

Порядок уведомления о проведении ОСС

О проведении ОСС необходимо уведомить всех собственников помещений в доме, в котором планируется проводить такое собрание. Если в квартире несколько собственников, то для каждого нужно подготовить отдельное уведомление. Также требуется направить уведомления собственникам нежилых помещений в доме (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

Если в МКД есть государственная, и муниципальная собственность, письменное уведомление о проведении ОСС направляется органу исполнительной власти РФ или субъекта РФ либо органу местного самоуправления, в зависимости от того, кому принадлежит право собственности на помещение в доме.

Сроки уведомления

При выборе даты будущего собрания необходимо учитывать, что собственников нужно уведомить должным образом. На это тоже требуется время.

Необходимо оповестить каждого собственника минимум за 10 календарных дней до даты проведения общего собрания и продлевать срок уведомления нельзя (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

Способы уведомления

Можно выбрать один из перечисленных ниже способов:

- письменное уведомление под подпись

Для вручения уведомлений составляется специальный реестр, который будет подтверждать факт уведомления собственника. В этой форме должен расписаться каждый собственник, получивший сообщение (пп. «в» п. 20 Приказа Минстроя РФ от 28.01.2019 № 44/пр).

- заказное письмо

При вручении уведомления заказным письмом необязательно получать обратно уведомление о вручении с подписью. Сообщение считается доставленным и в том случае, если оно пришло адресату, но по каким-то причинам не было вручено или адресат не смог с ним ознакомиться (Ст. 165.1 ГК РФ).

Почта России ставит на письме штрих-код с номером, по которому можно отследить местонахождение письма. Как только письмо доставлено, собственник считается должным образом уведомлённым.

Рассчитывая сроки уведомления, необходимо заложить время, которое займёт доставка писем.

По какому адресу уведомлять собственника, если он проживает по другому адресу или у него в собственности находится несколько помещений? Суды имеют разное мнение на этот счёт, поэтому лучше на одном из первых ОСС принять решение о том, что уведомление собственника будет производиться именно по месту нахождения принадлежащего ему имущества.

- информационная доска

Разместить информацию о собрании в месте, доступном для всех собственников помещений – это дешёвый, удобный и быстрый способ.

Этот вариант возможен только в случае, если на одном из предыдущих собраний было принято решение, что уведомлять собственников об ОСС будут именно таким способом. Такая форма будет законна не только для ближайшего, но и для всех последующих собраний (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

- другие способы уведомления

Может быть выбран и другой способ уведомления: простое (не заказное) или электронное письмо, ГИС ЖКХ или другая информационная система.

Вариант, отличный от заказного письма с уведомлением, должен быть согласован в договоре управления, уставе ТСЖ или на предыдущем общем собрании (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

При проведении ОСС в заочной или очно-заочной форме вместе с уведомлением каждому собственнику направляются бланки решений по вопросам повестки дня и информация, необходимая для принятия решения.

Содержание сообщения о собрании

Содержание сообщения о собрании должно отвечать требованиям ч. 5 ст. 45 ЖК РФ.

В сообщении должны быть:

- Сведения об инициаторе ОСС. Для физического лица: ФИО, адрес помещения, которое принадлежит ему на правах собственности, реквизиты правоустанавливающего документа. Для юридического лица: ОГРН, наименование, адрес принадлежащего ему помещения, реквизиты правоустанавливающего документа.
- Форма проведения ОСС: очная, заочная или очно-заочная.
- Дата и место проведения очного собрания, дата окончания приёма решений и место приёма для заочного собрания. Для очно-заочной формы указывается и то, и другое.

- Повестка дня собрания: все вопросы, которые будут подниматься на ОСС, должны быть перечислены и пронумерованы.
- Порядок ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на ОСС: какие документы, где и когда можно будет посмотреть.

Шаблон сообщения о проведении собрания.docx

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
<https://roskvartal.ru/wiki/ossp-v-mkd>