

Формы проведения ОСС

Подавляющее большинство требований к проведению разных форм собраний и оформлению документов совпадает. Всё зависит от того, как именно будут голосовать собственники. Можно выбрать из трёх вариантов (ст. 44.1 ЖК РФ):

- очное голосование
- заочное голосование
- очно-заочное голосование

Собрание в форме очного голосования

Такое собрание проводится в форме совместного присутствия. Собственники собираются, обсуждают вопросы повестки дня и голосуют. Составляется реестр собственников, принявших участие в голосовании. Проводить очное собрание (очную часть) – обязательно.

Собрание в форме заочного голосования

Если очное голосование не состоялось из-за отсутствия кворума и решения не были приняты, в этом случае может быть проведено собрание в заочной форме по тем же самым вопросам повестки дня (п. 1 ст. 47 ЖК РФ). В этом случае для каждого собрания (для очного и заочного) составляется отдельный протокол.

! Сразу же выбрать заочную форму нельзя: в таком случае решения собрания будут признаны недействительными.

Заочную форму можно провести с помощью опроса (заполнения бюллетеней) или с помощью информационной системы (ГИС ЖКХ). Традиционным считается вариант с опросом (заполнение бюллетеней). Он утверждён в (п.п. 1, 2 ст. 47 ЖК РФ).

Считается, что собственник принял участие в заочном голосовании, если он сдал своё решение в отведённый для этого срок по адресу, указанному в сообщении о проведении собрания.

Собрание в форме очно-заочного голосования

Очно-заочная форма голосования введена в ЖК РФ Федеральным законом «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.06.2015 № 176-ФЗ.

Очно-заочное собрание проводится в два этапа. Первый этап (очный) – проведение собрания в форме совместного присутствия. Второй этап (заочный) – сбор решений опросным путём (п. 3 ст. 47 ЖК РФ).

Это не два разных собрания, а одно: для него делается один общий протокол и принимается по одному решению (бюллетеню) от каждого собственника.

Собственник не может сдать два решения – одно на очной части, другое на заочной, он получает единый бланк, в котором нужно один раз расписаться. Можно прийти на собрание, взять бланк, а потом сдать его при проведении заочной части голосования, но голосовать дважды нельзя.

Итоговый протокол должен быть составлен в течение 10 дней после окончания заочной части собрания. Голоса проголосовавших в очной и заочной части суммируются (п. 2 прил. 1 приказа Минстроя РФ от 28.01.2019 № 44/пр).

Если в очной части собрания приняли участие собственники, обладающие более 50 % голосов, а все вопросы повестки решаются простым большинством голосов, значит, кворум уже есть, но это не значит, что собрание можно завершить. Оно продолжается: УО обязана выдержать срок приёма решений, указанный в уведомлении об ОСС, и дать возможность высказаться всем собственникам. Две части собрания проводятся независимо друг от друга: только после проведения обеих частей будет понятно, состоялся ли кворум.

Чем удобна очно-заочная форма собрания:

- в случае отсутствия кворума на очной форме сразу же проводится заочная;
- собственник, который уже проголосовал на очной части собрания, не должен голосовать заочно;
- если для решения вопроса требуется $\frac{2}{3}$ голосов собственников (вопросы финансового характера) – так больше шансов набрать необходимое количество голосов (ст. 44.1 ЖК РФ).