

Как обжаловать решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

В соответствии с ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание).

К компетенции общего собрания относится решение вопроса об установлении размера платы за содержание жилого помещения, которая включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

В силу ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу, поставленному на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание может быть создано по инициативе любого из собственников либо по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления.

Согласно ч. 3 ст. 45, ч. 5 ст. 46 ЖК РФ общее собрание имеет кворум, то есть правомочно на принятие решений, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Правом на обжалование решений общих собраний наделены собственники помещений в многоквартирном доме, орган государственного жилищного надзора и орган муниципального жилищного контроля (в случае, если в доме имеются муниципальные квартиры).

Срок для подачи заявления об обжаловании решения общего собрания составляет 6 месяцев со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Для органов государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля 6-месячный срок исковой давности для обращения в суд с заявлением о признании решения общего собрания недействительным исчисляется с момента выявления в ходе проведенной проверки решения общего собрания.

Основанием для обжалования в суд решения общего собрания является нарушение прав и законных интересов собственника.

Поводом для обжалования решения общего собрания может являться нарушение порядка проведения общего собрания (к примеру, отсутствие уведомлений о проведении общего собрания, кворума при проведении собрания и т.д.).

Для подачи заявления об обжаловании решения общего собрания в связи с нарушением порядка его проведения необходимо наличие подписей собственников помещений в многоквартирном доме, которым принадлежит более 50 % площади помещений от общей площади жилых и нежилых помещений в доме.

Однако суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Таким образом, в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не согласны с принятым общим собранием решением об установлении размера платы за содержание жилого помещения, которым нарушаются их права и законные интересы, они вправе обратиться в суд с заявлением о признании решения общего собрания недействительным. Возможно обращение в Государственную жилищную инспекцию Новосибирской области и в Департамент по тарифам Новосибирской области с заявлением о проведении внеплановой проверки решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

Органы прокуратуры не наделены полномочиями по обжалованию решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

Аналогичным образом могут быть обжалованы решения общих собраний о выборе способа управления домом, о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения и иным вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Помощник прокурора
Новосибирского района

В.Б. Авазова