

Виды ОСС

Общее собрание собственников помещений в МКД может быть:

- первичное
- годовое
- внеочередное

Первичное собрание

Первичное собрание необходимо провести в новостройке, чтобы определить способ управления многоквартирным домом, решить вопросы договора управления и другие.

Проведению такого собрания предшествует специальная подготовительная работа. Необходимо выявить всех собственников в доме, выяснить их мнения по вопросу выбора способа управления в МКД, определить долю каждого собственника в общем имуществе. Ранее данные критерии содержались в ныне отменённом разд. VIII приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр.

Новый приказ Минстроя от 30.04.2025 № 266/пр ссылается на такие критерии только опосредованно, – через требования к содержанию протокола ОСС. Учитывая, что успешное проведение общего собрания собственников практически на $\frac{2}{3}$ зависит от подготовительных мероприятий, рекомендуем придерживаться указанных в предшествующем абзаце правил до момента принятия новых.

Годовое собрание

Собственники помещений обязаны проводить годовое ОСС: нужно подвести итоги работы по управлению домом, решить текущие вопросы, составить и утвердить план работ на следующий год и другие.

Обычно годовое собрание проводится во втором квартале года, следующего за отчётным, но собственники могут принять решение проводить его и в другое время.

Если на собрании не было кворума, необходимо провести ещё одно очередное общее собрание по той же повестке. Так будет продолжаться до тех пор, пока не соберётся кворум и голосование по вопросам повестки не будет проведено (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ).

Внеочередное собрание

Решить накопившиеся или срочные вопросы можно и в любое другое время: нужно созвать внеочередное собрание. Оно может проводиться в течение года любое количество раз по инициативе управляющей компании либо собственников помещений (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ).

Ответственность за непроведение ОСС

На данный момент законом не предусмотрена ответственность за непроведение годового собрания.