

В связи с объявленным в государстве чрезвычайным положением и запретом на общественные собрания Ида-Вирусский Союз Квартирных Товариществ рекомендует проводить собрания квартирных собственников без созыва собрания. Для этого Ида-Вирусским Союзом Квартирных Товариществ составлено нижеследующее руководство.

### **Руководство по принятию решения квартирных собственников без созыва собрания**

Общие собрания квартирных собственников, проводимых весной, по большей части имеют следующую повестку дня:

1. утверждение отчета за 2019 хозяйственный год
2. утверждение программы годового плана хозяйственной деятельности 2020 года

Квартирные собственники имеют право принимать решения без созыва общего собрания. (Часть 1 § 21 Закона о квартирной собственности и квартирных товариществах).

У правления должен быть готов отчет за прошедший хозяйственный год вместе с мнением ревизионной комиссии и программой годового плана хозяйственной деятельности текущего года.

Правление берет за основу обновленный список собственников квартир в крепостной книге.

(Часть 2 § 21 Закона о квартирной собственности и квартирных товариществах)  
**Правление отправляет** названный в части 1 настоящей статьи **проект решения** всем квартирным собственникам, **установив срок, в течение которого квартирный собственник должен представить свое мнение о нем.** В случае, если квартирный собственник в течение названного срока не сообщит, он за или против решения, считается, что он голосует против решения.

- a) Правление своим протокольным решением утверждает:
  - Проект решения вместе с пояснительной запиской;
  - Срок предоставления ответа (для ответа должно остаться не менее 20 дней, так как ответ может прийти также обычной почтой);
- b) Правление составляет документ (проект решения, отправляемый квартирным собственникам, при необходимости вместе с приложениями (бюджет, отчет и т.д.):
- c) Правление отправляет всем **внесенным в крепостную книгу квартирным собственникам** (включая управляющий наследственным имуществом, банкротный управляющий, назначенный судом опекун, законный представитель несовершеннолетнего лица) проект решения. В случае споров товарищество должно быть в состоянии доказать, что квартирному собственнику был отправлен проект решения:
  - электронная почта, адрес которой квартирный собственник предварительно сообщил товариществу (часть 1 § 20 Закона о квартирной собственности и квартирных товариществах);

- электронная почта, в случае квартирного собственника юридического лица, если предварительно не сообщена квартирному товариществу, на адрес электронной почты, имеющемуся в коммерческом регистре;
- Под подпись – если квартирный собственник проживает в доме;
- Заказным письмом – отправить по известному почтовому адресу;
- **Повесить на стену, в почтовый ящик?** – вторая фраза части 6 § 20 Закона о некоммерческих объединениях - **Уставом может предусматриваться более точный порядок рассылки извещений о созыве общего собрания. Этого недостаточно, если местонахождение собственника квартиры вне квартирного дома.**

Квартирный собственник в своем ответе четко отмечает, голосует ли он за или против проект решения. Представитель квартирного собственника должен приложить доверенность или копию решения суда. К ответу можно приложить особое мнение. Ответ вместе с приложениями отправить квартирному товариществу по адресу, отмеченному в проекте решения.

(Часть 3 § 21 Закона о квартирной собственности и квартирных товариществах)  
Решение считается принятым, если за него отдано свыше половины голосов квартирных собственников, если уставом не предусмотрено требование большего большинства голосов.

**В случае, если в уставе отмечено, что для принятия решения без созыва собрания, за решение должны проголосовать все члены товарищества следует исходить из регуляции устава.**

(Часть 4 § 21 Закона о квартирной собственности и квартирных товариществах)  
Относительно результатов голосования, правление составляет протокол о голосовании и незамедлительно отправляет его квартирным собственникам. В протокол о голосовании вносится:

- 1) название и местонахождение квартирного товарищества;
- 2) имя протоколиста;
- 3) принятые решения вместе с результатами голосования, в том числе имена квартирных собственников, голосовавших за решение;
- 4) по требованию квартирного собственника, имеющего особое мнение в отношении решения – содержание его особого мнения;
- 5) иные обстоятельства, имеющие существенное значение в отношении голосования.

(Часть 5 § 21 Закона о квартирной собственности и квартирных товариществах)  
Упомянутые в части 2 настоящей статьи позиции квартирных собственников являются неотъемлемой частью протокола о голосовании.

NB!

В случае, если в повестке дня имеется выбор правления квартирного товарищества и/или ревизионной комиссии, правление до составления сообщения об общем собрании должно:

- информировать квартирных собственников о том, что в повестку дня собрания включают пункты о выборах правления и/или ревизионной комиссии. В сообщении следует пояснить, что квартирные собственники имеют право представить со своей стороны кандидата в члены правления или ревизионной комиссии. Следует пояснить, что имеет место только выбор кандидатов, выборы будут проходить отдельно. Для ответа установить срок до семи дней.

- после того, как правление узнало у квартирных собственников имена кандидатов, оно проверяет, не имеется ли у представленных кандидатов следующих из закона ограничений или запретов быть членом правления или ревизионной комиссии;

- запросить у кандидатов их письменное согласие для выставления своей кандидатуры в члены правления или ревизионной комиссии;

- после получения согласий внести кандидатов, давших свое согласие, в проект решения. В проекте следует пояснить сколько лиц выбирается в члены правления и/или ревизионной комиссии, а также что выбранными будут те кандидаты, которые получают больше голосов. В случае равного числа голосов бросается жребий

Выбранным лицам, которые не являются квартирными собственниками, следует немедленно сообщить, что они выбраны членами правления или ревизионной комиссии. Их права и обязательства начинаются со времени решения, вынесенного правлением.

Пауль Паас

Член правления Ида-Вирусского Союза Квартирных Товариществ