**Нужно ли согласовывать с кем-либо повестку общего собрания собственников?**

В большинстве случаев проведение общего собрания, а также вопросы, выносимые на голосование ни с кем согласовывать не требуется. Бывают исключения, когда инициатору собрания нужно или *желательно* до уведомления о собрании обговорить некоторые вопросы, которые планируется вынести на голосование.

**1. Можно согласовать повестку общего собрания с другими собственниками**

Инициатор собрания может озвучить свои планы в домовом чате, группе дома и предложить поучаствовать в обсуждении, прислать замечания.

При этом инициатор собрания никак не связан требованиями отдельных участников о внесении изменений в бюллетени. Так как собрание организует и проводит именно инициатор, то он определяет, какие решения, кандидатуры выносить на голосование. Учёт отдельных пожеланий жильцов – его право, а не обязанность. Если кто-то не согласен с содержанием решений, выносимых на голосование, то он может выразить волеизъявление с помощью голосования “против” и провести своё собрание с теми формулировками, решениями и кандидатурами, которые ему нравятся.

**2. Нужно согласовать повестку общего собрания с выбираемой на нем управляющей организацией**

Не для всех очевидно, но выбор новой компании для управления домом должен быть согласован с ней, равно как и условия договора управления, включая размер платы.

**3. Очень желательно согласовывать с действующей управляющей компанией те вопросы, решение которых ее прямо касается**

Если реализация принятых решений потребует каких-то телодвижений от действующей управляющей организации (отремонтировать что-то, оказать дополнительную услугу за плату и т.д.), то лучше обсудить это с УК заранее. Иначе потом больше шансов, что управляющая организация откажется выполнять решение собственников.

Если собственники планируют изменить договор управления, то делать это нужно по соглашению обеих сторон такого договора. Предварительные договорённости лучше фиксировать письменно.

Мы уже писали:

- про [случай из практики](https://gkhnews.ru/12401-sobstvenniki-ne-smogli-obyazat-uk-vypolnit-reshenie-ih-obshhego-sobraniya/), суд отказал собственникам, которые пытались обязать УК поставить ОДПУ тепла, о чем имелось решение общего собрания;

- про [дело](https://gkhnews.ru/10897-mogut-li-sobstvenniki-vybrat-podryadchika-dlya-tekushhego-remonta/), когда суд не поддержал собственников, которые хотели обязать УК отремонтировать подъезд с помощью выбранного ими подрядчика по утвержденному ими графику работ.

**4. Стоит согласовать некоторые вопросы с организацией, которая будет начислять плату за капремонт при переходе на спецсчет**

Если собственники на собрании планируют [перейти на спецсчет](https://gkhnews.ru/4800-4-chastye-oshibki-pri-izmenenii-sposoba-formirovaniya-fonda-kapremonta-perehode-na-speczschyot/) по капремонту, то на голосование надо будет вынести вопросы о выборе лица, уполномоченного на представление платежных документов для уплаты взносов на капремонт на спецсчет, об определении порядка представления платежек и о размере расходов, связанных с представлением квитанций, об определении условий оплаты этих услуг.

Выбор лица, которое будет выставлять платежки, осуществляется по согласованию с этим лицом, что прямо предусмотрено ч. 3.1 ст. 175 ЖК РФ. Обычно это сам владелец спецсчета.

**5. Полезно узнать в местной налоговой инспекции, не будет ли проблем с регистрацией товарищества**

Если собственники создают товарищество для управления домом, то потом протокол надо будет отдавать в ИФНС для регистрации юридического лица. При этом в разных городах у налоговых могут быть разные представления о правильном: кто-то хочет в названии товарищества видеть буквы «ТСН», кто-то – только «ТСЖ». Кому-то в протоколе важно увидеть будущий юридический адрес товарищества. Поэтому если есть возможность, то лучше показать в ИФНС повестку и планируемые решения, а то и черновик протокола до собрания. Можно прийти на личный приём или обратиться письменно. Это займёт не так много времени, как повторное проведение общего собрания или суд с налоговой, если она решит отказать в регистрации по выдуманным причинам.

**6. Что-то стоит согласовать с органами местного самоуправления**

Опять же, если принимаемое решение затрагивает каким-то образом права и обязанности муниципалитета, например, собственники решают участвовать в местной программе благоустройства дворов, то лучше убедиться, что на голосование будут вынесены все необходимые вопросы, а администрация потом не завернёт инициативу из-за того, что какого-то вопроса не хватает.

**7. Вопросы касающиеся соседних домов стоит обсудить с этими соседями**

С собственниками соседних домов стоит обсудить вопросы, которые касаются таких соседей. Например, [установка шлагбаума](https://gkhnews.ru/4358-sudy-priznali-nezakonnoj-ustanovku-shlagbauma-na-pridomovoj-territorii-dvuh-mkd/) на общем для домов земельном участке. В подобных случаях от соседей обычно тоже требуется проведение собрания с принятием аналогичных решений.