



Фонд «Институт экономики города»

Экспертное обсуждение

**ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ
ДОМЕ: делегирование полномочий и
расширение возможностей для
голосования и принятия решений**

г. Москва, 27 августа 2025 г.

Проект федерального закона о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

(в части общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме)



разработан экспертами Института экономики города в рамках плана работы **Рабочей группы по решению вопросов совершенствования системы управления жилищным фондом** и повышения эффективности ее регулирования при Комитете Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (руководитель - М.А. Нуриев)



соответствует пунктам 27 (определить вопросы исключительной компетенции ОСС) и 28 (упрощение процедуры проведения ОСС) мероприятий

Плана рекомендаций, направленных на решение ключевых проблемных вопросов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утв. заместителем Председателя Государственной Думы А.В. Гордеевым



Полномочия. Количество голосов. Возможность делегирования решений

Компетенция	Вопросы	Требуемое число голосов	
Исключительная компетенция общего собрания	1. О реконструкции МКД	Не менее 2/3 голосов	Вопросы затрагивают <u>личные имущественные права</u> и (или) создают <u>значительное финансовое бремя</u> для всех собственников
	2. О размере дополнительного взноса на капремонт (в размере 100 % и более обязательного минимального взноса)		
	3. О включении МКД в проект КРТ (снос МКД)		
	4. О выборе способа формирования фонда КР	Более 50 % от общего числа голосов всех собственников помещений в МКД	Вопросы затрагивают интересы большинства собственников
	5. О капитальном ремонте МКД, о дополнительном взносе на капремонт (в размере менее 100% минимального взноса)		
	6. О получении кредита на капремонт МКД		
	7. О выборе способа управления МКД		
	8. О делегировании полномочий по принятию решений, отнесенных к компетенции ОСС, совету МКД, правлению ТСЖ...		
	9. О наделении полномочиями председателя совета МКД		
	10. О выборе управляющей организации, утверждении условий договора управления МКД, размере платы		
	11. О наделении полномочиями на заключение договоров об использовании общего имущества в МКД, сервитуте, кадастровом учете	Большинство голосов участников ОСС	Вопросы, которые в меньшей степени интересуют большинство собственников
	12. О переводе жилого помещения в нежилое		
Компетенция общего собрания	Другие вопросы	Принятие решения можно делегировать совету МКД, правлению ТСЖ	

Способы принятия решений по вопросам общего собрания

Способ (кто принимает решение)	Кворум	Количество голосов для принятия решения	Примечание
1. Общее собрание (основной способ)	Более 50% голосов всех собственников	▪ Не менее 2/3 голосов ▪ Более 50% голосов ▪ Большинство голосов участников ОСС	
2. Повторно созванное общее собрание	Более 50% голосов всех собственников	Для вопросов, требующих 2/3 голосов, а также выбор способа формирования фонда капремонта, о кредите на капремонт, делегировании полномочий ОСС, наделении полномочиями председателя совета МКД, переводе жилого помещения в нежилое	
	Пониженный - более 25% голосов всех собственников	Не менее 3/4 голосов участников ОСС	Для вопросов, требующих 50% голосов или простого большинства
3. «Ускоренный опрос» по проекту решения	• Собственники уведомляются о проекте решения (<i>наименование работы по текущему ремонту, основание для проведения, объем и срок проведения, стоимость, источники финансирования и порядок оплаты</i>). • Время для решения - не менее 10 дней. • <u>Решение считается принятым, если «против» проголосовали собственники, обладающие менее чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД</u>		Только о проведении внепланового текущего ремонта, если совет МКД не избран или полномочия совету МКД не переданы
4. Принятие решения советом МКД, правлением ТСЖ/ЖСК	Только по вопросам, не входящим в исключительную компетенцию ОСС, по которым полномочия принимать решения определены решением общего собрания (большинством голосов всех собственников)		
5. Собрание собственников помещений одного	▪ Только по вопросам, не отнесенным к исключительной компетенции ОСС и не затрагивающим интересы собственников помещений, расположенных в других подъездах МКД ▪ Для реализации решения такого собрания устанавливается дополнительный взнос собственников		

Созыв общего собрания. Реестр собственников

☐ Годовое собрание созывает лицо, управляющее МКД

Цель годового ОСС - рассмотреть отчет об управлении МКД за прошедший год, утвердить план работ на текущий год, принять решение об изменении размера платы (в случае необходимости)

☐ Внеочередное собрание созывается по инициативе лиц, указанных в Жилищном кодексе

☐ Уведомление собственников о созыве ОСС (независимо от инициатора собрания) осуществляется лицом, управляющим МКД (ответственным за персональные данные, поставщиком информации в ГИС ЖКХ):

- размещение сообщения в ГИС ЖКХ и в помещениях МКД, доступных всем собственникам
- направление по контактам, предоставленным собственниками

☐ Инициатору внеочередного ОСС предоставляются неперсонифицированные сведения из реестра собственников

☐ Лицо, управляющее МКД, ведет реестр собственников на основании сведений, предоставленных собственниками помещений в МКД, и другой доступной информации

☐ Собственники помещений в МКД обязаны предоставить сведения для ведения реестра собственников

☐ При непредоставлении сведений - обращение в ОГЖН для принятия административных мер



Сообщение о собрании. Голосование

- ❑ **Расширение требований к содержанию сообщения о созыве общего собрания:**
 - по каждому вопросу повестки собрания должно быть указано предложение, которое выносится на голосование
 - адрес электронной почты инициатора собрания, на который можно направить решение собственника
 - информационная система, в которой можно проголосовать (при любой форме ОСС)
 - количество голосов, необходимых для принятия решения по вопросу повестки ОСС
 - будет ли повторно созвано собрание и с каким кворумом
- ❑ **Решение собственника по предложениям к вопросам повестки общего собрания, проводимого в любой форме, осуществляется только в письменной форме или в информационной системе**
- ❑ **Решение собственника может быть направлено инициатору собрания любым способом, указанным в сообщении о собрании, в том числе с использованием информационной системы, указанной в сообщении о собрании, не позднее даты и времени окончания голосования, указанных в сообщении о собрании**



Использование ГИС ЖКХ

- ❑ Для проведения общего собрания в форме заочного голосования с использованием системы
 - голосование в системе лично,
в том числе посредством получения помощи в МФЦ
 - голосование «на бумаге» - передача решения инициатору ОСС, размещение в системе электронного образа лицом, управляющим МКД адрес электронной почты инициатора собрания, на который можно направить решение собственника
 - итоги голосования, формирования протокола системой
 - направление инициатору неперсонифицированного списка участников ОСС, итогов голосования и протокола ОСС

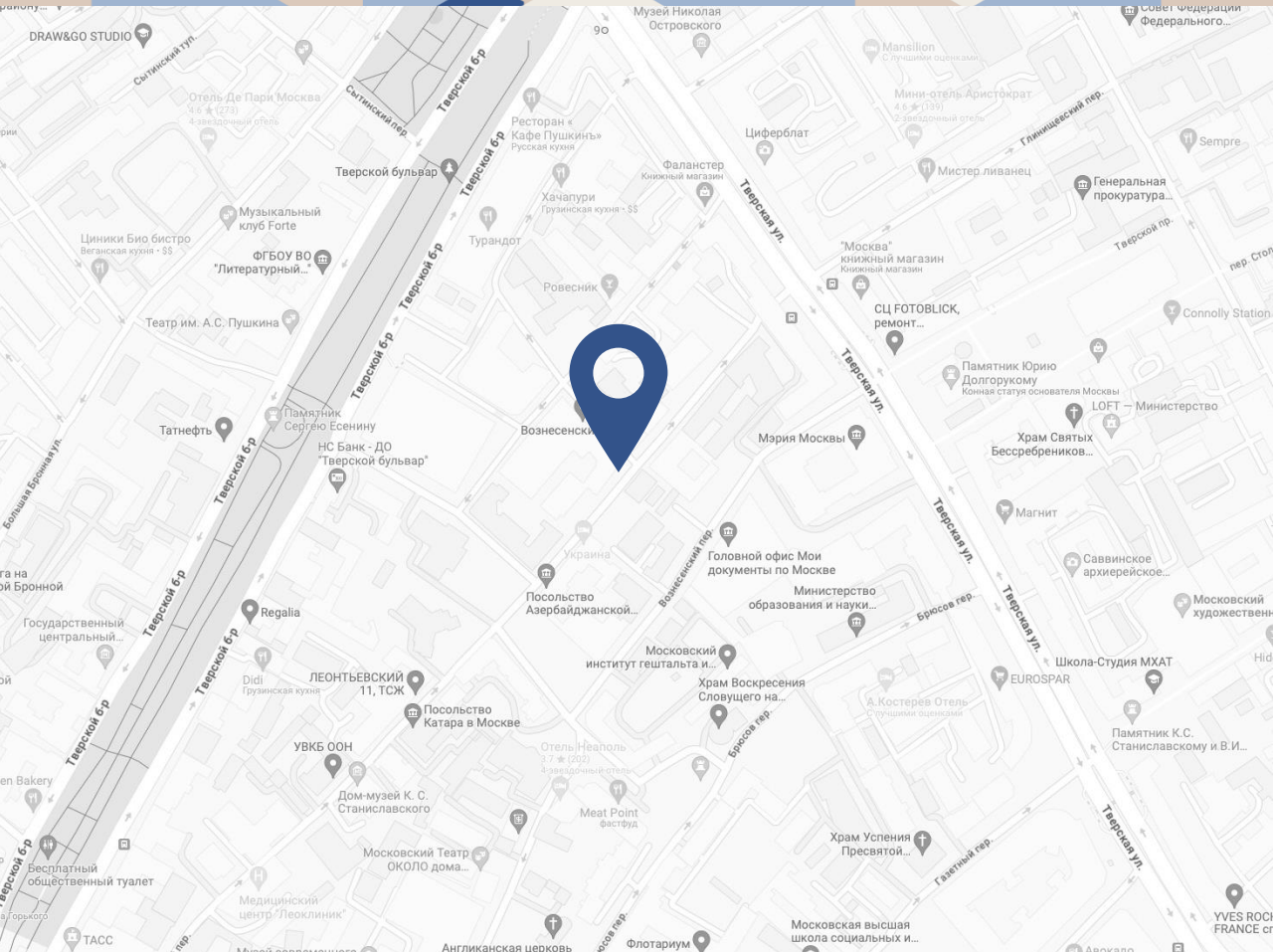
- ❑ Для голосования собственника помещения при проведении ОСС в любой иной форме
 - голосование в системе лично
 - система направляет инициатору ОСС решение собственника на адрес его электронной почтыИтоги голосования, формирование протокола ОСС осуществляются инициатором собрания

- ❑ При любой форме ОСС система используется для размещения и хранения:
 - сообщения об ОСС
 - решений собственников
 - итогов голосования
 - решений (протокола) ОСС

Снижение рисков фальсификации решений собственников

- ☐ Возможность оформления доверенности на голосование в МФЦ
- ☐ Возможность голосования в МФЦ
- ☐ В решении собственника должны быть указаны реквизиты записи о зарегистрированном в ЕГРН праве собственности на помещение в МКД либо сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании (либо выдавшего доверенность на голосование), на помещение в данном МКД
- ☐ Если инициатору ОСС поступило более одного решения одного и того же собственника, действительным является последнее из поступивших решений собственника
- ☐ Инициатор ОСС обращается к собственнику для подтверждения права собственности на помещение в МКД:
 - если поступили решения разных лиц, указавших себя собственником одного и того же помещения в МКД (за исключением сособственников помещения)
 - в решении собственника помещений не указаны сведения, подтверждающие право собственности на помещение
 - в решении указаны сведения, отличающиеся от сведений, содержащихся в реестре собственников
- ☐ При отсутствии /не поступлении необходимых сведений решения собственника не учитываются

- ☐ До оформления протокола общего собрания итоги голосования в табличной форме (кто как голосовал по предложениям к каждому вопросам повестки собрания (без персональных данных) в течение 3 дней размещаются и рассылаются теми же способами, что и сообщение о собрании, чтобы собственники могли проверить правильность учета их голосов



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

