



СЕМИНАР

в рамках Проекта, реализуемого на средства гранта  
Президента Российской Федерации



ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ  
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, НЕ ЯВЛЯЮЩЕМСЯ  
АВАРИЙНЫМ И ВКЛЮЧЁННОМ В ПРОЕКТ  
РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ  
ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Ирина Валентиновна Генцлер,  
директор направления «Городское хозяйство»  
Фонда «Институт экономики города»

г. Вологда, 22 сентября 2023 г.



## ПРОЕКТ «КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ: СОДЕЙСТВИЕ ГРАЖДАНАМ В ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЙ»

реализуется с использованием средств гранта Президента Российской Федерации, предоставленного Фондом президентских грантов

### ЦЕЛЬ Проекта:

повышение потенциала региональных и местных НКО для взаимодействия с региональными и местными органами власти и вовлечения граждан в принятие решений по участию в проектах КРТ жилой застройки

### ЦЕЛЕВЫЕ ГРУППЫ Проекта:

- Социально-ориентированные НКО и общественные объединения в жилищной сфере
- Региональные и местные органы власти, ответственные за реализацию проектов КРТ
- Граждане - собственники и наниматели жилых помещений в МКД, включаемых в границы проектов КРТ (конечные благополучатели Проекта)

### СРОК Проекта:

1 февраля 2023 г. - 31 января 2024 г.



Полное описание Проекта размещено на странице сайта Института экономики города:

<https://www.urbanconomics.ru/research/project/kompleksnoe-razvitiie-territoriy-zhiloy-zastroyki-sodeystvie-grazhdanam-v-prinyatii>





## Цель семинара -

- 1) Обсудить особенности проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не признанном аварийным, но соответствующем установленным критериям и включенном в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки
- 2) Познакомиться с рекомендованными формами документов общего собрания для принятия решения о включении многоквартирного дома в решение о КРТ жилой застройки
- 3) Обсудить, как некоммерческий сектор может содействовать гражданам в принятии решений об участии в проекте КРТ жилой застройки

## Рекомендации по организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

- входят в состав Методических рекомендаций по комплексному развитию территорий жилой застройки
- разработаны Фондом «Институт экономики города» по заказу ГК - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд ЖКХ)

# Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки

Ссылка для скачивания:

<https://xn--p1aee.xn--p1ai/napravleniya-deyatelnosti/kompleksnoe-razvitiye-territoriy/metodicheskie-rekomendatsii3/metodicheskie-rekomendatsii-po-kompleksnomu-razvitiyu-territoriy-zhiloy-zastroyki/>



# Требования законодательства



# Требования законодательства

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ

Проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки *по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки* - один из этапов процедуры принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки

Пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ

Общие собрания должны проводиться в МКД, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта РФ.

Часть 2 статьи 65 ГрК РФ

## ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РФ

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится:

«принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории,

а также принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки»

Пункт 4<sup>6</sup> части 2 статьи 44 ЖК РФ

*Рекомендуется при формулировке вопроса, который ставится на голосование, исходить из норм Жилищного кодекса*



# ВИДЫ И СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Опубликование проекта решения о КРТ жилой застройки

#1

ОСС для принятия решения по вопросу о включении МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории

Инициатор - уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовивший проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридическое лицо, определенные субъектом Российской Федерации для реализации такого решения (право быть инициатором ОСС имеют также собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация)

Предельный срок для проведения ОСС

Субъекту РФ рекомендовано устанавливать предельный срок для проведения ОСС не менее 60 дней со дня опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки

#2

ОСС для принятия решения по вопросу об исключении МКД из проекта решения о КРТ жилой застройки

Инициатор - собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация

Дата утверждения решения о КРТ жилой застройки

#3

ОСС для принятия решения об исключении МКД из решения о КРТ жилой застройки

Инициатор - собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация

День утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ жилой застройки



# Особенности общего собрания собственников помещений в МКД (ОСС) для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории

- 01** *Инициатором ОСС* могут быть уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовивший проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридическое лицо, определенное Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации для реализации решения о КРТ жилой застройки
- 02** ОСС созывается как внеочередное общее собрание  
*Кворум ОСС* определяется по количеству голосов собственников жилых помещений либо их представителей (> 50% голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в МКД)  
Часть 2<sup>1</sup> статьи 45 ЖК РФ
- 03** *При принятии решения ОСС* о включении МКД в проект КРТ жилой застройки учитываются голоса только собственников жилых помещений либо их представителей (требуется  $\geq 2/3$  голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений МКД)  
Пункт 1 части 1<sup>3</sup> статьи 46 ЖК РФ
- 04** *Представителями собственников жилых помещений,* предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, признаются наниматели таких жилых помещений  
Часть 3<sup>2</sup> статьи 45 ЖК РФ
- 05** *Предельный срок для проведения ОСС* устанавливается НПА субъекта РФ (*не может быть менее 1 месяца*)  
Пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ



# Рекомендуемая форма проведения общего собрания собственников помещений в МКД

для принятия решения  
по вопросу о включении  
МКД в границы  
территории жилой  
застройки, подлежащей  
комплексному развитию  
в соответствии с  
проектом решения о КРТ  
жилой застройки

01

*Рекомендуется проводить ОСС в форме очно-заочного  
голосования:*

- предусматривает очное обсуждение вопросов повестки дня, на котором можно обсудить и ответить на вопросы собственников и нанимателей жилых помещений в МКД, включенном в проект решение о КРТ жилой застройки
- ЖК РФ не установлены требования к количеству голосов, которыми должны обладать участники очной части собрания (кворум определяется после окончания срока для заочного голосования, очная часть собрания состоится при любом числе участников)
- при принятии решений ОСС учитываются как решения собственников и нанимателей, принятые в письменной форме в ходе очной части собрания, так и переданные до окончания заочного голосования в назначенное место (по адресу)
- достаточный срок для заочного голосования дает возможность вовлечь в принятия решения большее число собственников и нанимателей жилых помещений

02

*Рекомендации также содержат раздел по особенностям проведения  
ОСС в форме заочного голосования с использованием  
информационной системы (статья 47.1 ЖК РФ)*

# Общее собрание собственников помещений в МКД

## для принятия решения по вопросу об исключении многоквартирного дома из границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки

- 01** Инициатор ОСС - любой собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация, осуществляющая управление данным МКД по договору управления  
Части 2 и 7 статьи 45 ЖК РФ
- 02** Кворум ОСС определяется по количеству голосов собственников жилых помещений либо их представителей (> 50% голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в МКД)  
Часть 3<sup>2</sup> статьи 45 ЖК РФ
- 03** При принятии решения ОСС об исключении МКД из проекта КРТ жилой застройки учитываются голоса только собственников жилых помещений либо их представителей (необходимо  $\geq 1/3$  голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений МКД)  
Пункт 2 части 1<sup>3</sup> статьи 46 ЖК РФ
- 04** Представителями собственников жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, признаются наниматели таких жилых помещений  
Часть 3<sup>2</sup> статьи 45 ЖК РФ
- 05** Решение должно быть принято до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ жилой застройки  
Часть 6 статьи 67 ГрК РФ

# Правовые последствия общих собраний

Вид ОСС	Кворум / количество голосов «За»	Результат ОСС	Последствия
#1 ОСС для принятия решения о <u>включении МКД в проект решения о КРТ жилой застройки</u>	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	МКД <u>включается</u> в решение о КРТ жилой застройки (ч. 5 ст. 67 ГрК РФ)
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 2/3	Решение не принято	МКД <u>не включается</u> в проект / решение о КРТ жилой застройки
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 2/3	Решение принято	МКД <u>включается</u> в проект / решение о КРТ жилой застройки
#2 ОСС для принятия решения об <u>исключении МКД из проекта решения о КРТ жилой застройки</u>	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	Действует решение, принятое на ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Решение не принято	Действует решение, принятое на ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3	Решение принято	МКД <u>исключается</u> из проекта решения о КРТ жилой застройки
#3 ОСС для принятия решения об <u>исключении МКД из решения о КРТ жилой застройки</u>	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	Действует решение, принятое на ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Решение не принято	Действует решение, принятое на ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3	Решение принято	МКД <u>исключается</u> из решения о КРТ жилой застройки, если решение принято до дня утверждения документации по планировке территории (ч. 6 ст. 67 ГрК РФ)

## Условия для принятия собственниками и нанимателями жилых помещений в МКД решения о включении МКД в проект решения о КРТ жилой застройки:

- обеспечение максимально возможного участия собственников и нанимателей жилых помещений в общем собрании МКД по вопросу о включении МКД в границы КРТ
- обеспечение уверенности в том, что их жилищные права не будут нарушены, а жилищные условия будут улучшены



# Дополнительные меры жилищной поддержки при КРТ жилой застройки (при расселении МКД, соответствующих установленным субъектом РФ критериям)

-  **Порядок приобретения за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат (обязательное полномочие)** Часть 22 статьи 32.1 ЖК РФ
  -  **Предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах и установление стандартов равнозначного жилого помещения** Часть 7 статьи 32.1 ЖК РФ
  -  **Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке** Часть 13 статьи 32.1 ЖК РФ
  -  **Расселение коммунальных квартир** Часть 8 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ
  -  **Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений** Часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ
- Субъектам РФ рекомендовано установить все указанные дополнительные меры***

# Рекомендации по информационно-разъяснительной работе с собственниками и нанимателями жилых помещений в МКД, которые планируется включить в проект решения о КРТ жилой застройки

Информационно-консультационную работу рекомендуется начать проводить в период подготовки проекта решения о КРТ и продолжать вплоть до окончания установленного срока для проведения ОСС в МКД



Размещение проекта решения о КРТ жилой застройки в соответствии с частью 3 статьи 67 ГрК РФ:

- на официальных сайтах
- в государственных/муниципальных информационных системах
- на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах на территории, в отношении которой принято решение о КРТ



Рекомендуется:

размещение проекта решения о КРТ жилой застройки непосредственно в МКД в местах для размещения сообщений об общих собраниях



подготовка и размещение информационных материалов в МКД , на сайтах, в информационных системах



проведение информационно-консультационных мероприятий:

- информационные встречи с жилищными активами в МКД до размещения проекта решения о КРТ
- информационные встречи с собственниками и нанимателями жилых помещений непосредственно в МКД
- консультации для собственников и нанимателей
- участие в очной части ОСС в форме очно-заочного голосования

# Информация для собственников и нанимателей



**должна давать ответы на вопросы:**

- 1) почему МКД может быть включен в проект решения о КРТ (каким критериям соответствует МКД)
- 2) о возможности собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования принять решение о включении (исключении) МКД из проекта /решения о КРТ

**3) как обеспечиваются жилищные и имущественные права собственников помещений в МКД при его включении в решение о КРТ, в том числе:**

- что будет предоставлено взамен освобождаемых собственниками жилых помещений, как рассчитывается размер равноценного денежного возмещения за освобождаемое помещение
- есть ли возможность получения в собственность другого жилого помещения, в каком месте, какого качества
- предусмотрено ли право на получение равнозначного жилого помещения в понимании части 7 статьи 32.1 ЖК РФ
- есть ли возможность получения жилого помещения большей площади, с большим числом комнат и на каких условиях
- есть ли возможность получения жилого помещения во вновь возводимых или реконструируемых МКД на территории КРТ
- о защите жилищных прав несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан
- кто будет заключать договоры, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, с собственниками жилых помещений в расселяемых МКД и нести ответственность за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств перед собственником освобождаемого жилого помещения

**4) как обеспечиваются жилищные права нанимателей жилых помещений при включении МКД в решение о КРТ, в том числе:**

- о предоставлении другого жилого помещения по договору социального найма
- предусмотрено ли право нанимателей на получение равнозначного жилого помещения
- о возможности предоставления другого жилого помещения на праве собственности
- предусмотрены ли дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями нанимателей жилых помещений.





Рекомендации по организации и проведению общего собрания в МКД, который планируется включить в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

# Общее собрание проводится в соответствии с порядком, установленным Жилищным кодексом



С УЧЕТОМ ОСОБЕННОСТЕЙ ДЛЯ ОСС ПО ПРИНЯТИЮ РЕШЕНИЯ О ВКЛЮЧЕНИИ МКД В ПРОЕКТ КРТ

- Форма проведения ОСС** - рекомендуется очно-заочное голосование (дает больше возможностей для обсуждения и больший срок для голосования)
- Участники ОСС** - собственники и наниматели жилых помещений (должны быть уведомлены о том, что они признаются представителями публичных собственников) собственники нежилых помещений в МКД (должны быть уведомлены, что их голоса по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ не учитываются)

Право нанимателей участвовать и голосовать на ОСС подтверждается договором социального найма жилого помещения или договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (при отсутствии договора могут использоваться сведения, предоставленные инициатору ОСС наймодателем)

- Количество голосов собственников жилых помещений в МКД при определении кворума и голосовании на ОСС** - рекомендуется определять равным общей площади помещения, принадлежащего собственнику (в том числе с учетом его доли в праве собственности на помещение в случае, если помещение находится в общей долевой собственности), указанной в ЕГРН (1 кв. м = 1 голос)
- Сообщение о проведении общего собрания** - не позднее чем за 10 дней до даты его проведения (до даты очной части общего собрания в форме очно-заочного голосования)

Сообщение о проведении ОСС направляется собственникам и нанимателям жилых помещений, собственникам нежилых помещений в МКД, способом, определенным Жилищным кодексом

Рекомендуется дополнительно размещать сообщение в помещениях общего пользования в МКД





# Организационные вопросы проведения общего собрания

ИНИЦИАТОР ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В ФОРМЕ ОЧНО-ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ ОПРЕДЕЛЯЕТ:

- 1) **дату и время очной части ОСС в форме очно-заочного голосования** (не ранее 10 дней после сообщения об ОСС)
- 2) **место проведения очной части ОСС в очно-заочной форме**
- 3) **Время начала и окончания голосования (продолжительность голосования)** (необходимо назначать до истечения установленного субъектом РФ предельного срока для проведения ОСС по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ; протокол ОСС должен быть оформлен не позднее 10 дней после окончания заочного голосования)
- 4) **место или адрес, где инициатор собрания будет принимать решения собственников по вопросам, поставленным на голосование** (инициатору рекомендуется назначить ответственное лицо для приема заполненных бюллетеней; предусмотреть возможность подтверждения факта приема бюллетеня, общественного контроля правильности подсчета голосов)
- 5) **кто будет вести очную часть ОСС** (выполнять функции председателя собрания), **вести и оформлять протокол ОСС** (выполнять функции секретаря собрания) и подсчитывать голоса, поданные по вопросам повестки дня собрания, в письменных решениях собственников помещений и их представителей (выполнять функции счетной комиссии)  
При проведении ОСС в форме очно-заочного голосования избрание председателя и секретаря общего собрания, лиц, проводящих подсчет голосов, не включается в повестку дня.  
Функции председателя, секретаря общего собрания, лиц, проводящих подсчет голосов, выполняются инициатором общего собрания или лицами, определенными инициатором общего собрания.

- 6) **каких сотрудников уполномоченного лица или иных внешних лиц необходимо пригласить** на очную часть ОСС



# Документы для проведения общего собрания

ИНИЦИАТОР ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ПОДГОТАВЛИВАЕТ:



## 1) Сообщение о проведении общего собрания

- Примерная форма сообщения о проведении общего собрания для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ приведена в приложении 1 к Рекомендациям (актуализирована)

## 1) Бюллетень для голосования собственника (представителя собственника) помещения в письменной форме

- Примерная форма бюллетеня для голосования на общем собрании по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки приведена в приложении 2 к Рекомендациям (актуализирована)

## 3) Реестр собственников помещений в МКД

## 4) Форма документа (документов), подтверждающего направление (вручение) сообщения о проведении ОСС

## 5) Формы для регистрации присутствующих и приглашенных на общее собрание лиц:

- а) список собственников помещений в МКД их представителей (в том числе нанимателей жилых помещений), присутствовавших на очной части общего собрания
- б) список приглашенных лиц, присутствовавших на очной части общего собрания
- в) список собственников помещений и их представителей, принявших участие в голосовании

## 6) Форма для учета голосов, поданных по вопросам, поставленным на голосование (в формате Excel)

- Примеры форм и формы протокола ОСС приведены в приложении 3 к Рекомендациям (актуализированы)



# Задание для практической работы

«Использование рекомендованных документов общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу о включении МКД в решение о КРТ жилой застройки»

- 01** *Работа выполняется в группах из 2-3 человек.  
Формы документов общего собрания загружены в компьютер.*
- 02** *Рассмотрите форму сообщения о проведении общего собрания:*
  - вся ли обязательная информация содержится в сообщении?
  - достаточно ли дополнительной информации для привлечения собственников и нанимателей участвовать в собрании?*Заполните форму*
- 03** *Рассмотрите форму бюллетеня для голосования:*
  - понятна ли форма для заполнения собственником квартиры?
  - понятна ли форма для заполнения нанимателем квартиры? Учтите, что наниматели ранее не участвовали в общих собраниях
- 04** *Рассмотрите форму протокола общего собрания.  
Обратите внимание, как отражаются в протоколе:*
  - сведения об участии собственников жилых и нежилых помещений
  - кворум общего собрания
  - количество голосов, поданных по вопросу, поставленному на голосование
- 05** *Рассмотрите пример файла в формате Excel для учета голосов, поданных собственниками помещений  
Заполните форму*
- 06** *Рассмотрите формы приложений к протоколу общего собрания*
- 07** *Выскажите свое мнение по доступности и полезности рекомендованных форм*





## ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,  
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

төл.: 8 (495) 212-05-11; +7 915 083 09 20

E-mail: [mailbox@urbanconomics.ru](mailto:mailbox@urbanconomics.ru), [fondiue@yandex.ru](mailto:fondiue@yandex.ru)

Web-site: [www.urbanconomics.ru](http://www.urbanconomics.ru)

