



Экспертный совет Комитета по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ: проект федерального закона

Ирина Валентиновна Генцлер,
Директор Направления «Городское хозяйство» Фонда
«Институт экономики города»,
член Экспертного совета

г. Москва, 15 октября 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 от общего числа 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 капитального ремонта	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 капитальный ремонт МКД		
	7. О выборе способа управления МКД		
	8. О делегировании полномочий по принятию решений, отнесенных к компетенции общего собрания, 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	Сохраняются требования для вопросов, требующих 2/3 голосов, а также о выборе способа формирования фонда капремонта, о кредите на капремонт, о делегировании полномочий ОСС, о наделении полномочиями председателя совета МКД, о переводе жилого помещения в нежилое	
	Пониженный кворум - 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 о проведении текущего ремонта	• 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 решений собственников - 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 по принятию решения совету МКД не переданы
4. Принятие решений 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** (услуга, включенная в перечень услуг управления МКД и в размер платы за управление 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)
 - ☐ Лицо, управляющее МКД, проводит внеочередное общее собрание при обращении собственников, обладающих не менее 10% голосов (платная услуга)
- ☐ **Внеочередное собрание** созывается по инициативе лиц, указанных в Жилищном кодексе
 - ☐ **Уведомление собственников** о созыве ОСС осуществляется инициатором собрания путем:
 - размещения сообщения в ГИС ЖКХ и в помещениях МКД, доступных всем собственникам
 - направления по контактам собственников, содержащимся в реестре собственников
 - ☐ Инициатору внеочередного ОСС предоставляются неперсонифицированные сведения из реестра собственников
 - ☐ Инициатор собрания:
 - направляет в ОГЖН подлинники протокола ОСС и решений собственников
 - направляет собственникам и размещает в ГИС ЖКХ протокол ОСС и итоги голосования (без указания ФИО)
 - направляет лицу, управляющему МКД, копию протокола ОСС
- ☐ 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 в случае отсутствия кворума 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**
- ❑ **Решение собственника, отправленное с адреса электронной почты, номера мобильного телефона, указанных собственников для ведения реестра собственников, приравнивается к подписанному бюллетеню для голосования**



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
- размещения в системе инициатором собрания электронного образа решения собственника, проголосовавшего «на бумаге»
- формирование системой итогов голосования и протокола общего собрания
- направление инициатору собрания неперсонифицированного списка участников общего собрания, итогов голосования и протокола ОСС, «заверенного» системой

☐ Для голосования собственника помещения при проведении ОСС в любой иной форме:

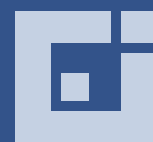
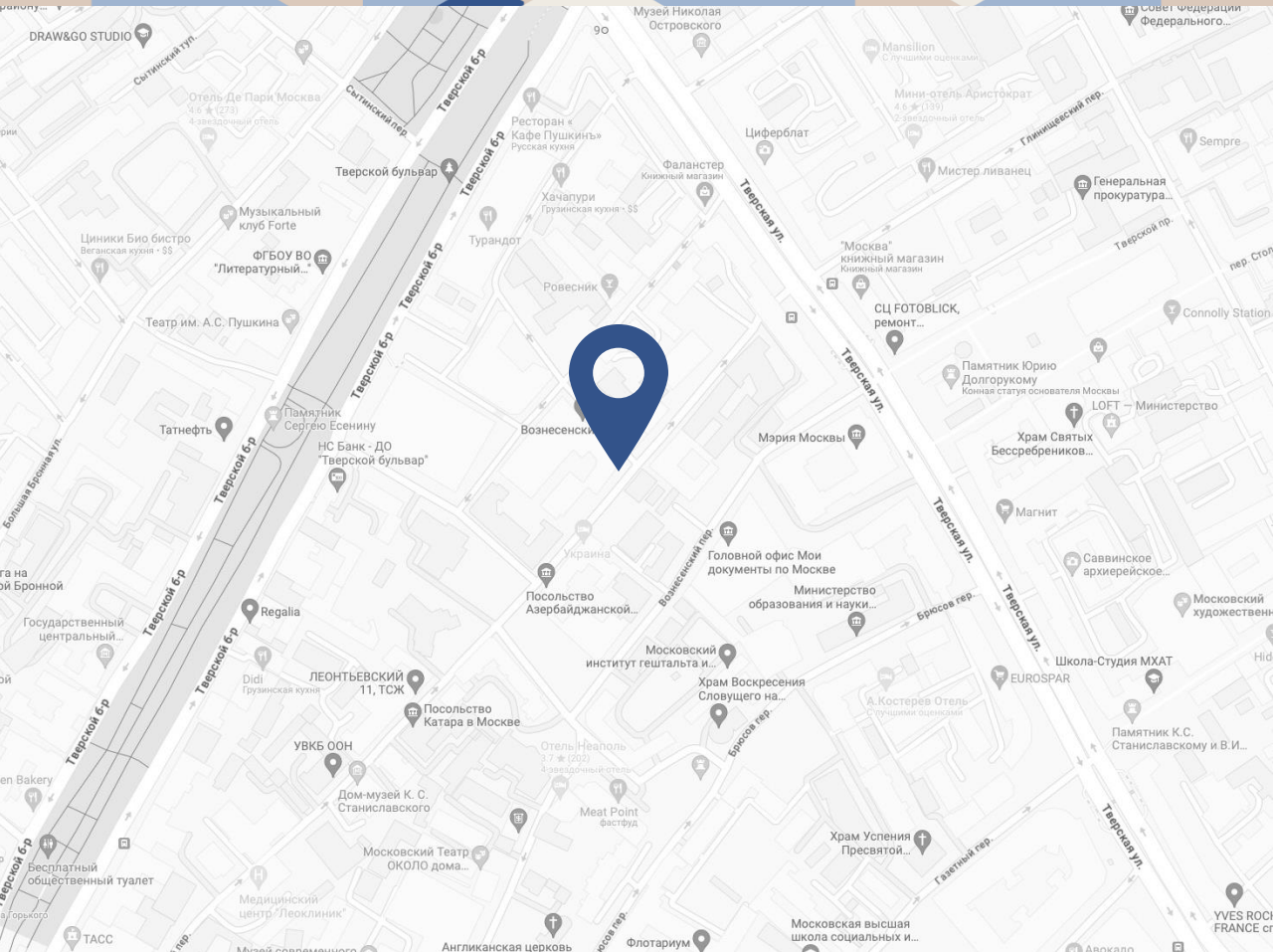
- голосование в системе лично
 - система направляет инициатору ОСС решение собственника на адрес его электронной почты
- Итоги голосования, формирование протокола ОСС осуществляются инициатором собрания

☐ При любой форме ОСС система используется для размещения и хранения:

- сообщения о собрании
- ~~решений собственников~~
- итогов голосования
- решений (протокола) общего собрания

Снижение рисков фальсификации решений собственников

- ☐ Возможность оформления доверенности на голосование в МФЦ
 - ☐ Возможность голосования в системе при содействии МФЦ
 - ☐ В решении собственника должны быть указаны сведения из ЕГРН или к решению собственника должна быть приложена выписка из ЕГРН, подтверждающая право собственности на помещение в МКД, либо копия документа, подтверждающего 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 ознакомление собственников с итогами голосования, оформленными в табличной форме (собственники каких помещений проголосовали (без персональных данных) и какие решения приняли по каждому вопросу повестки собрания), 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

