



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. Нижний Новгород, 22 ноября 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.urbaneconomics.ru/research/project/kompleksnoe-razvitie-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

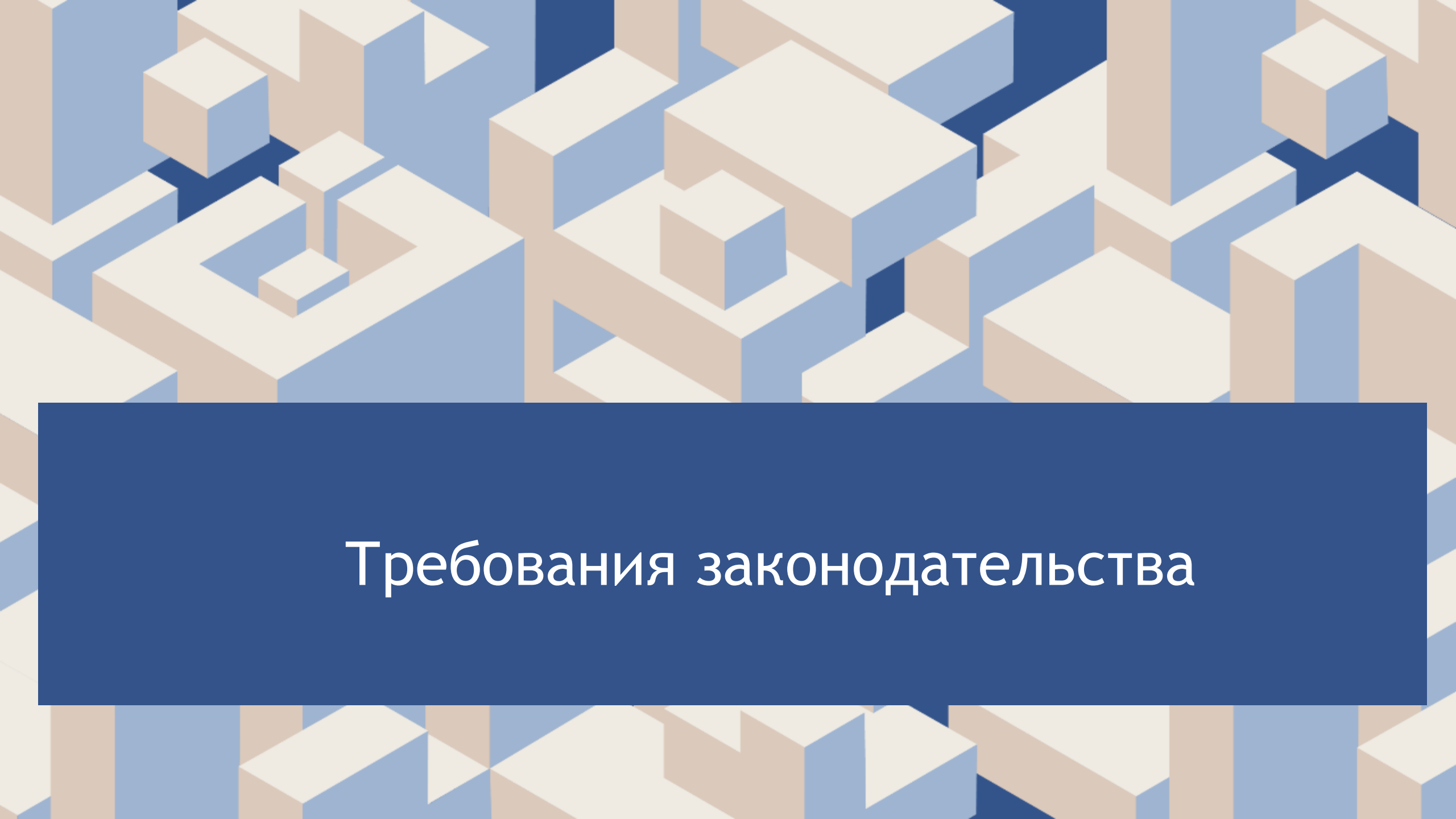
- входят в состав Методических рекомендаций по комплексному развитию территорий жилой застройки
- разработаны Фондом «Институт экономики города» по заказу ГК - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд ЖКХ)

Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки

Ссылка для скачивания:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/metodicheskie_rekomendacii_po_krt_zhiloi_zastroiki.pdf/





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,

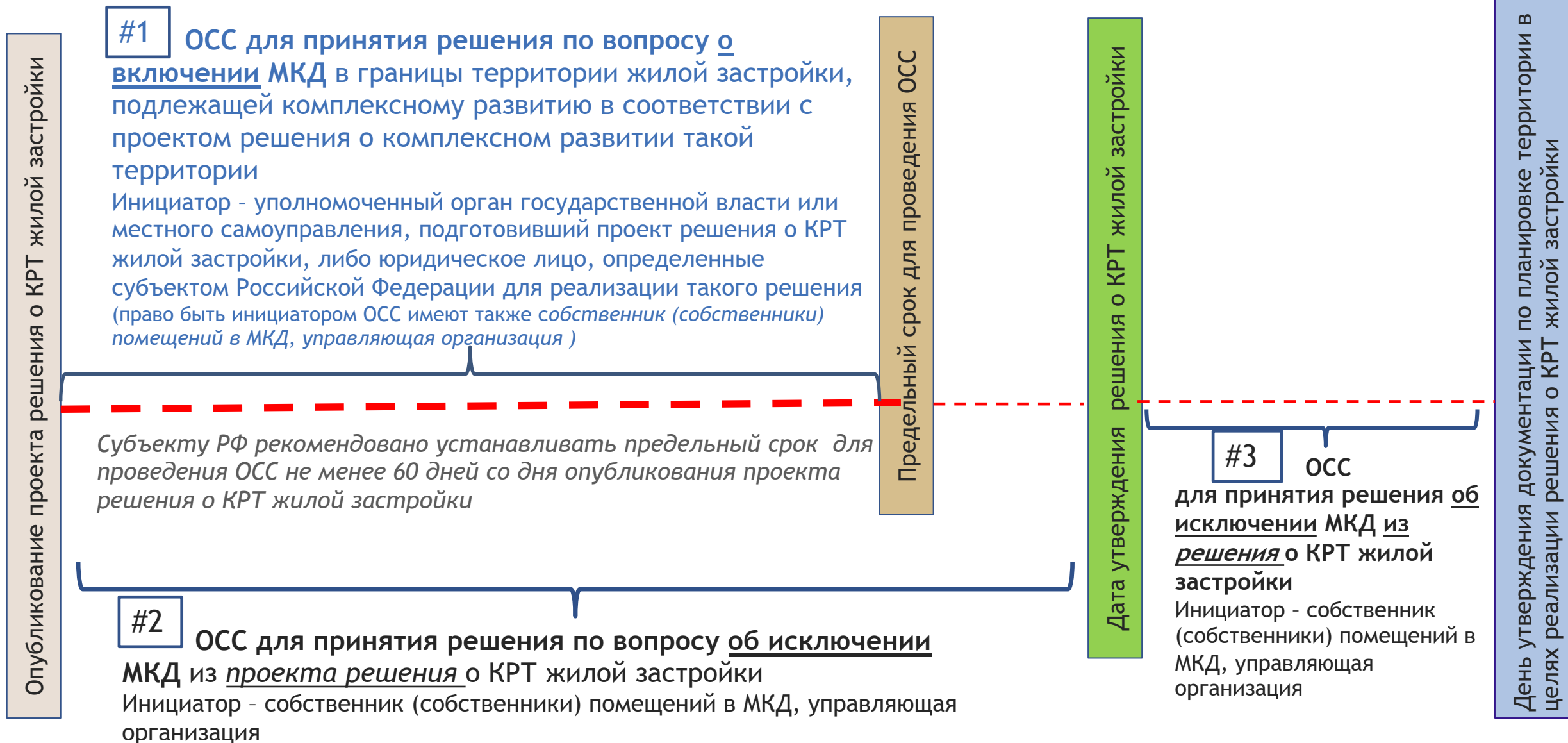
а также принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки»

Пункт 4⁶ 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



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
ОСС созывается как внеочередное общее собрание
Часть 2¹ 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 3² 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 1³ 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 3² 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 3² 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 1³ 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 3² 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 <u>о включении</u> МКД в проект решения о КРТ жилой застройки	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 <u>об исключении</u> МКД из проекта решения о КРТ жилой застройки	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 <u>об исключении</u> МКД из решения о КРТ жилой застройки	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 поведении 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

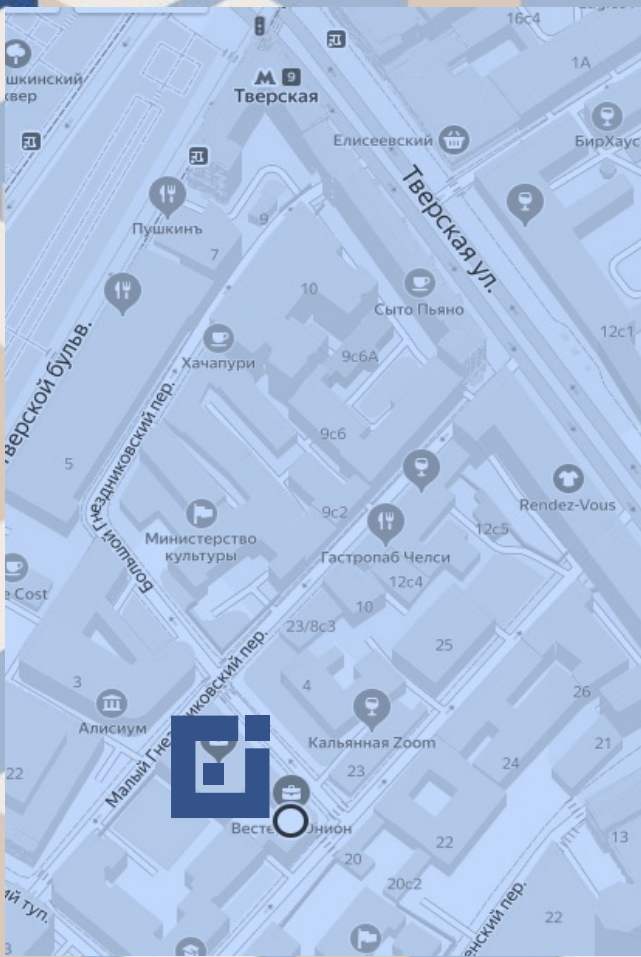
Заполните форму

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

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

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru, fondiue@yandex.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

