



ФОНД ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Справочник потребителя жилищно-коммунальных услуг

ТЕМАТИЧЕСКИЙ СБОРНИК ВОПРОСОВ-ОТВЕТОВ

ПО ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЮ ОБЩЕГО

СОБРАНИЯ

СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В

МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ



Москва 2020

Оглавление

1. <u>Какие вопросы отнесены к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?</u>	2
2. <u>Кто может быть инициатором созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?</u>	18
3. <u>Какие требования установлены к порядку созыва (проведения) общего собрания?</u>	19
4. <u>Кто имеет право голосовать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме? Может ли один из собственников квартиры голосовать за остальных собственников этой квартиры? Может ли член семьи собственника квартиры голосовать за этого собственника?</u>	20
5. <u>Как оформляется доверенность, которую собственник помещения в многоквартирном доме дает своему представителю для голосования вместо собственника на общем собрании?</u>	21
6. <u>Как определить количество голосов, принадлежащих собственнику (собственникам) квартиры, на общем собрании?</u>	22
7. <u>Есть ли установленная форма решения собственника на общем собрании в письменном виде? Что должно содержаться в таком решении?</u>	26
8. <u>Что такое кворум общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме? Чем кворум отличается от количества голосов, необходимых для принятия решения?</u>	29
9. <u>Как определяется кворум общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на очном, очно-заочном и заочном общем собрании?</u>	30
10. <u>Включать ли в повестку дня общего собрания вопросы об избрании председателя, секретаря общего собрания, счетной комиссии?</u>	32

11. Кто может быть председателем, секретарем общего собрания, членами
счетной комиссии? Могут ли ими быть сотрудники управляющей
организации? 34
12. В чем отличие годового общего собрания от внеочередного общего
собрания? 35
13. В чем разница между разными формами общего собрания (очно, очно-
заочное, заочное голосование, голосование с использованием
информационной системы)? 36
14. В течение какого срока может проходить общее собрание собственников
помещений в очно-заочной форме, заочной форме, при голосовании в
информационной системе? Есть ли ограничения? 38
15. Чем отличаются решения собственников помещений по вопросам,
поставленным на голосование, решения и протокол общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме? 39
16. Какие сведения о собственниках нужно указывать в письменном решении
по вопросам, поставленным на голосование (в бюллетене) и в протоколе
общего собрания собственников? Где взять эти сведения? 41
17. Есть ли утверждённая форма протокола общего собрания? Как правильно
оформить протокол? 43
18. Какие документы нужно прилагать к протоколу общего собрания? 46
19. До кого и в какие сроки нужно доводить решения, принятые общим
собранием? 47
20. Где и сколько должны храниться протоколы общих собраний
собственников помещений в многоквартирном доме и их копии? 48
21. Где можно ознакомиться с протоколами общих собраний? 49
22. Могут ли ТСЖ, ЖСК проводить общие собрания собственников
помещений в многоквартирном доме? 50

1. Какие вопросы отнесены к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ) относит к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принятие решений по следующим вопросам (см. таблицу):

№	Вопросы	Количество голосов для принятия решения	Норма Жилищного кодекса
Вопросы, связанные с изменением состава (объема) общего имущества и использованием общим имуществом в многоквартирном доме (далее - МКД)			
1.	О реконструкции МКД (в том числе с его расширением или надстройкой)	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 1 ст. 46, ч. 1
2.	Об уменьшении размера общего имущества путём реконструкции МКД	Согласие всех собственников помещений в МКД	ст. 36, ч. 3
3.	О строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 1 ст. 46, ч. 1
4.	О переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 1 ст. 46, ч. 1
5.	О пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 2 ст. 46, ч. 1
6.	О пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в МКД	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 36, ч. 4 ст. 44, ч. 2, п. 3 ст. 46, ч. 1
7.	Об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на представление документов на	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 3.1 ст. 46, ч. 1

	согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определённых решением общего собрания		
8.	О направлении доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 169, ч. 4; ст. 46, ч. 1
9.	О благоустройстве земельного участка, на котором расположен МКД и который относится к общему имуществу собственников помещений в МКД, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 44, ч. 2, п. 2.1 ст. 46, ч. 1
10.	О приспособлении общего имущества в МКД для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в МКД, если такое приспособление осуществляется с привлечением денежных средств собственников в многоквартирном доме	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 36, ч. 4.1
11.	О согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение	1) При наличии в многоквартирном доме более одного подъезда большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в многоквартирном доме при условии голосования за принятие такого решения собственниками помещений в многоквартирном доме, в	ст. 44, ч. 2, п. 4.5 ст. 46, ч. 1.2

		<p>подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающими большинством голосов от общего числа голосов таких собственников, принимающих участие в этом собрании;</p> <p>2) при наличии в многоквартирном доме одного подъезда большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в многоквартирном доме</p>	
Вопросы, связанные с капитальным ремонтом общего имущества в МКД			
12.	О проведении капитального ремонта общего имущества в МКД:	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 1; ст. 189, ч. 1; ст. 46, ч. 1
12а.	в случае формирования фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора решением о проведении капитального ремонта должны быть определены или утверждены: 1)перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту; 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, определённой субъектом РФ; 3)лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.		ст. 189, ч. 5
12б.	в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте решением о проведении капитального ремонта должны быть определены или утверждены: 1)перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту; 2)предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту; 3)сроки проведения капитального ремонта; 4)источники финансирования капитального ремонта; 5)лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты		ст. 189, ч. 5.1

	<p>Исключения:</p> <p>1. В случае если собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в установленный срок не приняли решение о проведении капитального ремонта в этом МКД, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта, уведомив собственников помещений в этом МКД о принятом решении, в том числе с использованием государственной информационной системы ЖКХ.</p> <p>2. В случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера решение по вопросам, связанным с проведением капитального ремонта, принимается в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации</p>	ст. 189, ч. 6
13.	О выборе (изменении) способа формирования фонда капитального ремонта (на специальном счете или на счете регионального оператора)	Более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД ст. 44, ч. 2, п. 1.1; ст. 173, ч. 1; ст. 46, ч. 1
13а.	<p>Исключения: орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора в случаях:</p> <p>1) если собственники помещений в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта;</p> <p>2) если собственники помещений не провели капитальный ремонт в установленный региональной программой срок и при этом установлена необходимость проведения в такой срок какой-либо из запланированных работ по капитальному ремонту;</p> <p>3) если в установленный 5-месячный срок собственники помещений не погасили задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт на специальный счет в размере, указанном в уведомлении органа государственного жилищного надзора</p>	ст. 170, ч. 7; ст. 189, ч. 7; ст. 173, ч. 10
14.	Если собственники помещений в МКД выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте – дополнительно принимаются решения:	

14а.	<ul style="list-style-type: none"> о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации 	<p>Большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД в части превышения размера взноса над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт.</p> <p>Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений - при принятии решения о размере взноса, равном установленному минимальному размеру взноса на капитальный ремонт</p>	ст. 170, ч. 4, п. 1; ст. 44, ч. 2, п. 1.1-1; ст. 46, ч. 1
14б.	<ul style="list-style-type: none"> о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счёте (<i>владельца специального счета</i>) 	<p>Более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД</p>	ст. 170 ч. 4, п. 4; ст. 44, ч. 2, п. 1.1; ст. 46, ч. 1
14в.	<ul style="list-style-type: none"> о кредитной организации, в которой будет открыт специальный счёт (<i>из перечня кредитных организаций, ежеквартально публикуемого Центральным банком Российской Федерации на своём официальном сайте в сети Интернет</i>) 	<p>Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений</p>	ст. 170 ч. 4, п. 5; ст. 46, ч. 1
14г.	<ul style="list-style-type: none"> о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платёжных документов, в том числе с использованием государственной информационной системы ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счёт, об определении порядка представления платёжных документов и о размере расходов, связанных с представлением платёжных документов, об определении условий оплаты этих услуг 	<p>Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений</p>	ст. 175, ч. 3.1; ст. 46, ч. 1
14д.	<ul style="list-style-type: none"> об определении порядка и условий представления платёжного документа для уплаты взносов на капитальный ремонт на специальный счёт, открытый на имя регионального оператора 	<p>Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений</p>	ст. 171, ч. 2; ст. 155, ч. 2, п. 1; ст. 46, ч. 1
14е.	<p>Исключения: 1. Орган местного самоуправления определяет владельцем специального счета регионального оператора в случае если собственники помещений в МКД в</p>		ст. 175, ч. 8

	установленный 2-месячный срок не приняли решения о выборе нового владельца специального счета в случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации прежнего владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае, если управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом		
14ж.	2. Владелец специального счета самостоятельно определяет российскую кредитную организацию для открытия нового специального счета в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный 2-месячный срок не приняли решение о выборе иной российской кредитной организации в связи с тем, что кредитная организация, в которой был открыт специальный счёт перестала соответствовать установленным требованиям		ст. 176, ч. 2.1
15.	О размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 1.1-1; ст. 46, ч. 1
16.	О порядке погашения задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт на специальный счёт	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 173, ч. 9; ст. 46, ч. 1
17.	О минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта)	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 1.1-1; ст. 170, ч. 8; ст. 46, ч. 1
18.	О приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт по достижении минимального размера фонда капитального ремонта	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 70, ч. 8; ст. 46, ч. 1
19.	Об использовании фонда капитального ремонта	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 1; ст. 46, ч. 1
20.	О финансировании услуг и (или) работ по капитальному ремонту , в том числе не входящих в установленный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, за счёт части фонда капитального ремонта , сформированной за счёт установленного по решению общего собрания превышения взноса на капитальный ремонт над	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 1 ст. 166, ч. 3; ст. 46, ч. 1

	минимальным размером взноса на капитальный ремонт		
21.	О размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счёте, на специальном депозите в российских кредитных организациях	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 1.1-1; ст. 175.1, ч. 1 ст. 46, ч. 1
22.	О получении ТСЖ (ЖСК, ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом), управляющей организацией и при непосредственном управлении МКД лицом, уполномоченным решением общего собрания собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД, и об определении существенных условий кредитного договора или договора займа	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч.2, п. 1.2 ст. 46, ч.1
23.	О получении указанными выше лицами гарантии, поручительства по кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 1.2; ст. 46, ч. 1
24.	О погашении за счёт фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, и оплате за счёт фонда капитального ремонта расходов на получение гарантии, поручительства	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 1.2 ст. 46, ч. 1
25.	О переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период (и более ранний срок), сокращении перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (для внесения изменений в региональную программу капитального ремонта при её актуализации)	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 168, ч. 4; ст. 44, ч. 2, п. 1; ст. 46, ч. 1
25а.	Исключения (решения о внесении изменений в региональную программу принимаются без решения общего собрания собственников помещений в МКД): 1. Сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведён капитальный ремонт		ст. 168, ч. 4, п. 1
25б.	2. Перенос на более поздний срок запланированных услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в связи с их проведением ранее и отсутствием необходимости повторного оказания таких услуг и (или) выполнения таких работ в срок, установленный		ст. 168, ч. 4, п. 2

	региональной программой капитального ремонта		
25в.	3. Перенос срока проведения капитального ремонта связан с невыполнением собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, обязанности по проведению капитального ремонта и последующему изменению способа формирования фонда капитального ремонта по решению органов местного самоуправления с определением в региональной программе нового срока проведения капитального ремонта		ст. 168, ч. 4, п. 3
25г.	4. Перенос срока проведения капитального ремонта в связи с невозможностью оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в связи с воспрепятствованием оказанию таких услуг и (или) выполнению таких работ собственниками помещений в многоквартирном доме, и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме		ст. 168, ч. 4, п. 4
25д.	5. Перенос срока проведения капитального ремонта в связи с признанием внутридомовых инженерных систем газоснабжения, лифтового оборудования непригодными для эксплуатации		ст. 168, ч. 4, п. 5
26.	О выборе лице, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе подписывать соответствующие акты, выполненных в рамках исполнения обязанности бывшего наймодателя	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 190.1, ч. 6; ст. 46, ч. 1.
Вопросы, связанные с управлением многоквартирным домом			
27.	О выборе (изменении) способа управления многоквартирным домом и изменении способа управления	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 161, ч. 3; ст. 44, ч. 2, п. 4; ст. 46, ч. 1
27а.	Исключения: 1. Если доля Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД более 50 %, то способ управления таким МКД установлен законом (<i>управление управляющей организацией,</i>		ст. 163, ч. 2

	<i>выбранной органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса)</i>		
27б.	2. Способ управления многоквартирным домом, введённого в эксплуатацию по окончании строительства, определён законом (<i>управление управляющей организацией, выбираемой органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса</i>)		ст. 161, ч. 13
28.	О выборе управляющей организации для управления многоквартирным домом, условиях договора управления МКД	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 162, ч. 1; ст. 46, ч.1
28а.	Исключения: 1. Если в доме создано товарищество собственников жилья (ТСЖ) или дом управляется жилищным кооперативом (ЖК) или иным специализированным потребительским кооперативом (ИСПК), решения о выборе управляющей организации и условиях договора управления МКД принимают органы управления ТСЖ, ЖК, ИСПК		ст. 137, ч. 1, п. 1
28б.	2. Орган местного самоуправления отбирает управляющую организацию на открытом конкурсе в случаях: 1) если собственники помещений самостоятельно не выбрали способ управления многоквартирным домом (или не реализовали выбранный способ) в течение года до проведения конкурса;		ст. 161, ч. 17
28в.	2) если собственники помещений не приняли решения о выборе способа управления домом (или его не реализовали) после получения уведомления об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии управляющей организации, о ее аннулировании;		ст. 200, ч. 5
28г.	3) в течение 60 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;		ст. 161, ч. 13
28д.	4) если доля Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД более 50 %, или все помещения в таком доме находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования		ст. 163, ч. 2
29.	О заключении договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД с лицами, осуществляющими	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании	ст. 164, ч. 1; ст. 46, ч. 1

	соответствующие виды деятельности (только при непосредственном управлении домом собственниками помещений)	собственников помещений	
30.	Об определении одного из собственников помещений в МКД или иного лица, уполномоченного действовать от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами (только при непосредственном управлении домом собственниками помещений, на основе доверенности, выданной ему в письменной форме всеми или большинством собственников помещений в таком доме)	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 164, ч. 3; ст. 46, ч. 1
31.	О перечне работ и услуг и установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 156, ч. 7; ст. 162, ч. 1, ч. 3; ст. 46, ч. 1
32.	О текущем ремонте общего имущества в МКД	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 44, ч. 2, п. 4.1; ст. 46, ч. 1
32а.	Исключения: 1. Если в доме создано ТСЖ, годовой план содержания и ремонта общего имущества (перечень работ и услуг), смет доходов и расходов (размера взносов/платы) утверждает общее собрание членов ТСЖ	Большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей	ст. 156, ч. 8 ст. 145, ч. 2, пп. 8 и 8.1; ст. 146, ч. 4
32б.	2. Если собственники помещений в МКД на общем собрании не приняли решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в МКД), решение принимает орган местного самоуправления (в городе федерального значения Москве органом государственной власти, если не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований)		ст. 158, ч. 4
32в.	3. Если МКД управляется жилищным кооперативом, решения принимают органы управления кооператива (общее собрание членов или правление)		ст. 156, ч. 8
32г.	4. Если МКД управляется управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по конкурсу, перечень работ и услуг и размер платы устанавливаются по результатам конкурса		ст. 161, ч. 5
33.	Об отказе в одностороннем порядке от исполнения договора управления многоквартирным домом	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 162, ч. 8.2; ст. 46, ч. 1
34.	О внесении собственниками и нанимателями помещений в МКД платы за все или некоторые коммунальные	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в	ст. 155, ч. 7.1; ст. 46, ч. 1

	услуги ресурсоснабжающим организациям	данном собрании собственников помещений	
34а.	Исключение. Если в доме создано ТСЖ или МКД управляется жилищным кооперативом или специализированным потребительским кооперативом, решение принимает общее собрание членов ТСЖ либо ЖК или СПК	Большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ или их представителей, членов ЖК, СПК	ст. 155, ч. 6.3; ст. 146, ч. 4
35.	О продолжении осуществления лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом (при уведомлении о наличии оснований для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации)	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 198, ч. 7; ст. 46, ч. 1
36.	О заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твёрдого топлива при наличии печного отопления), договора на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 44, ч. 2, п. 4.4 ст. 46, ч. 1
Вопросы, связанные с избранием и деятельностью совета многоквартирного дома			
37.	Об избрании совета многоквартирного дома (<i>в случае если в доме не создано ТСЖ либо дом не управляется ЖК или СПК и при этом в данном доме более чем четыре квартиры</i>)	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 161.1, ч. 1; ст. 46, ч. 1
38.	Об установлении количества членов совета многоквартирного дома	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 161.1, ч. 4; ст. 46, ч. 1
39.	О компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 161.1, ч. 5, п. 2; ст. 46, ч. 1
40.	Об утверждении отчёта о работе, проделанной советом многоквартирного дома	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 161.1, ч. 5, п. 6; ст. 46, ч. 1
41.	Об избрании председателя совета многоквартирного дома	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 161.1, ч. 6; ст. 46, ч. 1
42.	О выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в	ст. 161.1, ч. 8.1; ст. 46, ч. 1

	дома, об условиях и порядке выплаты указанного вознаграждения, а также порядке определения его размера	данном собрании собственников помещений	
43.	О сроке переизбрания совета многоквартирного дома	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 161.1, ч. 10; ст. 46, ч. 1
44.	О наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме	Большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2 п. 4.2 ст. 46, ч. 1
45.	О наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса, за исключением полномочий, отнесённых к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	Большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2 п. 4.3; ст. 46, ч. 1
46.	Об использовании государственной информационной системы ЖКХ или иной информационной системы с учётом функций указанных систем в деятельности совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома, комиссий собственников помещений в многоквартирном доме, а также об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на обеспечение деятельности указанных совета, председателя, комиссий	Большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 161.1, ч. 13; ст. 46, ч. 1
Вопросы, связанные с созданием товарищества собственников жилья			
47.	О создании товарищества собственников жилья в одном многоквартирном доме	Большинством голосов более чем 50 % от общего числа голосов собственников помещений в таком доме	ст. 136, ч. 1
48.	Об утверждении устава товарищества собственников жилья, созданного собственниками помещений в одном МКД	Большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 135, ч. 2
49.	О создании товарищества собственников жилья в нескольких многоквартирных домах, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества	Решения принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом МКД большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом доме	ст. 136, ч. 2, п. 1
50.	О преобразовании товарищества собственников жилья в жилищный или жилищно-строительный кооператив	Большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 140, ч. 2

51.	О согласии на разделение товарищества собственников жилья, созданного в нескольких многоквартирных домах	Большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом МКД	ст. 140, ч. 3
52.	О реорганизации товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, в форме выделения	Большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения	ст. 140, ч. 4
53.	О ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме	ст. 141, ч. 2; ст. 46, ч. 1
Вопросы, связанные с проведением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме			
54.	О способе направления сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в МКД в письменной форме	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме	ст. 45, ч. 4; ст. 46, ч. 1
55.	О помещении в МКД, доступном для всех собственников помещений в данном доме, в котором размещается сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в МКД	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме	ст. 45, ч. 4; ст. 46, ч. 1
56.	О помещении в МКД, доступном для всех собственников помещений в данном доме, для размещения сообщения о решениях, принятых общим собранием собственников помещений в МКД, а также итогов голосования	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме	ст. 46, ч. 3; ст. 46, ч. 1
57.	О месте или адресе хранения копий протоколов общих собраний собственников помещений в МКД и решений собственников по вопросам, поставленным на голосование	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме	ст. 46, ч. 4; ст. 46, ч. 1
58.	Об использовании при проведении общего собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования государственной информационной системы ЖКХ или созданной на основании решения высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации региональной информационной системы, используемой для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - региональная информационная система), при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, а также иных информационных систем	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме	ст. 44, ч. 2, п. 3.2; ст. 46, ч. 1

	независимо от способа управления многоквартирным домом		
59.	Об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на использование государственной информационной системы ЖКХ или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (администраторе общего собрания)	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме	ст. 44, ч. 2, п. 3.3; ст. 46, ч. 1
60.	О порядке приёма администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием государственной информационной системы ЖКХ	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме	ст. 44, ч. 2, п. 3.4; ст. 46, ч. 1
61.	О порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 Жилищного кодекса (по обращению собственников помещений, обладающих более чем 10% голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме)	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме	ст. 44, ч. 2, п. 3.5; ст. 46, ч. 1



2. Кто может быть инициатором созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть создано по инициативе любого из данных собственников (см. ЖК РФ, ст. 45, ч. 2). Инициаторами могут выступать несколько собственников, действующих совместно (инициативная группа собственников).

Собственники помещений, обладающие не менее чем 10 процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья (ТСЖ), жилищного или жилищно-строительного кооператива (ЖК или ЖСК), иного специализированного потребительского кооператива для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (см. ЖК РФ, ст. 45, ч. 6), указав в обращении вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. Поэтому, хотя мероприятия, необходимые для проведения общего собрания, осуществляет управляющая организация или правление ТСЖ, ЖК или ЖСК, фактическими инициаторами общего собрания являются обратившиеся к ним собственники помещений.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть создано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления (см. ЖК РФ, ст. 45, ч. 7).

Общее собрание для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта созывается органом местного самоуправления не позднее, чем за месяц до окончания срока, установленного для принятия такого решения собственниками помещений, если такое решение не было принято самими собственниками ранее (см. ЖК РФ, ст. 170, ч. 6).

Инициатором общего собрания может быть владелец специального счета, в случае если необходимо принятие решения общего собрания о порядке погашения задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт (см. ЖК РФ, ст. 173, ч. 9), а также в случае, если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать требованиям установленным Правительством Российской Федерации (см. ЖК РФ, ст. 176, ч. 2.1).

Таким образом, инициаторами созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме могут быть:

- 1) любой из собственников помещений или группа собственников помещений в многоквартирном доме, которые сами осуществляют мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений;
- 2) собственники помещений, обладающие не менее чем 10 процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, чтобы мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений, осуществляла по их обращению управляющая организация, либо правление ТСЖ, ЖК или ЖСК;
- 3) иное лицо, указанное в Жилищном кодексе, в случаях, установленных Жилищным кодексом:

управляющая организация; орган местного самоуправления; владелец специального счета.

3. Какие требования установлены к порядку созыва (проведения) общего собрания?

К порядку созыва общего собрания установлены следующие требования (см. ЖК РФ, ст. 45, ч. 4 и 5):

- собственник, иное лицо, указанное в Жилищном кодексе, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения;
- в указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме;
- в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:
 - 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
 - 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
 - 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
 - 4) повестка дня данного собрания;
 - 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Соблюдение установленных Жилищным кодексом требований к порядку проведения общего собрания очень важно, поскольку, решение общего собрания, созданного с нарушением данных требований, может быть обжаловано в суде собственником помещения, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы (см. ЖК РФ, ст. 46, ч. 6). Решение по вопросу, не включенному в повестку дня общего собрания, считается ничтожным (то есть не принятым).

И, напротив, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, принято в установленном Жилищным кодексом порядке, такое решение является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (см. ЖК РФ, ст. 46, ч. 5).

4. Кто имеет право голосовать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме? Может ли один из собственников квартиры голосовать за остальных собственников этой квартиры? Может ли член семьи собственника квартиры голосовать за этого собственника?

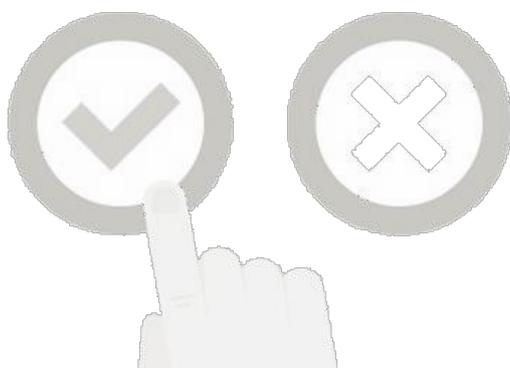
Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя (см. ЖК РФ, ст. 48, ч. 1).

Также лица, ещё не ставшие собственниками помещений в доме-новостройке, но принявшие от застройщика по передаточному акту или иному документу о передаче помещения в данном доме после его ввода в эксплуатацию, вправе принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме и голосовать на таких собраниях в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом, в течение года со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию (см. ЖК РФ, ст. 44, ч. 1.1).

Если помещение принадлежит нескольким собственникам (например, в результате приватизации она стала собственностью нескольких членов семьи), то один из собственников может проголосовать на общем собрании за остальных как их представитель (ЖК РФ, ст. 48, ч. 1) - на основании составленной в письменной форме доверенности на голосование (о содержании и оформлении доверенности - см. следующий вопрос).

Тот же принцип применим, если мы говорим о праве члена семьи собственника помещения голосовать за этого собственника: если член семьи является представителем данного собственника на основании письменной доверенности, то член семьи может голосовать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме от имени своего доверителя – собственника помещения.

Если собственником помещения является юридическое лицо (например, компания - собственник нежилого помещения), то в общем собрании принимает участие и голосует по вопросам повестки дня физическое лицо - представитель такой компании на основании доверенности, выданной руководством организации. От имени государственного или муниципального собственника помещения принимает участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме и голосует на таких собраниях физическое лицо - представитель соответствующего собственника на основании нормативного акта органов государственной власти или органов местного самоуправления.



5. Как оформляется доверенность, которую собственник помещения в многоквартирном доме дает своему представителю для голосования вместо собственника на общем собрании?

Голосовать вместо собственника помещения (от его имени) на общем собрании может его представитель, которому собственник должен предоставить доверенность в письменной форме.

Доверенность на участие в общем собрании и на голосование по вопросам повестки дня общего собрания должна содержать сведения как о представляемом собственнике помещения, так и о его представителе (для физического лица – фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес места жительства или места нахождения) (см. ЖК РФ, ст. 48, ч. 2). В доверенности должна быть указана дата ее совершения. Доверенность, в которой не указана дата ее совершения, ничтожна, т.е. недействительна с момента ее выдачи. Если в доверенности не указан срок ее действия, она сохраняет силу в течение года со дня её совершения (см. Гражданский кодекс, ст. 186, п. 1).

Доверенность должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально (см. ЖК РФ, ст. 48, ч. 2). Это значит, что доверенность физического лица – собственника помещения на представление его на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами (Гражданский кодекс, ст. 185.1, п. 3 и 4).

Доверенность также может быть заверена нотариусом. К нотариально удостоверенным доверенностям приравниваются (Гражданский кодекс, ст. 185.1, п. 2):

1) доверенности военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях, которые удостоверены начальником такого учреждения, его заместителем по медицинской части, а при их отсутствии старшим или дежурным врачом;

2) доверенности военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет нотариальных контор и других органов, совершающих нотариальные действия, также доверенности работников, членов их семей и членов семей военнослужащих, которые удостоверены командиром (начальником) этих части, соединения, учреждения или заведения;

3) доверенности лиц, находящихся в местах лишения свободы, которые удостоверены начальником соответствующего места лишения свободы;

4) доверенности совершеннолетних дееспособных граждан, находящихся в учреждениях социальной защиты населения, которые удостоверены администрацией этого учреждения или руководителем (его заместителем) соответствующего органа социальной защиты населения.

6. Как определить количество голосов, принадлежащих собственнику (собственникам) квартиры, на общем собрании?

Каждому собственнику на общем собрании принадлежит определенное количество голосов. Жилищный кодекс не установил, как именно определяется количество голосов каждого собственника помещения в многоквартирном доме, но содержит положения, которые необходимо соблюдать при определении такого количества голосов:

- количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (см. ЖК РФ, ст. 48, ч. 3);
- доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (см. ЖК РФ, ст. 37, ч. 1).

Исходя из выше приведенных норм, количество голосов собственника помещения на общем собрании пропорционально размеру общей площади принадлежащего ему на праве собственности помещения.

Для определения количества голосов собственника на общем собрании можно использовать любой из двух способов: 1) исходя из общей площади помещения собственника; 2) исходя из доли собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Жилищный кодекс не требует, чтобы собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о том, как рассчитывается количество голосов собственников, но такое решение может быть принято общим собранием наряду с другими вопросами, принятия решений по которым требует Жилищный кодекс (способ оповещения о собрании, место хранения протоколов общих собраний и др.). Если вопрос о количестве голосов ранее не выносился на голосование (или решение не было принято), инициатор общего собрания может выбрать один из двух указанных выше способов и оповестить собственников помещений, как будет определяться количество принадлежащих им голосов на созываемом общем собрании.

Способ 1. Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения, принадлежащего собственнику (с учетом его доли в праве собственности на помещение): каждый квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения дает ему 1 голос на общем собрании (без округления до целого числа голосов).

Пример 1. Общая площадь помещения равна 56,8 кв. м и у помещения единственный собственник. Количество его голосов на собрании – 56,8.

В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве долевой собственности, общее количество голосов, относящихся к помещению в целом, распределяется между собственниками пропорционально их доле в праве собственности на помещение.

Пример 2. Если собственнику принадлежит $\frac{1}{2}$ (50%) в праве собственности на квартиру общей площадью 56,8 кв. метров, то ему принадлежит 28,4 голоса (половина от числа голосов, «приходящихся» на данную квартиру).

Количество голосов собственника комнаты в коммунальной квартире определяется в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в такой

квартире, то есть исходя из суммы общей площади его комнаты и доли площади помещений, составляющих общее имущество в коммунальной квартире (Жилищный кодекс, статья 42, часть 2).

Пример 3. Общая площадь коммунальной квартиры – 60,3 кв. метра, площади комнат – 16 и 20 кв. м. Соответственно, доля собственника первой комнаты в праве на общее имущество в коммунальной квартире равна $16/(16 + 20) = 0,444$; доля собственника второй комнаты – 0,556. Площадь помещений, относящихся к общему имуществу в коммунальной квартире $(60,3 - 16 - 20) = 24,3$ кв. м. Количество голосов на общем собрании у собственника первой комнаты равно $(16 + 24,3 \times 0,444) = 26,79$. Количество голосов у собственника второй комнаты $(20 + 24,3 \times 0,556) = 33,51$.

Более сложный случай – определение количества голосов собственников парковочных мест (гаражных боксов) (далее – машино-мест), расположенных во встроенно-пристроенных помещениях (подземном этаже) многоквартирного дома. Существует разная практика регистрации права собственности на такие машино-места. Законодательство в настоящее время не определяет долю их собственников в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Во избежание спорных ситуаций вплоть до внесения изменений в законодательство при определении количества голосов собственника машино-места можно рекомендовать исходить из площади машино-места, право на которое зарегистрировано. Соответственно, при определении суммарной площади всех жилых и нежилых помещений в доме, которая пропорциональна 100% голосов собственников, учитывать только площади парковочных мест (гаражных боксов) без площади проездов и вспомогательных помещений, статус которых не определен (общее ли это имущество всех собственников помещений в доме или только собственников машино-мест).

*При данном способе определения числа голосов **общее количество голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме численно равно сумме общих площадей всех помещений в доме (площади помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, не учитываются).***

Например, если площадь всех помещений в доме составляет 28200 кв. метров, общее число голосов собственников помещений – 28200 голосов.

Использовать для определения количества голосов размер общей площади помещений удобно, потому что каждый из собственников помещений в многоквартирном доме может самостоятельно определить, сколько у него голосов, на основании сведений об общей площади принадлежащего ему помещения и размере его доли в праве собственности на помещение. Сведения об общей площади помещения и доле собственника содержатся в реестре прав на недвижимое имущество и, соответственно, в документе, подтверждающем зарегистрированное право собственности на помещение (свидетельстве о регистрации права собственности, выписке из реестра). Размер общей площади помещения указывается также в платежных документах для оплаты жилищно-коммунальных услуг. Сведения о размере общей площади всех помещений в доме есть в организации, которая управляет многоквартирным домом и/или представляет платежные документы для оплаты жилищно-коммунальных услуг.

У данного способа есть еще одно достоинство: если по какой-то причине

доме (в связи с пристройкой к дому, реконструкцией дома, уточнением сведений о площади какого-то помещения в доме), число голосов собственников помещений не требует корректировки (за исключением голосов того собственника, площадь помещения которого и (или) доля в праве на помещение изменились).

Способ 2. Количество голосов собственника помещения определяется исходя из его доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Количество голосов собственника помещения рассчитывается по формуле:

$$n = [(S_{п} \times D) / \sum S_{жнп}] \times K,$$

где:

n – количество голосов собственника помещения;

$S_{п}$ – общая площадь жилого (нежилого) помещения, принадлежащего собственнику, кв. м;

D – доля собственника помещения в праве собственности на помещение;

$\sum S_{жнп}$ – суммарная общая площадь жилых и нежилых помещений всех собственников помещений в многоквартирном доме (площади помещений, относящихся к общему имуществу не учитываются), кв. м;

K – коэффициент пропорциональности (100 или 1000 или др.)

Коэффициент пропорциональности определяет общее количество голосов собственников помещений в доме. Если значение коэффициента принято равным 100, это означает, что общее число голосов всех собственников помещений в доме равно 100 и именно 100 голосов распределяются между всеми собственниками помещений в доме. При $K = 1000$, общее число голосов всех собственников помещений в доме равно 1000.

Рекомендуется принимать значение коэффициента пропорциональности в зависимости от числа помещений в доме: чем больше помещений, тем больше коэффициент пропорциональности (чтобы у каждого собственника было число голосов не менее 1). Например, если в доме 50 квартир, при коэффициенте 100 на каждую квартиру приходится в среднем по 2 голоса. Но если в доме 500 квартир, то при коэффициенте 100 у собственника квартиры будет только 0,2 голоса, поэтому для такого дома рекомендуется принять коэффициент 1000.

Пример 4. Собственнику принадлежит $\frac{1}{2}$ (50%) в праве собственности на квартиру общей площадью 56,8 кв. метров, площадь всех помещений в доме 28200 кв. м. При коэффициенте пропорциональности 1000 количество голосов собственника составит:

$$n = [(56,8 \times 1/2) / 28200] \times 1000 = 1,0071$$

При определении количества голосов, исходя из доли собственников в праве на общее имущество в доме, собственники помещений не смогут самостоятельно рассчитать количество принадлежащих им голосов. Количество голосов каждого собственника должно быть определено инициатором общего собрания (или иным лицом) до проведения общего собрания. Недостатком данного способа является также то, что при изменении размера суммарной площади жилых и нежилых помещений собственников в многоквартирном доме (в результате пристройки, реконструкции, уточнения сведений о площади отдельных помещений), изменится число голосов каждого собственника помещения в доме.

Расчет количества голосов, исходя из доли в праве на общее имущество, рекомендуем проводить в электронной таблице, чтобы избежать ошибок в вычислении, и

с количеством знаком после запятой не менее трех, чтобы уменьшить ошибки при округлении. Инициатору собрания необходимо найти способ оповестить всех собственников о том, сколько у них голосов или, как и где они могут получить сведения о количестве принадлежащих им голосов.

Согласно части 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. При обращении в письменной форме в данные организации инициатору общего собрания в течение пяти дней с момента получения такого обращения должен быть предоставлен реестр собственников помещений в многоквартирном доме. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в инициатору общего собрания целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

При подготовке к проведению общего собрания для каждого участника голосования необходимо подготовить бланки письменных решений (бюллетени) по вопросам, поставленным на голосование. Это означает, что бланки письменных решений готовятся на каждого участника общей долевой собственности на помещение (например, два собственника квартиры – два письменных решения), на каждого собственника комнаты в коммунальной квартире, на каждого собственника машино-места. В каждом таком решении должны быть указаны сведения о лице, участвующем в голосовании и сведения о документе, подтверждающем право собственности данного лица на помещение в многоквартирном доме (см. ЖК РФ, ст. 48, ч. 5.1).



7. Есть ли установленная форма решения собственника на общем собрании в письменном виде? Что должно содержаться в таком решении?

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (см. ЖК РФ, ст. 48, ч. 4).

Голосование собственников помещений по вопросам повестки дня общего собрания в форме заочного голосования (за исключением случая использования при проведении общего собрания государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства) и очно-заочного голосования осуществляется только в письменной форме (см. ЖК РФ, ст. 48, ч. 4.1 и 5).

Инициатору общего собрания до даты начала голосования (до даты очного обсуждения вопросов повестки дня собрания в форме очно-заочного голосования) необходимо подготовить **форму для письменного решения собственников помещения по вопросам, поставленным на голосование (бюллетень для голосования)**. Если общее собрание проводится в очно-заочной форме, то и в ходе очного обсуждения, и при заочном голосовании на одном собрании должна использоваться одна и та же форма для письменных решений.

Законодательством не установлена единая форма письменного решения собственника (бюллетеня для голосования), обязательная к применению, однако Жилищный кодекс содержит однозначные указания на то, что должно содержаться в письменном решении собственника (бюллетене).

Форма (бюллетень) для голосования должна предусматривать возможность внесения собственниками помещений (их представителями) следующих обязательных сведений (см. ЖК РФ, ст. 48, ч. 5.1):

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение в многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Форма бюллетеня для голосования должна содержать все поставленные на голосование вопросы, предлагаемые по ним решения и свободное место для голосования по каждому вопросу. При необходимости вопрос повестки дня общего собрания может быть разбит на несколько подвопросов или предложены несколько вариантов решения для отдельного голосования по каждому из них.

Обратите внимание, что в соответствии с Жилищным кодексом **при подсчете голосов засчитываются голоса собственника помещения по вопросам, по которым им «оставлен только один из возможных вариантов голосования»** (см. ЖК РФ, ст. 48, ч. 6). Это можно понять таким образом, что при голосовании собственник должен отметить в бюллетене тот вариант, который соответствует его решению (поставить какой-то знак или свою подпись за одно решение, выраженное формулировками «за», «против» или «воздержался»), и вычеркнуть два других варианта. Такое пояснение можно включить

в форму бюллетеня для голосования, что сводит к минимуму риск внесения в заполненный собственником бюллетень каких-то отметок посторонними лицами, что приведет к недействительности решения собственника.

Пояснения по отдельным вопросам, вынесенным на голосование, для информирования собственников помещений, которые не смогут участвовать в очном обсуждении, можно включить в бюллетень для голосования или в специально подготовленный информационный листок, прикладываемый к бюллетеню для голосования.

Форма для письменного решения собственника помещения по вопросам, поставленным на голосование (бюллетень) должна быть напечатана в нужном количестве экземпляров до начала очного обсуждения собрания в форме очно-заочного голосования. Форму можно выдавать в процессе регистрации собственников помещений и их представителей, присутствующих на собрании (на очном обсуждении очно-заочного собрания).

При проведении общего собрания на каждого участника общей долевой собственности на квартиру необходимо подготовить письменные решения (бюллетени) по вопросам, поставленным на голосование. В каждом таком решении должны быть указаны сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме (см. ЖК РФ статья 48, часть 5.1).

Примерная форма решения собственника помещения в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, приведена в **приложении № 4 к Методическим рекомендациям по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31 июля 2014 года № 411/пр**, и представлена на следующей странице.

Решения собственников помещений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование (заполненные бюллетени для голосования), поступившие до указанного в сообщении об общем собрании срока окончания голосования, должны быть приложены к протоколу общего собрания в качестве обязательного приложения.



Примерная форма решения собственника помещения в многоквартирном доме (бюллетеня) по вопросам, поставленным на голосование в повестку дня на общем собрании собственников, проводимом в форме заочного голосования или очно-заочного голосования

Многоквартирный дом расположен по адресу:

Инициаторы проведения общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования:

(наименование юридического лица - инициатора общего собрания,

или Ф.И.О. собственника – инициатора общего собрания, членов инициативной группы, № их жилых помещений)

Заполненный бланк решения сдается инициаторам голосования до “_” “_” 20__г.

Срок подсчета голосов по вопросам повестки заочного голосования “_” “_” 20__г.

Ф.И.О. голосующего собственника (представителя собственника) помещения № _____ (его доля в праве собственности на помещение _____).

Общая площадь находящегося в собственности помещения составляет _____ кв. м

Вид документа, подтверждающего право собственности на помещение:

Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение

Решения собственника (представителя собственника) помещения по вопросам, поставленным на голосование:

1. _____

“ЗА _”, “ПРОТИВ _”, “ВОЗДЕРЖАЛСЯ _”.

2. _____

“ЗА _”, “ПРОТИВ _”, “ВОЗДЕРЖАЛСЯ _”.

3. _____

“ЗА _”, “ПРОТИВ _”, “ВОЗДЕРЖАЛСЯ _”.

Подпись _____ Дата: “_” “_” 20__г.

8. Что такое кворум общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме? Чем кворум отличается от количества голосов, необходимых для принятия решения?

Кворум – это количество голосов участников общего собрания, достаточное для того, чтобы данное собрание было правомочным принимать решения по вопросам его повестки дня.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в доме, за исключением принятия решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение (см. ЖК РФ, ст. 45, ч. 3).

Если в общем собрании приняли участие собственники помещений, суммарное количество голосов которых составляет меньше, чем 50% от общего числа голосов всех собственников помещений в доме, такое собрание не вправе принимать решения, соответственно, возникает необходимость повторного проведения собрания.

Наличие у общего собрания кворума не означает, что по каждому вопросу, поставленному на голосование, наберется количество голосов, необходимых для принятия решения на таком собрании. Для ряда вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания, достаточным количеством голосов для принятия решения является большинство голосов от общего числа голосов собственников помещений, принимающих участие в данном собрании (при условии, что собрание имеет кворум). Например, если в общем собрании, созванном для принятия решения о выборе способа управления многоквартирным домом, приняли участие собственники помещений, обладающие количеством голосов, равным 50% от общего числа голосов всех собственников в доме плюс один голос (такое собрание имеет кворум), то для принятия решения достаточно большинства голосов собственников, принявших участие в собрании (см. ЖК РФ, ст. 46, ч. 1), то есть количества голосов, равного 25% от общего числа голосов всех собственников в доме плюс один голос (большинство голосов от голосов участников общего собрания).

Для принятия решений по большинству вопросов, связанных с капитальным ремонтом многоквартирного дома, необходимо количество голосов не менее чем $\frac{2}{3}$ (66,67%) голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе владельца специального счета принимаются более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (см. ЖК РФ, ст. 46, ч. 1).

В связи с этим очень важно привлечь к участию в собрании как можно больше собственников помещений, чтобы не только обеспечить наличие кворума общего собрания, но также обеспечить и количество голосов собственников, участвующих в общем собрании, необходимое для принятия решений.

9. Как определяется кворум общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на очном, очно-заочном и заочном общем собрании?

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться в следующих формах (см. ЖК РФ, ст. 44.1):

- 1) очное голосование;
- 2) заочное голосование;
- 3) очно-заочное голосование.

Для принятия решений общим собранием в форме очного голосования необходимо, чтобы на собрании присутствовали собственники помещений (или их представители), обладающие более чем 50 процентами от общего числа голосов всех собственников помещений в доме.

Определить, имеет ли общее собрание в форме очного голосования кворум, можно по количеству голосов собственников помещений, присутствующих в месте проведения общего собрания в одни и те же дату и время.

Собрание в форме заочного голосования проводится «опросным путем» или с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) (см. ЖК РФ, ст. 44.1, п. 2), иных информационных систем (см. ЖК РФ, ст. 44, ч. 2, п. 3.2).

«Опросный путь» при проведении голосования означает, что собственники помещений в письменной форме оформляют свои решения по вопросам, поставленным на голосование (заполняют бюллетень для голосования), а затем передают свои решения в место или по адресу, указанные в сообщении о проведении общего собрания. Принявшими участие в собрании считаются собственники помещений, чьи решения получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о собрании (см. ЖК РФ, ст. 47, ч. 1 и 2, ст. 48, ч. 5). Соответственно, определить, имело ли общее собрание кворум, можно после окончания установленного срока для голосования, когда будут подсчитаны голоса всех собственников, подавших свои решения в письменной форме.

Заочное голосование с использованием ГИС ЖКХ проводится в электронной форме, но можно также передать администратору общего собрания оформленное в письменной форме решение, которое будет учтено при подведении итогов голосования. Требования к проведению заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ установлены статьей 47.1 Жилищного кодекса.

Имело ли общее собрание в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ кворум, можно после окончания установленного срока для голосования, когда будут подсчитаны голоса всех собственников, подавших свои решения в письменной форме.

Собрание в форме очно-заочного голосования проводится в два этапа:

- 1) очное обсуждение вопросов повестки дня и, по возможности, принятие решений по вопросам, поставленным на голосование, и
- 2) заочное голосование и передача решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении собрания (см. ЖК РФ, ст. 47, ч. 3).

Жилищный кодекс не установил требований к количеству голосов собственников помещений, которые должны принять участие в очной части собрания. В связи с этим, очную часть собрания можно считать состоявшейся при любом числе присутствующих собственников помещений. Кворум общего собрания определяется после того, как закончился установленный срок для заочного голосования, путем подсчета голосов собственников помещений, проголосовавших в целом на собрании (в ходе его очного и заочного этапов).



10. Включать ли в повестку дня общего собрания вопросы об избрании председателя, секретаря общего собрания, счетной комиссии?

Жилищный кодекс не содержит положений, требующих избрания председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, лиц, осуществляющих подсчёт голосов (именно так именно так они определены в Требованиях к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утв. приказом Минстроя России от 28 января 2019 г. № 44/пр (далее – Требования к оформлению протоколов общих собраний) вместо привычной «счётной комиссии»), ни для одной из форм проведения общего собрания.

Председатель, секретарь общего собрания, счётная комиссия избираются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в силу сложившейся традиции проведения разного рода собраний, которые ранее проводились только в очной форме. В поддержку этой традиции Требования к оформлению протоколов общих собраний устанавливают, что протокол общего собрания оформляется секретарём общего собрания, который избирается решением общего собрания (п. 3), и подписывается лицом, председательствующим на общем собрании, секретарём общего собрания, а также лицами, проводившими подсчёт голосов (п. 4).

Избрание указанных лиц (и включение этих вопросов в повестку дня) логично и обоснованно для общего собрания в форме очного голосования, поскольку голосование по каждому вопросу повестки дня очного собрания проводится в ходе собрания, и решения принимаются сразу. Председатель и секретарь собрания, лица, проводящие подсчёт голосов, могут сразу после избрания приступить к исполнению возложенных на них обязанностей.

При проведении общего собрания в форме заочного голосования (и очно-заочного голосования тоже) решения по всем вопросам, вынесенным на голосование, будут приняты только после окончания заочного голосования и подсчёта голосов по всем сданным собственникам письменным решениям (заполненным бюллетеням для голосования). Если в повестку дня общего собрания в форме заочного (или очно-заочного) голосования включить вопрос об избрании председателя, секретаря общего собрания, лиц, осуществляющих подсчёт голосов (счётной комиссии), то принято ли решение о том, что эти лица избраны, станет известно только после окончания заочного голосования и подсчёта голосов, поданных по этим вопросам участниками заочного голосования. В связи с этим включение в повестку дня вопроса об избрании председателя и секретаря общего собрания в форме заочного голосования (очно-заочного голосования), счётной комиссии таких собраний не имеет смысла.

Подтверждение тому, что вопрос об избрании председателя, секретаря общего собрания, счётной комиссии может быть не включён в повестку дня общего собрания, можно найти и в Требованиях к оформлению протоколов общих собраний. Так, согласно подпункту «б» пункта 12 указанного документа, вводная часть содержательной части

протокола общего собрания должна включать данные «о лице, председательствующем на общем собрании, секретаре общего собрания, лицах, проводивших подсчёт голосов собственников помещений в многоквартирном доме: указывается фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии) и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение (за исключением случая, когда вопрос об избрании указанных лиц включён в повестку дня общего собрания)». Иначе говоря, если избрание указанных лиц не включено в повестку дня собрания, в водной части протокола указываются сведения о лицах, которые фактически выполняли функции председателя, секретаря собрания, осуществляли подсчёт голосов.

Решения о том, кто будет выполнять функции председателя и секретаря собрания, подсчитывать голоса на собрании в форме заочного голосования (очно-заочного голосования) может принять инициатор (инициаторы) общего собрания. Такими лицами могут быть сам инициатор, члены инициативной группы собственников, созывающих общее собрание, другие лица, определённые инициатором.

Нет требований, чтобы председателем общего собрания, секретарём и лицам, подсчитывающими голоса, были разные люди. В Требованиях к оформлению протоколов общих собраний даже предусмотрено (пункт 23), что «в случае, если вопрос об избрании лица, председательствующего на общем собрании, а также лиц, осуществляющих подсчёт голосов, включён в повестку дня общего собрания, и принято решение об отклонении предложенных кандидатур, протокол общего собрания подписывается инициатором проведённого общего собрания». Иначе говоря, инициатор общего собрания подписывает протокол за всех указанных лиц.

В этой связи рекомендуем:

1) не включать в повестку общего собрания в форме заочного голосования вопросы об избрании председателя, секретаря собрания и лиц, осуществляющих подсчёт голосов. Но, по возможности (с учётом ограничений в связи с пандемией COVID-19) распределить функции председателя, секретаря и членов счётной комиссии между несколькими лицами. Это повысит доверие собственников помещений к результатам проведённого собрания. Сведения об этих лицах должны быть отражены в протоколе общего собрания. Можно указать их как дополнительную информацию и в сообщении о созываемом общем собрании;

2) если предполагается проведение нескольких общих собраний в течение ближайших года-двух (а необходимость в этом возникает, например, при подготовке и проведении капитального ремонта), рекомендуется включить в повестку дня собрания избрание постоянных лиц для подсчёта голосов (счётную комиссию) на последующих общих собраниях.

11. Кто может быть председателем, секретарем общего собрания, членами счетной комиссии? Могут ли ими быть сотрудники управляющей организации?

Выше было сказано, что решения о том, кто будет выполнять функции председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, подсчитывать голоса на собрании в форме заочного голосования (очно-заочного голосования) может принять инициатор (инициаторы) общего собрания. Такими лицами могут быть сам инициатор, члены инициативной группы собственников, созывающих общее собрание, другие лица, определённые инициатором ещё до проведения общего собрания.

Ни Жилищный кодекс, ни Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (утв. приказом Минстроя России от 28 января 2019 года № 44/пр) не содержат указания на то, что председателем, секретарём общего собрания, членами счетной комиссии могут быть только собственники помещений в доме, в котором созывается общее собрание.

Председателем, секретарём общего собрания, членами счетной комиссии могут быть как собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созывается общее собрание, так и иные физические лица, предложенные инициатором общего собрания. В том числе это могут быть и сотрудники управляющей организации, - но только в том случае если общее собрание собственников помещений созывается по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления, на основании ч. 7 ст. 45 Жилищного кодекса.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

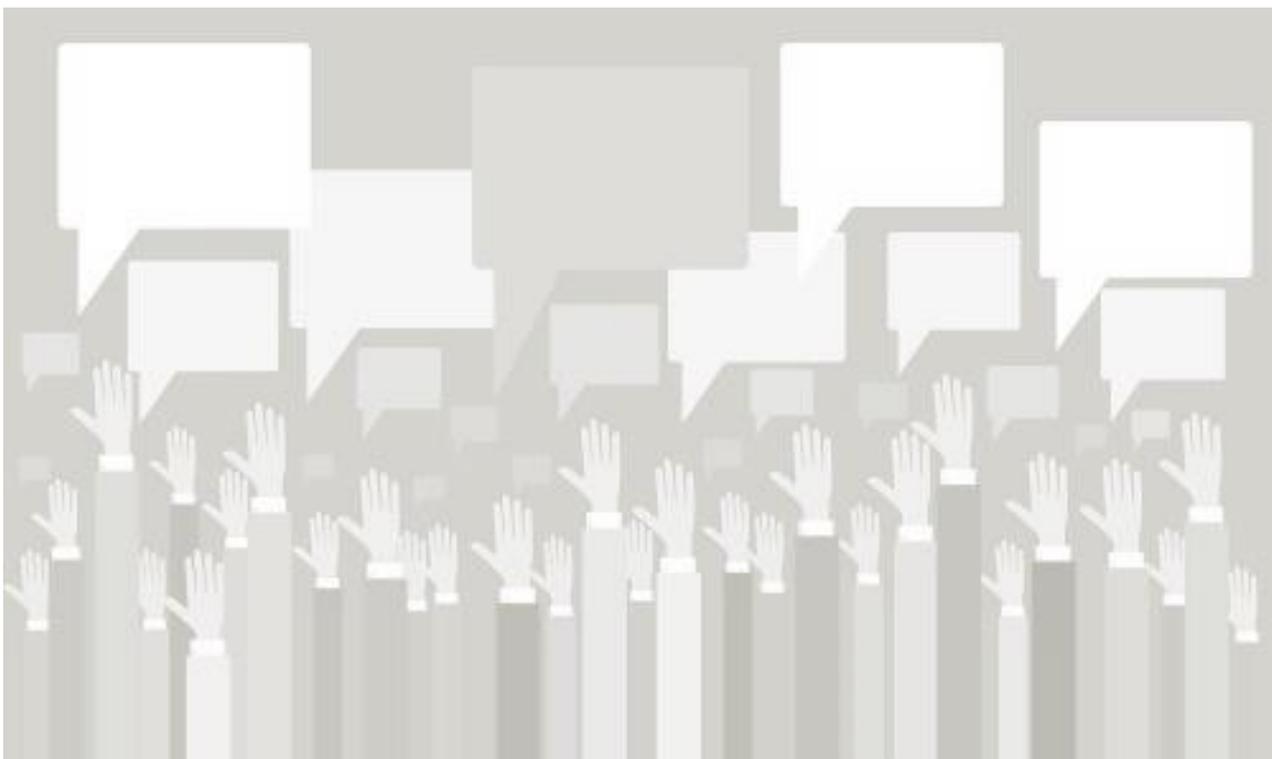
12. В чем отличие годового общего собрания от внеочередного общего собрания?

В соответствии с частью 1 статьи 45 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном указанной статьёй ЖК РФ.

Хотя Жилищный кодекс этого прямо не указывает, но можно считать, что на годовом общем собрании рассматривается отчёт о выполнении плана работ по содержанию общего имущества в прошедшем году, рассматривается и утверждается план на текущий год, если необходимо, устанавливается новый размер платы собственников помещений на содержание общего имущества в многоквартирном доме, решаются другие вопросы управления многоквартирным домом, требующие периодического пересмотра (например, изменение условий договора управления многоквартирным домом, выборы нового состава совета многоквартирного дома).

В соответствии с частью 2 статьи 45 Жилищного кодекса общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимые помимо годового общего собрания, являются внеочередными.

Внеочередное общее собрание может быть созвано в любое время по инициативе любого собственника помещений в многоквартирном доме (или группы собственников помещений), иного лица в соответствии с Жилищным кодексом.



13. В чем разница между разными формами общего собрания (очное, очно-заочное, заочное голосование, голосование с использованием информационной системы)?

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться в следующих формах (см. ЖК РФ, статья 44.1):

- 1) очное голосование;
- 2) заочное голосование;
- 3) очно-заочное голосование.

Таким образом, Жилищным кодексом установлены три формы проведения общего собрания.

Кроме того, статьёй 47.1 Жилищного кодекса установлены требования к проведению заочного голосования с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ), - это подвид заочной формы проведения общего собрания.

Собрание в форме очного голосования проводится путем совместного присутствия собственников помещений в одном месте в одно время для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (см. ЖК РФ, ст. 44.1, п. 1).

Хотя напрямую способ голосования на таком собрании не определён законодательством, но проводить голосование в письменной форме предпочтительнее, чем голосовать «путем поднятия рук», потому что письменные решения позволяют без ошибок подсчитать количество голосов, поданных «за» или «против» предлагаемого решения, в любое время после собрания проверить правильность учёта голосов. Поэтому в Требованиях к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (утв. приказом Минстроя России от 28 января 2019 года № 44/пр) указано, что письменные решения (бюллетени) собственников помещений и их представителей, принявших участие в проведённом общем собрании, являются обязательными приложениями к протоколу общего собрания – без указания на форму его проведения.

Преимуществом общего собрания в форме очного голосования является то, что собственники имеют возможность обсудить предложения, услышать аргументы и мнения друг друга и учесть их при голосовании. А также то, что решения принимаются общим собранием достаточно быстро при условии, что собрание имело кворум.

Недостатки такой формы собрания: 1) если квартир в доме много, собственникам трудно собраться одновременно в одном месте; 2) если на собрание пришло мало собственников (собрание не имеет кворума), то собрание не правомочно принимать решения, и недостающие для принятия решений голоса нельзя получить после очного собрания путем заполнения собственниками помещений, не участвовавшими в очном собрании, бюллетеней голосования, нужно повторно созывать собрание.

Собрание в форме заочного голосования проводится «опросным путем» или с использованием ГИС ЖКХ (см. ЖК РФ, ст. 44.1, п. 2), иных информационных систем (см. ЖК РФ, ст. 44, ч. 2, п. 3.2).

«Опросный путь» при проведении голосования означает, что собственники помещений в письменной форме оформляют свои решения по вопросам, поставленным на голосование (заполняют бюллетень для голосования), а затем передают свои решения в место или по адресу, указанные в сообщении о проведении общего собрания.

Достоинством такой формы проведения общего собрания является то, что для принятия решений собственниками можно определить достаточно много времени, чтобы большинство собственников успели проголосовать.

Недостаток заочного голосования – отсутствие возможности коллективного обсуждения вопросов повестки дня, возможности услышать друг друга.

Заочное голосование с использованием ГИС ЖКХ, иных информационных систем проводится в электронной форме, но можно также передать администратору общего собрания оформленное в письменной форме решение, которое будет учтено при подведении итогов голосования. Требования к проведению заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ установлены статьей 47.1 Жилищного кодекса.

Электронное голосование удобно для людей, умеющих и постоянно пользующихся современными информационно-коммуникационными технологиями. Недостаток тот же, что и для обычного заочного голосования – отсутствие возможности обмена мнениями и обсуждения, а также необходимость иметь доступ к сети «Интернет» и короткий период для голосования в письменной форме – общий срок голосования, как в электронной форме, так и путем подачи администратору собрания письменных решений, не более 5 дней с даты и времени начала голосования (см. ЖК РФ, ст. 47.1, ч. 8).

Собрание в форме очно-заочного голосования проводится в два этапа:

- 1) очное обсуждение вопросов повестки дня и принятие решений по вопросам, поставленным на голосование, и
- 2) заочное голосование и передача решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении собрания (см. ЖК РФ, ст. 47, ч. 3).

И на очном, и на заочном этапе общего собрания решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, оформляются в письменной форме (см. ЖК РФ, ст. 48, ч. 4.1). Соответственно, должна использоваться одна и та же форма бюллетеня голосования, и она должна быть подготовлена уже к очной части собрания. При принятии решений общего собрания учитываются как решения собственников, принятые в письменной форме в ходе очного обсуждения вопросов повестки дня, так и переданные до окончания голосования в назначенное место. Поэтому у собственников есть возможность присутствовать на очной части собрания, а решение принять позже.

Такая форма проведения общего собрания обладает преимуществами как очного собрания, так и заочного голосования, не имея их недостатков (за исключением того, что для принятия общим собранием решений иногда требуется значительное время).

14. В течение какого срока может проходить общее собрание собственников помещений в очно-заочной форме, заочной форме, при голосовании в информационной системе? Есть ли ограничения?

Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования определяется исходя из даты окончания приёма решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, указанной в сообщении о проведении общего собрания, направленном инициатором созыва общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме. Срок для заочного голосования рекомендуется определять с учётом установленных законодательством сроков для принятия решений по тем или иным вопросам, - например, такой срок определён для принятия первого решения о способе формирования фонда капитального ремонта, для решения о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой и т.д.

Продолжительность голосования по вопросам повестки дня первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ определяется инициатором этого собрания, а в последующем она определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (см. ЖК РФ, ст. 44 ч. 2 п. 3.4). В повестку дня первого такого общего собрания обязательно включается вопрос об определении продолжительности голосования по вопросам повестки дня при проведении последующих общих собраний в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ (см. ЖК РФ, ст. 47.1 ч. 2.1).

Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием ГИС ЖКХ должна составлять не менее чем семь дней и не более чем шестьдесят дней с даты и времени начала проведения такого голосования (см. ЖК РФ, ст. 47.1 ч. 8), а голосование должно проводиться без перерыва с даты и времени его начала и до даты и времени его окончания (ЖК РФ, ст. 47.1 ч. 9).

Общее собрание собственников помещений посредством очно-заочного голосования предусматривает возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность голосования опросным путём. При этом всё голосование по вопросам повестки дня общего собрания в очно-заочной форме осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников. Это означает, что уже в ходе очного обсуждения собственники могут заполнить письменные решения и передать их лицам, ответственным за проведение общего собрания (инициатору собрания), либо могут сделать это в любое время до даты окончания приёма решений собственников, указанной в сообщении о проведении общего собрания.

15. Чем отличаются решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (см. ЖК РФ, ч. 1 ст. 44).

Решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, представляют собой конкретные решения каждого собственника помещения по тем или иным вопросам, поставленным на голосование на их общем собрании в формулировках «за», «против», «воздержался».

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по тому или иному вопросу, поставленному на голосование, в соответствии с повесткой дня общего собрания – это совокупность одинаковых решений собственников помещений в многоквартирном доме этому вопросу, если суммарное количество голосов, отданных за это решение, соответствует определённому Жилищным кодексом (см. ЖК РФ, ст. 46 ч. 1 и 1.2) большинству голосов, необходимому для принятия решения.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Жилищным кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (см. ЖК РФ, ст. 46 ч. 5).

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **оформляются протоколами** в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. **Решения и протокол** общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей (см. ЖК РФ, ст. 46, ч. 1).



**ЧТО ТАКОЕ РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ, РЕШЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ И ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ**

<p align="center">Решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование</p>	<p align="center">Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование</p>	<p align="center">Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме</p>
<p><i>Все письменные решения (бюллетени) собственников помещений и их представителей, принявших участие в проведенном общем собрании, отражающие результаты личного голосования каждого собственника по вопросам повестки дня общего собрания путем указания решения по каждому вопросу повестки дня, выраженного формулировками «за», «против» или «воздержался»</i></p>	<p><i>Решения, принятые определённым ЖК РФ большинством голосов (3А которые отдано большинство голосов) от общего числа голосов всех собственников в многоквартирном доме или от общего числа голосов собственников, принимавших участие в общем собрании, по рассмотренному вопросу повестки дня общего собрания являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме</i></p>	<p><i>Форма отражения (фиксации) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме</i></p>

16. Какие сведения о собственниках нужно указывать в письменном решении по вопросам, поставленным на голосование (в бюллетене) и в протоколе общего собрания собственников? Где взять эти сведения?

В соответствии с частью 5.1 статьи 48 Жилищного кодекса при проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое прилагается к протоколу общего собрания, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с Требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (утв. приказом Минстроя России от 28 января 2019 года № 44/пр). Указанные Требования устанавливают, что **письменные решения (бюллетени) собственников помещений и их представителей, принявших участие в общем собрании**, являются обязательным приложением к протоколу общего собрания и должны содержать следующие сведения, позволяющие идентифицировать лиц, заполнивших их:

- для физических лиц (п. 13 «а»):

- 1) фамилию, имя, отчество (последнее - при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме и (или) его представителя (в случае участия последнего в общем собрании), указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина;
- 2) номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии) и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение;
- 3) количество голосов, которыми обладает данное лицо;
- 4) наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещения в многоквартирном доме (в случае его участия в общем собрании);
- 5) подпись собственника помещения в многоквартирном доме либо его представителя;

- для юридических лиц (п. 13 «б»):

- 1) полное наименование и ОГРН юридического лица в соответствии с его учредительными документами;
- 2) номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии) и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение;
- 3) количество голосов, которыми обладает данное лицо;

4) фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя собственника помещения в многоквартирном доме;

5) наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещения в многоквартирном доме;

б) подпись представителя собственника помещения в многоквартирном доме;

В **реестре собственников** помещений в многоквартирном доме, который является обязательным приложением к протоколу проведённого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть указаны следующие **сведения обо всех собственниках всех помещений** в многоквартирном доме:

1) фамилии, имена, отчества (последнее - при наличии) собственников - физических лиц, полного наименования и ОГРН собственников - юридических лиц;

2) номера принадлежащих им на праве собственности помещений в многоквартирном доме (при наличии), реквизиты документов, подтверждающих их право собственности на указанные помещения, сведения о форме собственности в отношении каждого из указанных помещений, сведения о площади каждого помещения в многоквартирном доме и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников.

Указанные сведения о собственниках помещений в целях проведения их общего собрания можно получить у лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом: управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, которые обязаны вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме и предоставить обратившемуся собственнику или иному лицу, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, этот реестр в течение пяти дней с момента получения письменного обращения (см. ЖК РФ, ст. 45 ч. 3.1).



17. Есть ли утверждённая форма протокола общего собрания? Как правильно оформить протокол?

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с Требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (утв. приказом Минстроя России от 28 января 2019 года № 44/пр), согласно которым протокол общего собрания должен содержать следующие сведения:

- а) наименование документа;
- б) дата и номер протокола общего собрания;
- в) дата и место проведения общего собрания;
- г) заголовок к содержательной части протокола общего собрания;
- д) содержательная часть протокола общего собрания;
- е) информация о месте (адресе) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

Содержательная часть протокола общего собрания должна состоять из двух частей - вводной и основной.

Вводная часть содержательной части протокола общего собрания должна включать данные об инициаторе общего собрания, о лице, председательствующем на общем собрании, секретаре общего собрания, лицах, проводивших подсчёт голосов, список лиц, принявших участие в общем собрании, сведения об общем количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме, о количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании, об общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, о повестке дня общего собрания, о правомочности (наличии или отсутствии кворума) общего собрания.

Текст основной части содержательной части протокола общего собрания включает сведения о рассмотрении вопросов повестки дня («слушали», «предложено», «решили»).

В общем случае протокол общего собрания подписывается лицом, председательствующим на общем собрании, секретарем общего собрания, а также лицами, проводившими подсчет голосов.

Примерная форма протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (очное голосование) приведена в приложении № 3 к Методическим рекомендациям по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденным приказом Минстроя России от 31 июля 2014 года № 411/пр, и представлена ниже.

Примерная форма протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (очное голосование)

Протокол №

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____ (наименование муниципального образования), ул. _____, д. _____, проводимого посредством очного голосования «_» _____ 20 ____ г.

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений:

(наименование инициатора общего собрания - юридического лица, или Ф.И.О. членов инициативной группы,

(№ их жилых помещений)

Форма проведения общего собрания – очная.

Время проведения _____

Место проведения _____

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме – _____ голосов.

Общая площадь многоквартирного дома – _____

Площадь многоквартирного дома, находящаяся в собственности граждан, – _ _____ кв. м

Площадь многоквартирного дома, находящаяся в собственности юридических лиц, – кв. м

Площадь многоквартирного дома, находящаяся в государственной (муниципальной) собственности, – _____

Присутствовали:

Списки присутствующих и приглашенных лиц оформляются в виде приложения к протоколу, при этом в протоколе указывается общее количество присутствующих и приглашенных лиц и делается отметка: «список прилагается (приложение № _ к настоящему протоколу)».

Итого:

Собственники (представители собственников) жилых помещений – _____ ГОЛОСОВ.

Собственники (представители собственников) нежилых помещений – _____ ГОЛОСОВ.

Всего присутствовало собственников (представителей собственников), обладающих _____% голосов от общего количества голосов.

Кворум – _____

(указать, имеется/не имеется)

Общее собрание собственников помещений – _____

(указать, правомочно/не правомочно).

Повестка дня:

1. Выбор председателя собрания, секретаря собрания, состава счетной комиссии общего собрания.

(приводится перечень иных вопросов, внесенных в повестку дня)

1. По первому вопросу повестки дня:

Предлагаются кандидатуры председателя собрания, секретаря собрания, состав счетной комиссии (Ф.И.О.), голосование по списку (по кандидатурам).

По первому вопросу повестки дня слушали:

(Ф.И.О., содержание сообщения/выступления/доклада)

Голосовали (по каждой кандидатуре):

за _____, против _____, воздержались _____.

Решение по первому вопросу повестки дня – _____ (указать принято/не принято).

Общее собрание постановляет избрать:

председателем собрания _____

(Ф.И.О.)

секретарем собрания _____

(Ф.И.О.)

счетную комиссию в количестве _____ человек в составе:

(Ф.И.О.)

2. По второму вопросу повестки дня слушали:

(Ф.И.О., содержание сообщения/выступления/доклада)

Предложено:

Голосование: за _____, против _____, воздержались _____.

Решение по второму вопросу повестки дня – _____ (указать принято/не принято).

Общее собрание постановляет:

(приводится решение общего собрания по вопросу, поставленному на голосование, если решение по этому вопросу принято)

Приложения:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме (представителей собственников) на _____ листах.

2. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений на _____ листах.

3. Реестр вручения собственникам помещений извещений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на _____ листах.

4. Список регистрации собственников помещений, присутствовавших на собрании.

5. Доверенности представителей собственников помещений в количестве _____ штук.

К протоколу также должны прилагаться материалы по вопросам, поставленным на голосование (например, договор управления многоквартирным домом со всеми приложениями).

Председатель общего собрания _____ / Ф.И.О. /

(подпись)

Секретарь общего собрания _____ / Ф.И.О. /

(подпись)

Члены счетной комиссии: _____ / Ф.И.О. /

(подпись)

18. Какие документы нужно прилагать к протоколу общего собрания?

В соответствии с п. 20 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утв. приказом Минстроя России от 28 января 2019 года № 44/пр, обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

а) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения о собственниках всех помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) собственников - физических лиц, полного наименования и ОГРН собственников - юридических лиц, номера принадлежащих им на праве собственности помещений в многоквартирном доме (при наличии), реквизиты документов, подтверждающих их право собственности на указанные помещения, сведения о форме собственности в отношении каждого из указанных помещений, сведения о площади каждого помещения в многоквартирном доме и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников;

б) копия текста сообщения о проведении общего собрания;

в) документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме либо его размещение в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, или в системе в соответствии с [частью 4 статьи 45](#), [частью 2](#) и [3 статьи 47.1](#) см. ЖК РФ;

г) списки присутствующих и приглашенных лиц;

д) документы (доверенности, нормативные акты органов государственной власти или органов местного самоуправления, иные документы) или их копии, удостоверяющие полномочия представителей присутствующих и приглашенных лиц;

е) документы, рассмотренные общим собранием в соответствии с повесткой дня общего собрания;

ж) письменные решения (бюллетени) собственников помещений и их представителей, принявших участие в проведенном общем собрании, которые должны содержать сведения, позволяющие идентифицировать лиц, заполнивших их (для физических лиц - сведения, предусмотренные [подпунктом «а» пункта 13](#) указанных требований, для юридических лиц - сведения, предусмотренные [подпунктом «б» пункта 13](#) указанных требований), дату их заполнения, а также сведения о волеизъявлении собственников помещений и их представителей.

Все приложения к протоколу общего собрания должны быть пронумерованы. Номер приложения, а также указание на то, что документ является приложением к протоколу общего собрания, указываются на первом листе документа. Приложения являются неотъемлемой частью протокола общего собрания.

Страницы протокола общего собрания и каждого приложения к нему должны быть пронумерованы и сшиты секретарем общего собрания.

19. До кого и в какие сроки нужно доводить решения, принятые общим собранием?

Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами, удостоверяющими факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание.

В соответствии с частью 3 статьи 46 ЖК РФ решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, иным лицом, по инициативе которых было созвано собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Кроме того, решения, принятые общим собранием, необходимо доводить не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в следующих случаях до следующих лиц (см. ЖК РФ, ст. 46 ч. 1):

- *подлинники решений и протокола* общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению инициатором созыва общего собрания в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора.

В свою очередь перечисленные организации в течение пяти дней с момента получения подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном приказом Минстроя России от 28 января 2019 года № 44/пр, направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, в орган государственного жилищного надзора;

- копии решений и протокол общего собрания по вопросу о принятии решения о заключении собственниками помещений договоров о предоставлении коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами также подлежат направлению инициатором общего собрания в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, будут в соответствии с принятым решением заключены договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг.

20. Где и сколько должны храниться протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и их копии?

В соответствии с частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса подлинники решений и протоколов общих собраний хранятся в органе государственного жилищного надзора в течение трех лет.

В соответствии с частью 4 статьи 46 Жилищного кодекса копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания. Соответственно, собственникам помещений на общем собрании необходимо принять решение о месте и адресе, где будут храниться копии протоколов их общих собраний. Срок хранения копий протоколов Жилищным кодексом у собственников помещений не установлен. Собственники помещений могут сами установить любой срок хранения копий протоколов своих общих собраний.



21. Где можно ознакомиться с протоколами общих собраний?

В соответствии с частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса подлинники решений и протоколов общих собраний хранятся в органе государственного жилищного надзора, на территории которого находится многоквартирный дом, в котором собственники провели общее собрание.

В Жилищном кодексе не установлена обязанность органа государственного жилищного надзора предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме возможность ознакомиться с протоколом и другими документами общего собрания по их обращению.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Федерального закона от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» граждане имеют право обращаться лично, а также направлять индивидуальные и коллективные обращения, включая обращения объединений граждан, в том числе юридических лиц, в государственные органы, органы местного самоуправления и их должностным лицам, в государственные и муниципальные учреждения и иные организации, на которые возложено осуществление публично значимых функций, и их должностным лицам.

В соответствии с частью 4 статьи 10 указанного Федерального закона ответ на обращение направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, поступившем в государственный орган в форме электронного документа, и в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении, поступившем в государственный орган в письменной форме. Письменное обращение, поступившее в государственный орган, орган местного самоуправления, рассматривается в течение 30 дней со дня регистрации письменного обращения.

Исходя из изложенного, собственники помещений в многоквартирном доме, которыми принято запрашиваемое решение общего собрания, или управляющая организация, которая управляет данным многоквартирным домом, вправе обратиться в орган государственного жилищного надзора с заявлением о предоставлении заверенных копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме. В порядке и сроки, установленные указанным Федеральным законом, органы государственного жилищного надзора могут предоставить либо запрашиваемые документы, либо мотивированный отказ.

22. Могут ли ТСЖ, ЖК проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме?

В соответствии с Жилищным кодексом собственники помещений, обладающие не менее чем 10 процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в правление ТСЖ, ЖК или ЖСК для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (см. ЖК РФ, ст. 45, ч. 6).

В указанном обращении о проведении общего собрания должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников правление ТСЖ, ЖК или ЖСК обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном ч. 3 ст. 46 ЖК РФ. Хотя мероприятия, необходимые для проведения общего собрания, осуществляет правление ТСЖ, ЖК или ЖСК, фактическими инициаторами общего собрания в доме являются собственники помещений, обладающие не менее чем 10 процентами голосов от их общего количества в многоквартирном доме. Осуществление правлением ТСЖ, ЖК или ЖСК мероприятий, необходимых для проведения общего собрания, не делает указанные лица инициаторами общего собрания, инициаторами общего собрания являются собственники помещений в многоквартирном доме, они формулируют вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания.

ТСЖ, ЖК или ЖСК могут быть не только организатором, но и инициатором общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в одном случае – как владелец специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома, который обязан инициировать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, когда необходимо принятие решения общего собрания о порядке погашения задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт (см. ЖК РФ, ст. 173, ч. 9), а также если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счёт, перестаёт соответствовать требованиям установленным Правительством Российской Федерации (см. ЖК РФ, ст. 176, ч. 2.1).



Фонд "Институт экономики города"

Почтовый адрес: 125009, Москва, Леонтьевский пер., д.21/1,
стр.1, офис 7,

Телефон/факс: (495) 363-50-47, (495) 787-45-20

По общим вопросам: mailbox@urbaneconomics.ru

Направление «Городское хозяйство»: housing@urbaneconomics.ru