Фонд «Институт экономики города»

Вебинар

«ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО ВОПРОСУ ВКЛЮЧЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ"

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

г. Москва, 27 июня 2022 г.

Цель вебинара -

представить

Рекомендации по организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу включения многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории жилой застройки, а также об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Рекомендации по организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

- входят в состав Методических рекомендаций по комплексному развитию территорий жилой застройки
- разработаны Фондом «Институт экономики города»

  по заказу ГК - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд ЖКХ)

Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки

размещены на сайте Минстроя России
https://minstroyrf.gov.ru/docs/222080/

Ссылка на сайте Фонда ЖКХ:
https://fondgkh.ru/news/razrabotany-metodicheskie-rekomendatsii-po-kompleksnomu-razvitiyu-territoriy-zhiloy-zastroyki/

Требования законодательства

Градостроительный кодекс РФ

ОДИН ИЗ ЭТАПОВ ПРОЦЕДУРЫ ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ) -

проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки *по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки*

Пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ

Общие собрания должны проводиться в МКД, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта РФ. Такие критерии устанавливаются исходя из одного или нескольких следующих требований:

а) физический износ основных конструктивных элементов превышает определенное субъектом РФ значение

б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов МКД и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную НПА субъекта РФ

в) МКД построены в период индустриального домостроения, определенный субъектом РФ, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий

г) МКД находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии (признание в соответствии с порядком, установленном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)

д) в МКД отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, определенные субъектом РФ

Часть 2 статьи 65 ГрК РФ

Жилищный кодекс РФ

К КОМПЕТЕНЦИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ОТНОСИТСЯ:

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

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

Пункт 4^6 части 2 статьи 44 ЖК РФ

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

Таким образом, общие собрания в МКД в связи с комплексным развитием территории жилой застройки могут проводиться по нескольким вопросам:

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

2) принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки

3) принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из решения о комплексном развитии территории жилой застройки

Особенности общего собрания собственников помещений в МКД (ОСС)

для принятия решения по вопросу <u>о включении</u> многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории

01 ***Инициатор ОСС*** - уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовивших проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридическое лицо, определенное Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации для реализации решения о КРТ жилой застройки

ОСС созывается как ***внеочередное*** общее собрание

Часть 2[1] статьи 45 ЖК РФ

02 ***Кворум ОСС*** определяется ***по количеству голосов собственников жилых помещений либо их представителей*** (**≥ 50% голосов** от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в МКД)

Часть 3[2] статьи 45 ЖК РФ

03 При принятии решения ОСС ***учитываются голоса только собственников жилых помещений либо их представителей*** (**≥ 2/3 голосов** от общего числа голосов собственников таких жилых помещений МКД)

Пункт 1 части 1[3] статьи 46 ЖК РФ

04 ***Представителями собственников жилых помещений,*** **предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования,** ***признаются наниматели таких жилых помещений***

Часть 3[2] статьи 45 ЖК РФ

05 ***Предельный срок для проведения ОСС*** устанавливается НПА субъекта РФ ***(не может быть менее 1 месяца)***

Пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ

Общее собрание собственников помещений в МКД

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

01 ***Инициатор ОСС*** - любой собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация, осуществляющая управление данным МКД по договору управления

Части 2 и 7 статьи 45 ЖК РФ

02 ***Кворум ОСС*** определяется ***по количеству голосов собственников жилых помещений либо их представителей*** (**≥ 50% голосов** от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в МКД)

Часть 3^2 статьи 45 ЖК РФ

03 **При принятии решения ОСС *учитываются голоса только собственников жилых помещений либо их представителей* (≥ 1/3 голосов** от общего числа голосов собственников таких жилых помещений МКД)

Пункт 2 части 1^3 статьи 46 ЖК РФ

04 ***Представителями собственников жилых помещений*, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, *признаются наниматели таких жилых помещений***

Часть 3^2 статьи 45 ЖК РФ

05 Решение должно быть принято ***до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ жилой застройки***

Часть 6 статьи 67 ГрК РФ

ВИДЫ И СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Опубликование проекта решения о КРТ жилой застройки

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

Инициатор – уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовивший проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридическое лицо, определенные субъектом Российской Федерации для реализации такого решения

Предельный срок для проведения ОСС

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

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

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

Дата утверждения решения о КРТ жилой застройки

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

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

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

Правовые последствия общих собраний

Вид ОСС	Кворум / количество голосов «ЗА»	Результат ОСС	Последствия
#1 ОСС для принятия решения **о включении** МКД в проект решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	МКД **включается** в решение о КРТ жилой застройки
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 2/3	Решение не принято	МКД **не включается** в проект / решение о КРТ жилой застройки
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 2/3	Решение принято	МКД **включается** в проект / решение о КРТ жилой застройки
#2 ОСС для принятия решения **об исключении** МКД из проекта решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	В соответствии с ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Решение не принято	В соответствии с ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3	Решение принято	МКД **исключается** из проекта решения о КРТ жилой застройки
#3 ОСС для принятия решения **об исключении** МКД из решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	В соответствии с ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Решение не принято	В соответствии с ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3	Решение принято	МКД **исключается** из решения о КРТ жилой застройки

Рекомендуется определить, что окончательным признается то решение ОСС, которое принято последним

Создание условий для принятия собственниками и нанимателями жилых помещений в МКД решения о включении МКД в проект решения о КРТ жилой застройки

Дополнительные меры по обеспечению жилищных прав граждан при комплексном развитии территорий жилой застройки

Статьей 32.1 Жилищного кодекса предусмотрены полномочия субъектов РФ в части таких дополнительных мер в многоквартирных домах, не признанных аварийными и соответствующих установленным критериям

Предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах
и **установление стандартов равнозначного жилого помещения**

Часть 7 статьи 32.1 ЖК РФ

Дополнительные **меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями** собственников жилых помещений

Часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ

Расселение коммунальных квартир

Часть 8 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ

Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке

Часть 13 статьи 32.1 ЖК РФ

Порядок **приобретения за доплату жилых помещений большей площади** и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат (*обязательный*)

Часть 22 статьи 32.1 ЖК РФ

Субъектам РФ рекомендуется установить все указанные дополнительные меры

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

Информационно-разъяснительную работу рекомендуется проводить в период с опубликования проекта решения о КРТ до окончания установленного срока для проведения ОСС в МКД

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

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

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

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

Проведение информационно-консультационных мероприятий:

- информационная встреча с жилищными активами в МКД накануне размещения проекта решения о КРТ
- информационные встречи с собственниками и нанимателями жилых помещений непосредственно в МКД
- консультации для собственников и нанимателей
- очная часть ОСС в форме очно-заочного голосования

Информация для собственников и нанимателей

ДОЛЖНА ДАВАТЬ ОТВЕТЫ НА ВОПРОСЫ:

1) **почему МКД может быть включен в проект решения о КРТ** (каким критериям соответствует МКД)

2) о возможности собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования принять решение об исключении МКД из проекта /решения о КРТ

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

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

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

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

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

Общее собрание проводится в соответствии с порядком, установленным Жилищным кодексом

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

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

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

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

Сообщение о проведении ОСС направляется собственникам и нанимателям жилых помещений, собственникам нежилых помещений в МКД, способом, определенным Жилищным кодексом. Рекомендуется дополнительно размещать в помещениях общего пользования в МКД

Содержание сообщения об общем собрании

В СООТВЕТСТВИИ С ЧАСТЬЮ 5 СТАТЬИ 45 ЖК РФ

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, а при проведении общего собрания в очно-заочной форме:

дата, место, время проведения очного обсуждения

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.

В сообщении о проведении общего собрания рекомендуется указать:

- *при принятии решения о включении МКД в решение о КРТ жилой застройки учитываются голоса только собственников жилых помещений*
- *наниматели жилых помещений вправе участвовать в голосовании как представители государственного/муниципального собственника*

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

Вопросы повестки дня общего собрания

В СООТВЕТСТВИИ С ПУНКТОМ 4.6 ЧАСТИ 2 СТАТЬИ 44 ЖК РФ

1. О включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, опубликованном _____

Предложение по вопросу повестки ОСС в бюллетене для голосования:

«Включить многоквартирный дом по адресу: _____ в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, опубликованным в _____»

При проведении ОСС в форме очно-заочного голосования избрание председателя и секретаря общего собрания, лиц, проводящих подсчет голосов, не включается в повестку дня.

Функции председателя, секретаря общего собрания, лиц, проводящих подсчет голосов, выполняются инициатором общего собрания или лицами, определенными инициатором общего собрания.

Организационные вопросы проведения общего собрания

ИНИЦИАТОР ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В ФОРМЕ ОЧНО-ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ ОПРЕДЕЛЯЕТ:

1) дату и время очной части ОСС в форме очно-заочного голосования *(не ранее 10 дней после сообщения об ОСС)*

2) ***место проведения очной части ОСС в очно-заочной форме***

3) дату окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (*с учетом необходимого времени для проведения заочного голосования (не менее 8-10 дней) и чтобы до истечения установленного субъектом РФ предельного срока для проведения ОСС по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ оставалось не менее 15 дней - для подведения итогов голосования, оформления протокола ОСС, копирования подлинников решений собственников и протокола и представления подлинников документов в организацию, управляющую многоквартирным домом, для последующего направления в орган государственного жилищного надзора)*

4) ***место или адрес, куда должны передаваться решения собственников*** *по вопросам, поставленным на голосование.*

5) ***кто будет вести очную часть*** *ОСС (выполнять функции председателя собрания),* ***вести и оформлять протокол ОСС*** *(выполнять функции секретаря собрания) и* ***подсчитывать голоса****, поданные по вопросам повестки дня собрания, в письменных решениях собственников помещений и их представителей (выполнять функции счетной комиссии)*

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

Документы для проведения общего собрания

ИНИЦИАТОР ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ПОДГОТАВЛИВАЕТ:

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

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

2) Реестр собственников помещений в МКД

3) ***Форма документа*** *(документов),* ***подтверждающего направление (****вручение) сообщения о проведении ОСС*

4) ***Формы для регистрации*** *присутствующих и приглашенных на общее собрание лиц:*

а) список собственников помещений в МКД их представителей (в том числе нанимателей жилых помещений), присутствовавших на очной части общего собрания

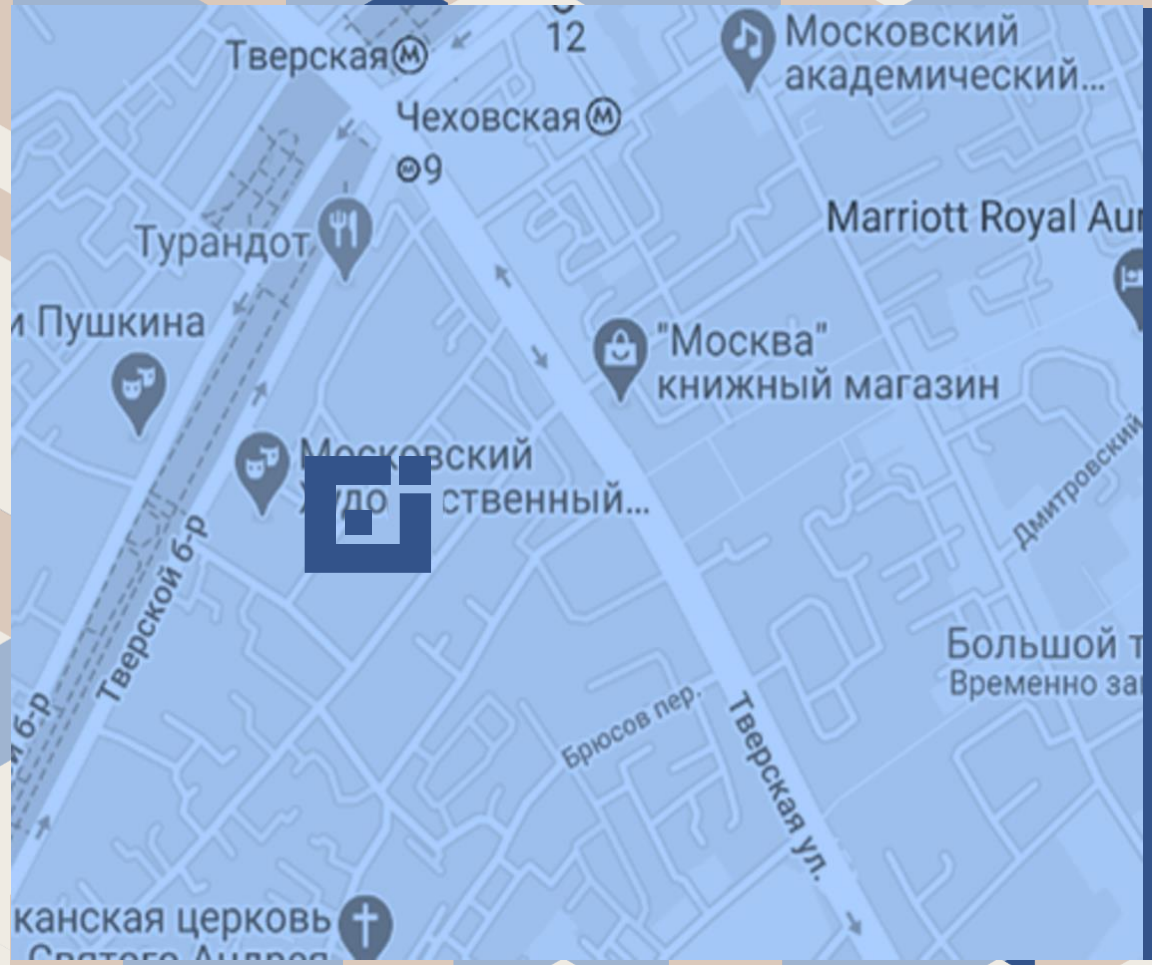
б) список приглашенных лиц, присутствовавших на очной части общего собрания

в) список собственников помещений и их представителей, принявших участие в голосовании

5) ***Форма для учета голосов****, поданных по вопросам, поставленным на голосование*

Примеры форм и формы протокола ОСС приведены в приложении 3 к Рекомендациям

Рекомендации также содержат раздел об особенностях проведения общего собрания в форме заочного голосования с использованием информационной системы



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru