

## **Порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.**

### **1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом (ст. 44 ЖК РФ).**

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится:

- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- выбор способа управления многоквартирным домом;
- создание и ликвидация товарищества собственников жилья;
- утверждение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме;
- другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. ст. 44, 135, 141, 156 ЖК РФ).

### **2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 45 - 48 ЖК РФ).**

Общее собрание собственников помещений мн.дома может быть первоначальным, очередным или внеочередным.

Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией (ст. 161 ЖК РФ).

### **3 Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке, является обязательным для всех собственников помещений.**

### **4. Формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено:

- в очной форме, то есть при совместном присутствии собственников помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование;
- очно – заочной форме, предусматривающей возможность очного голосования повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи письменных решений по вопросам, поставленным на голосование в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- в форме заочного голосования - без совместного присутствия собственников помещений путем передачи в письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам (ст. 47 ЖК РФ). Форма заочного голосования применима при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

#### **5. Инициатор (организатор) общего собрания собственников помещений.**

Общее собрание собственников помещений может быть создано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками помещений данного многоквартирного дома.

Инициаторами проведения общего собрания собственников могут быть:

- первичного собрания - собственник или несколько собственников помещений в данном доме (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ);
- очередного собрания - лица из числа собственников, ответственные за проведение собрания (избранные на первом собрании собственников - ч. 1 ст. 45 ЖК РФ), правление ТСЖ (если оно создано);
- внеочередного - по инициативе любого из собственников данного многоквартирного дома (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ), правления ТСЖ (если оно создано), членов ТСЖ или ревизионной комиссии (рекомендуется предусмотреть в уставе ТСЖ право на созыв общего собрания - ст. 146 ЖК РФ);
- по выбору управляющей организации - собственники помещений в данном доме (ч. ч. 2, 3 ст. 161 ЖК РФ) или территориальный орган исполнительной власти (ч. 6, ст. 161 ЖК РФ).

Собственники, обладающие не менее, чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в мн. доме, вправе обратиться в письменной форме в УК или правление ЖСК либо ТСЖ с предложением провести общее собрание собственников в доме. При этом, должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня общего собрания. УК, ТСЖ, либо ЖСК в течении 40 дней с момента поступления такого обращения, но не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания, уведомляют об этом каждого собственника помещения в доме в установленном порядке, а также оформляют необходимые документы по результатам данного собрания.

Инициатором общего собрания собственников в мн. Доме также может быть УК, осуществляющая управление данным мн. домом.

#### **6. Подготовка общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**

Инициативная группа разрабатывает необходимую для проведения общего собрания документацию, формирует повестку дня, подбирает помещение, в котором предполагается проведение общего собрания, размещение информации и документации, а также определяет дату и место проведения общего собрания.

После определения повестки дня собрания и подготовки необходимой документации осуществляется подготовка и направление сообщений о проведении собрания.

Кроме того, инициативная группа прорабатывает и другие вопросы, связанные с проведением общего собрания:

- выявление всех собственников в данном многоквартирном доме; предварительный опрос мнений жителей по вопросу выбора способа управления, а также разъяснение действующего законодательства по вопросу управления многоквартирным домом; выявление организаций, специализирующихся на управлении многоквартирными домами;

- определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома; определение кандидатур председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и др.

#### **7. Определение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.**

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п. 1 ст. 37 ЖК РФ).

Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на которое возникает право собственности у всех собственников помещений в данном доме, и порядок определения долей в праве общей собственности установлен ст. ст. 36, 37 ЖК РФ.

Точное определение доли в праве общей собственности имеет исключительное значение, так как исходя из нее устанавливается степень участия каждого конкретного собственника в управлении и распоряжении общей собственностью и рассчитывается размер платы за содержание и ремонт общего имущества.

Доля каждого собственника определяется путем деления площади помещения (по свидетельству о собственности) на сумму площадей жилых и нежилых помещений в доме, находящихся в соответствующих видах собственности (частной, муниципальной).

#### **8. Проведение собрания собственников в очной форме.**

Статьей 45 - 48 ЖК РФ регламентирован порядок проведения собрания. Инициаторы проведения общего собрания обязаны сообщить собственникам помещений в данном многоквартирном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения.

В сообщении должно быть указано следующее:

- сведения о лице (или лицах), по инициативе которого (или которых) созывается данное собрание;
- о форме проведения данного собрания;
- о дате, месте, времени проведения данного собрания;
- о повестке дня собрания.

Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, равно как и не вправе изменять повестку дня. В противном случае решение общего собрания может быть оспорено в судебном порядке (ч. 2 ст. 46, ст. 146 ЖК РФ).

Наиболее простым способом ознакомления с материалами, а также с принятыми общим собранием решениями будет размещение соответствующей информации в определенном помещении данного многоквартирного дома, доступном каждому собственнику помещения в данном доме. Порядок размещения информации устанавливается на первом общем собрании собственников помещений и должен быть доведен до каждого собственника (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ).

Особое внимание законодательство уделяет порядку уведомления о проведении общего собрания собственников помещений.

Для созыва самого первого общего собрания собственников мн. дома, инициаторам проведения такого собрания целесообразно либо направить извещение каждому собственнику заказным письмом либо вручить под расписку.

Точное соблюдение требований, предъявляемых частями 4 и 5 ст. 45 ЖК РФ к сообщению о проведении общего собрания, является необходимым условием правомочности данного собрания. В случае их несоблюдения решения общего собрания могут быть оспорены в судебном порядке (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ).

#### **9. Правомочность общего собрания.**

Общее собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников (ст. 45 ЖК РФ).

Присутствие собственников на собрании и наличие кворума подтверждается листом регистрации участников с указанием фамилии, имени, отчества, адреса, реквизитов свидетельства о собственности на помещение, доли в праве общей собственности на имущество, подписью собственника с приложением доверенности, если в собрании принимает участие представитель собственника.

#### **10. Решения общего собрания.**

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимаются:

- большинством (не менее двух третей) голосов от общего числа голосов собственников помещений - по вопросам принятия решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений, ремонте общего имущества, о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме (ст. ст. 44, 46 ЖК РФ);

- более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений - по вопросу создания товарищества собственников жилья (ч. 1 ст. 136 ЖК РФ);

- большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании, - по остальным вопросам (ст. ст. 44, 46 ЖК РФ). Решения о реконструкции многоквартирного дома, в результате которой произойдет уменьшение размера общего имущества, принимаются только с согласия всех собственников помещений (п. 3 ст. 36 ЖК РФ).

#### **11. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.**

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ст. 48 ЖК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 48 ЖК РФ голосование на общем собрании собственников помещений осуществляется собственником как лично, так и через своего представителя. При этом доверенность, выданная собственником представителю, может быть оформлена в простой письменной форме и удостоверена по месту работы, учебы, жительства (в соответствии с требованиями п. п. 4, 5 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня непосредственно после его обсуждения. Голосование может быть проведено несколькими способами: посредством поднятия рук, посредством мандатов или письменных решений собственников, в которых указана доля в праве общей собственности на общее имущество и количество голосов, которым обладает данный собственник (п. 4 ст. 48 ЖК РФ).

#### **12. Подведение итогов голосования.**

Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия. Вопрос о ее создании вносится в повестку дня общего собрания. Состав комиссии предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием.

Результаты голосования по каждому вопросу повестки дня в обязательном порядке заносятся в протокол общего собрания.

### **13. Оформление решения общего собрания.**

Решение общего собрания оформляется протоколом в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме (п. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Протоколы, равно как и уведомления о проведении общего собрания и решения собственников, хранятся в месте или по адресу, которые также определены решением данного собрания (п. 4 ст. 46 ЖК РФ). Жилищный кодекс Российской Федерации не устанавливает каких-либо требований к форме протокола, а какие-либо нормативные акты, регламентирующие правила его ведения, отсутствуют. Но существует сложившаяся практика ведения протоколов, она общеизвестна, и собственникам помещений в многоквартирном доме, проводящим общее собрание, рекомендуется ей следовать.

Законом установлено, что решения общего собрания собственников должны быть доведены до сведения всех собственников помещений, в том числе и не принявших участие в собрании, инициатором таких собраний в течение десяти дней со дня принятия этих решений (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ). Исходя из этого требования протокол должен быть составлен не позднее десяти дней со дня проведения общего собрания собственников помещений.

В течении 10 дней после проведения общего собрания, копии решений и протоколов общего собрания собственников помещений в доме инициатором общего собрания должны направляться в УК, ТСЖ, либо ЖСК, в зависимости от выбранного способа управления домом, (ст. 46 ЖК РФ).

С 1 июля 2016 г., УК, ТСЖ, либо ЖСК в течении 5 дней с момента получения данных решений и протоколов, обязаны направить копии данных документов в орган государственного жилищного надзора для хранения в течении трех лет.

### **14. Общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования.**

Статья 47 ЖК РФ закрепляет важнейшее право собственников помещений в многоквартирном доме - право на проведение общего собрания этих собственников без их совместного присутствия путем проведения заочного голосования, определяет особенности общего собрания в форме заочного голосования, если на очном собрании не было кворума.

Проведение заочного голосования - это передача в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.

В сообщении о проведении заочного собрания собственников должно быть указано следующее:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания - заочное голосование;
- дата и время окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны быть переданы такие решения;
- повестка дня собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться, контактный телефон инициатора проведения собрания.

Уведомление о проведении общего собрания в форме заочного голосования отличается от уведомления о проведении общего собрания в очной форме только одним. Вместо сообщения о месте и времени проведения собрания указывается

место, дата и время окончательного приема решений собственников по поставленным на голосование вопросам (п. 5 пп. 3 ст. 45, ст. 146 ЖК РФ).

Порядок уведомления о проведении собрания в заочной форме не отличается от порядка уведомления собственников помещений о собрании в очной форме (п. 4 ст. 45, ст. 146 ЖК РФ).

#### **15. Правомочность общего собрания.**

Общее собрание в заочной форме правомочно при тех же условиях, что и очное: если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников (ст. 45 ЖК РФ).

#### **16. Решения заочного голосования.**

Общее собрание в форме заочного голосования проводится путем передачи по адресу, который указан в сообщении о проведении общего собрания, решений собственников в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

Собственникам помещений в многоквартирном доме наряду с уведомлением о проведении такого собрания с указанием повестки дня целесообразно сразу направить бланк решения собственника по каждому вопросу, поставленному на голосование, который собственник заполняет собственноручно и ставит свою подпись. Если решение за собственника помещения принимает доверенное лицо, к решению должна быть приложена доверенность.

В ч. 3 ст. 47 ЖК РФ установлены обязательные требования, предъявляемые к решению собственника. Соблюдение этих требований имеет большое значение, поскольку их нарушение может повлечь за собой признание решения общего собрания недействительным (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ):

- решение должно быть в обязательном порядке в письменной форме;
- в решении собственника в обязательном порядке должны содержаться сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против", "воздержался".

Решение должно быть сформулировано таким образом, чтобы оно не имело двоякого смысла, исключало какую-либо неточность формулировки, на что можно было однозначно ответить одним из приведенных вариантов.

Законом четко установлено, что в уведомлении о проведении собрания собственников помещений в форме заочного голосования должны быть указаны адрес представления решения, а также указан конкретный срок, до которого собственники помещений могут направить свои решения.

Принявшими участие в общем собрании собственников в форме заочного голосования считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в уведомлении о проведении общего собрания, а правомочность общего собрания определяется по количеству голосов, выраженных в этих решениях (п. 2 ст. 47 ЖК РФ).

Под датой следует понимать день, месяц, год и время.

#### **17. Подведение итогов заочного голосования.**

Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия, вопрос о создании которой выносится на повестку дня общего собрания. Ее состав предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием.

При голосовании по поставленным вопросам засчитываются голоса по тем вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен

только один из возможных вариантов голосования. Решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными и голоса по ним не подсчитываются.

**18. Оформление решения общего собрания в заочной форме голосования.**

Решение общего собрания в заочной форме оформляется протоколом в порядке, предусмотренном при проведении общего собрания в очной форме. Протоколы, равно как и уведомления о проведении общего собрания и решения собственников, хранятся в месте или по адресу, которые также определены решением данного собрания (п. 4 ст. 46 ЖК РФ). В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место подведения итогов заочного голосования, повестка дня, кворум