

# **ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

В соответствии с действующим жилищным законодательством РФ, решения принимаются собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании. Общее собрание является органом управления многоквартирным домом (ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса РФ).

Согласно ч. 2 ст. 45 Жилищного кодекса РФ инициатором проведения общего собрания может быть любой собственник. Как показывает практика, для успешного проведения общего собрания желательно, чтобы в доме появилась инициативная группа из числа собственников.

## **1. Создание инициативной группы собственников и проведение заседания инициативной группы**

Определяем, кто выступает с инициативой созыва внеочередного общего собрания (согласно ч. 2 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, все общие собрания, кроме обязательного годового, являются внеочередными).

Собираем группу единомышленников – инициативную группу. Входить в нее могут только собственники помещений в данном доме.

Проводим заседание инициативной группы. Определяем предлагаемую повестку дня. Определяем дату, время и место проведения общего собрания. В первый раз оно обязательно должно быть проведено в очной форме (путем совместного присутствия собственников помещений).

Итоговым документом должен стать **ПРОТОКОЛ** заседания инициативной группы, в котором выражено намерение созвать общее собрание собственников помещений, его форма, место и время проведения, перечень вопросов, которые планируется обсудить и др. вопросы.

Важно помнить: общее собрание собственников помещений не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания (ч. 2 ст. 46 Жилищного кодекса РФ). Поэтому надо максимально точно сформулировать повестку дня, предлагаемую на рассмотрение общего собрания.

## **2. Получение реестра собственников помещений**

В реестр включаются собственники помещений конкретного многоквартирного дома с указанием площади занимаемых ими помещений. За данной информацией члены инициативной группы могут обратиться в свою управляющую организацию.

## **ШАГ I: ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ОЧНОЙ ФОРМЕ**

В первый раз общее собрание обязательно должно быть проведено в очной форме («путем совместного присутствия собственников помещений»).

## **3. Сообщение о проведении общего собрания**

По числу собственников помещений изготавливаем уведомления.

В части 5 статьи 45 Жилищного кодекса РФ прописано, что надо указать в таком уведомлении:

- а) сведения о лице (лицах), по инициативе которого (которых) созывается собрание;
- б) форма проведения собрания (очное собрание или заочное голосование);
- в) дата, время, место проведения собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования – дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- г) повестка дня собрания;
- д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Важно помнить, что инициатор собрания обязан сообщить собственникам помещений о проведении собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения. Согласно ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, сделать это можно тремя способами:

- 1) направить заказным письмом (если решением общего собрания собственников не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме). Этот способ наиболее эффективен, особенно в домах с большим числом квартир;
- 2) вручить под роспись каждому собственнику помещения;
- 3) разместить в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников и доступном для всех собственников помещений.

Целесообразно одновременно с уведомлением направить собственникам информационное письмо с разъяснениями по существу предстоящего голосования. Кроме того, данное информационное письмо помимо рассылки с уведомлениями можно разместить в месте, доступном всем собственникам дома (например, доска объявлений).

#### **4. Проведение общего собрания в очной форме и оформление его результатов**

В день проведения собрания члены инициативной группы встречаются в назначенном месте и в условленное время остальных собственников помещений.

Голосовать на общем собрании собственником помещения может как лично, так и через своего представителя (ч. 1 ст. 48 Жилищного кодекса РФ). Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями п. 4 и п. 5 ст. 185 Гражданского кодекса РФ или удостоверена нотариально (ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса РФ).

Все необходимые данные заносятся в регистрационные листы.

Очень важно помнить, что общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов (ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ).

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 6 ст. 48 Жилищного кодекса РФ).

#### Если кворума нет...

Если общее собрание не имело необходимого кворума, составляем соответствующий протокол. Поскольку решения не принимались и выбрать председателя и секретаря собрания не удалось, протокол подписывает инициатор/инициаторы его проведения.

В дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (ч. 1 ст. 47 Жилищного кодекса РФ) – переходим на **ШАГ II**.

#### Если кворум есть ...

Напоминаем, повестка дня не может быть изменена, сокращена или дополнена (ч. 2 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

Сначала выбираем председателя общего собрания, секретаря для ведения протокола, счетную комиссию для подведения итогов голосования (сначала определяем число, потом – персональный состав). Это, можно сказать, обязательные процедурные вопросы. Затем проводится обсуждение и голосование по остальным вопросам повестки дня.

Голосование должно быть проведено по каждому вопросу, указанному в повестке дня, с вариантами «за», «против», «воздержался».

### **5. Сообщение о результатах общего собрания в очной форме**

Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений собственником, по инициативе которого было создано такое собрание. Срок – не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений (ч. 3 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

Собрание должно решить, в какой форме это будет сделано, и где: место должно быть доступным для всех собственников помещений. Наиболее простая форма – это копия протокола собрания собственников помещений. Но собственники могут принять решение о том, что это будет отдельный документ – уведомление (сообщение) и решения собрания и итогах голосования.

### **6. Хранение документов**

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (п. 4 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

## **ШАГ II: ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ**

Если собрание собственников помещений в очной форме не имело необходимого кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования. Он подразумевает передачу в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 1 ст. 47 Жилищного кодекса РФ).

Поскольку определенная работа на первом этапе уже была проделана, алгоритм действий при проведении собрания собственников в форме заочного голосования несколько отличается.

### **5. Проведение заседания инициативной группы**

На рассмотрение собственников выносятся та же повестка дня, но меняется форма проведения общего собрания собственников помещений. Соответственно, частично изменяется повестка самого заседания инициативной группы. Надо определить:

- проведение собрания в форме заочного голосования;
- сроки его проведения.

### **6. Сообщение о проведении общего собрания и доставка бланков решений**

По числу собственников помещений изготавливаем уведомления о проведении общего собрания в форме заочного голосования.

В ч. 5 ст. 45 Жилищного кодекса РФ прописано, что надо указать в таком уведомлении:

- а) сведения о лице (лицах), по инициативе которого (которых) созывается собрание;
- б) форма проведения собрания (очное собрание или заочное голосование);
- в) дата, время, место проведения собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования – дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- г) повестка дня собрания;
- д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

**Очень важно помнить!** Повестка дня общего собрания в форме заочного голосования обязательно должна быть точно такой же, как и при несостоявшемся очном собрании.

Инициатор собрания обязан сообщить собственникам помещений о проведении собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения. Согласно ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, сделать это можно тремя способами:

- 1) направить заказным письмом (если решением общего собрания собственников не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме). Этот способ наиболее эффективен, особенно в домах с большим числом квартир;
- 2) вручить под роспись каждому собственнику помещения;
- 3) разместить в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников и доступном для всех собственников помещений.

Одновременно направляем собственникам помещений бланки решения по вопросам, поставленным на голосование.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 5 ст. 48 Жилищного кодекса РФ).

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, 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» (ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса РФ).

В случае если голосование осуществляет представитель собственника, он должен приложить доверенность на голосование.

Целесообразно одновременно еще раз направить собственникам информационное письмо с разъяснениями по повестке дня.

#### **7. Прием решений собственников помещений**

Решения принимаются до даты по месту или адресу, указанному в уведомлении о проведении общего собрания.

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема (ч. 2 ст. 47 Жилищного кодекса РФ).

#### **8. Оформление результатов заочного голосования собственников**

Счетная комиссия осуществляет обработку поступивших бюллетеней и по истечении указанного срока производит подсчет результатов голосования.

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов (ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ).

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 6 ст. 48 Жилищного кодекса РФ).

При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в

отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом (ч. 6 ст. 48 Жилищного кодекса РФ).

Окончательное решение общего собрания собственников оформляется в виде протокола с приложением к нему всех бюллетеней для голосования.

#### **9. Сообщение о результатах общего собрания в форме заочного голосования**

Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений собственником, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений. Сделать это необходимо не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений (ч.3 ст. 46 ЖК).

#### **10. Хранение документов**

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (п. 4 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

### **РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ**

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, 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), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

3.2) принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

3.3) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

3.4) принятие решения о порядке приема 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 системы;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. (ст.44 Жилищного кодекса РФ).

**Не менее двух третей голосов** от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников требуется для принятия решений по пунктам 1 – 3.1.

**Большинством голосов** принимаются решения по остальным вопросам (п.1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).