



# **Живи Как Хозяин:**

**Общее собрание собственников помещений в  
многоквартирном доме**

**2017**



## Предисловие



**Роман Владимирович Казаков,  
Председатель Координационного  
совета Межрегионального  
общественного движения  
«Народный контроль в сфере  
жилищно-коммунального  
хозяйства»,  
кандидат технических наук**

Межрегиональное общественное движение «Народный контроль в сфере жилищно-коммунального хозяйства» - это объединение граждан на добровольной основе ведущее просветительскую и правозащитную деятельность на территории регионов Сибирского федерального округа.

За пять лет работы наших проектов «Академия домового управления» и «Общественная приемная по вопросам ЖКХ», мы ответили на десятки тысяч вопросов о жилищно-коммунальном хозяйстве и управлении многоквартирными домами.

Анализ этой работы позволил систематизировать информацию и объединить ее в тематические блоки для удобного использования гражданами.

При поддержке Фонда президентских грантов мы выпускаем первое методическое пособие из серии «**Живи Как Хозяин**»: общее собрание собственников в многоквартирном доме.

Мы надеемся, что данное издание позволит читателю избежать наиболее типичных ошибок в этом аспекте управления своим многоквартирным домом, а положительный опыт станет хорошим стимулом к дальнейшим созидательным действиям и конструктивному преобразованию среды вокруг себя.

## **Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме**

В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат не только их квартиры и нежилые помещения, но и общее имущество, пользование которым осуществляется и соседями.

Решения по управлению общим имуществом принимаются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

### **Формы проведения общих собраний**

- в очной форме (путем совместного присутствия в заранее определенном месте для обсуждения и принятия решений по вынесенным на голосование вопросам).

- в заочной форме (путем передачи своего решения в письменной форме по вопросам, вынесенным на голосование по месту и в сроки, указанные в уведомлении о проведении общего собрания собственников в многоквартирном доме). Решение, предоставленное вне указанных сроков, считается недействительным и к учету не принимается.

- в очно-заочной форме (путем совместного присутствия в заранее определенном месте с целью обсуждения и принятия решений по вопросам, вынесенным на голосование, а также путем передачи своего решения в письменной форме по вопросам, вынесенным на голосование по месту и в сроки, указанные в уведомлении о проведении общего собрания).

### **Отличие заочной формы от очно-заочной**

Общее собрание собственников помещений в заочной форме может быть проведено только в случае, если по факту проведения очного собрания не удалось собрать необходимый для принятия решений кворум. Данное обстоятельство фиксируется в акте, который составляется инициативной группой и в котором отражается намерение о переходе к заочной форме общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Не позднее, чем через 10 дней по итогам очной формы общего собрания его итоги доводятся до собственников помещений в данном доме вместе с информацией о проведении общего собрания в заочной форме, в том числе о сроках начала и окончания заочного голосования.

Изменение повестки не допускается. При заочной форме общего собрания собственников в многоквартирном доме на голосование выносятся вопросы, которые были при проведении собрания в очной форме.

Проведение собрания в очно-заочной форме позволяет перейти от очной формы общего собрания к заочной без предварительного уведомления об этом собственников помещений.

В уведомлении о проведении общего собрания собственников в очно-заочной форме указывается и дата проведения общего собрания в очной форме и сроки проведения собрания в заочной форме.

При очно-заочной форме общего собрания собственники голосуют письменно.

### **Инициатор общего собрания**

В роли инициатора общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме могут выступить:

- любой собственник помещения в данном многоквартирном доме (ч. 2 ст. 45 Жилищного кодекса РФ)

- управляющая организация, осуществляющая управления многоквартирным домом (ч. 7 ст. 45 Жилищного кодекса РФ)
- правление ТСЖ (ч. 8 ст. 148 Жилищного кодекса РФ)
- орган местного самоуправления по вопросам своей компетенции
- управляющей организацией, правлением ТСЖ, кооператива по письменному обращению собственников не менее, чем 10% от общего количества голосов собственников в многоквартирном доме (ч. 6 ст. 45 Жилищного кодекса РФ)

### **Проведение общего собрания УК**

Управляющая организация, ТСЖ или кооператив по обращению собственников помещений в многоквартирном доме обязаны организовать и провести общее собрание собственников в течение 45 дней с даты поступления такого обращения. В таком случае полный пакет документов вместе с уведомлением о проведении собрания и доведением до собственников информации о результатах собрания остаются за такой



управляющей организацией, ТСЖ или кооперативом.

## **Проведения общего собрания МСУ**

Законодательством предусмотрен ограниченный перечень случаев, когда орган местного самоуправления вправе инициировать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме:

- если одно из помещений в многоквартирном доме находится в единоличной собственности муниципального образования
- если собрание созывается для решения вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом, если такое решение не было принято ранее (ч. 6 ст. 161 Жилищного кодекса РФ)
- если орган местного самоуправления по обращению собственников помещений в многоквартирном доме выявит невыполнение управляющей организацией договора управления многоквартирным домом. Такое собрание проводится с целью расторжения такого договора с управляющей компанией и с целью выбора новой управляющей организации или смены

формы управления многоквартирным домом (ч. 1.1 ст. 165 Жилищного кодекса РФ)

- если в повестку дня общего собрания включены вопросы об избрании совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета, а также в случае создания в данном доме товарищества собственников жилья (ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ)

- если собственниками помещений в многоквартирном доме в установленный законом срок не было принято решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (ч. 6 ст. 170 Жилищного кодекса РФ)

### **Расходы на проведение общего собрания**

Бремя расходов по проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме несет на себе инициатор собрания:

- если инициатива о проведении общего собрания исходит от одного из собственников помещений, либо инициативной группы собственников – этот собственник, либо инициативная группа

- если инициатива о проведении общего собрания исходит от управляющей компании – управляющая компания

- если инициатива о проведении общего собрания исходит от собственников помещений в многоквартирном доме, обладающих не менее, чем 10% от общего числа голосов – указанные собственники, но до момента утверждения источника финансирования таких расходов на общем собрании собственников.

### **Периодичность проведения общих собраний**

Годовое собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится не реже, чем один раз в год (ч. 1 ст. 45 Жилищного кодекса РФ). Если иное не установлено решением общего собрания собственников, такое собрание проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным. Это время предоставляется управляющей компании для подготовки отчета о проделанной работе за истекший год и готовит планы на будущий год.

Внеочередное собрание собственников может созываться любым собственником, либо группой

собственников, либо управляющей организацией, и может быть проведено в любое время.

### **Подготовка к проведению общего собрания**

Для успешного проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме следует провести подготовительную работу:

- организовать инициативную группу из числа собственников помещений в многоквартирном доме. Это может быть, в том числе, и совет многоквартирного дома, если таковой уже в доме выбран.

- подготовить реестр собственников помещений в многоквартирном доме

- подготовить повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

- определить источник финансирования расходов на проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

- определить место проведения собрания, если оно проводится в очной, либо очно-заочной форме с учетом возможного количества участников

- подготовить материалы для ознакомления и проекты документов для утверждения собственниками помещений в многоквартирном доме

## **Реестр собственников помещений**

Реестр собственников помещений в многоквартирном доме требуется для уведомления всех собственников помещений о проведении общего собрания, для регистрации собственников и их решений, а также для подведения итогов голосования. Такой реестр может содержать следующую информацию:

- общую площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме

- режим права собственности на каждое помещение (жилое/не жилое, квартира или комната и т.д.) в доме и площадь, принадлежащую каждому собственнику, т.е. количество голосов, принадлежащих собственнику такого помещения

- полное имя собственника помещения, а также реквизиты документа подтверждающего право собственности на принадлежащее ему помещение.

- паспортные данные гражданина, номер свидетельства о государственной регистрации юридического лица

- полное имя представителя собственника помещения (если собственник определил своего представителя на постоянной основе, либо собственник имеет своего законного представителя)

- паспортные данные представителя собственника помещения, а также сведения о документе, на основании которого он осуществляет свои полномочия

- почтовый адрес собственника, по которому должны направляться уведомления о проведении общих собраний (если собственниками помещений в многоквартирном доме не принято решение о размещении таких уведомлений в общедоступном месте)

Наиболее простыми и малозатратными способами получения информации для составления такого реестра является электронный ресурс Росреестра, либо поквартирный обход.

## **Учет машиномест в паркинге**

Как правило паркинг в многоквартирном доме является нежилым помещением в составе многоквартирного дома, а собственники машиномест – собственниками доли в праве на нежилое помещение в многоквартирном доме. Собственник доли в праве на нежилое помещение (паркинг) должен быть включен в реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

## **Как собрать общее собрание**

О проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме инициатор общего собрания должен уведомить каждого собственника и может это сделать следующим образом:

- уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть направлено заказным письмом с описью вложения.

Важное замечание: Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по

обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (ст. 165 Гражданского кодекса РФ)

- уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть вручено каждому собственнику под роспись. Для регистрации факта получения собственником помещения уведомления используется соответствующий реестр.

- уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть размещено в помещении дома, доступном для всех собственников помещений в данном многоквартирном доме, если решение об этом ранее было принято на общем собрании собственников. Для подтверждения факта размещения уведомлений о проведении общего собрания собственников на стенах в подъездах, составляется соответствующий акт. Также можно провести фотосъемку.

Важное замечание: если такое решение ранее не принималось, данная форма уведомления собственников помещений о проведении общего собрания не может быть использована.



## **Уведомление собственников**

Инициатор общего собрания собственников обязан уведомить собственников помещений в многоквартирном доме о проведении общего собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения.

Если у помещения больше одного собственника, то соответствующее уведомление вручается каждому собственнику.

В случае наличия в многоквартирном доме помещений в муниципальной, либо государственной собственности, соответствующее уведомление о проведении общего собрания собственников помещений направляется в адрес органа местного самоуправления, либо органа государственной власти.

Если собрание проводится в очно-заочной, либо заочной форме вместе с уведомлением собственнику направляется и лист решения по вопросам повестки дня, а также информация необходимая для принятия решения.

## Содержание уведомления

Обязательной к размещению в уведомлении собственников о проведении общего собрания является следующая информация (ч. 5 ст. 45 Жилищного кодекса РФ):

- сведения об инициаторе собрания собственников помещений в многоквартирном доме (либо об инициативной группе). К таким сведениям относятся полные фамилия, имя и отчество, номер помещения, собственников которого инициатор является, а также его контактные данные

- форма проведения собрания (очная, очно-заочная, заочная)

- дата, место и время проведения собрания. Для собраний, проводимых в заочной форме указывается дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место и адрес, где осуществляется прием таких решений, а также время окончания приема решений.

- повестка дня голосования

- порядок ознакомление с материалами, касающимися вопросов, вынесенных на голосование, место и время где с ними можно ознакомиться

- напоминание о возможности присутствовать на собрании не только лично, но направить представителя по доверенности

### **Материалы для ознакомления**

Для принятия взвешенного решения каждый собственник помещений в многоквартирном доме должен иметь возможность получить исчерпывающую информацию по каждому вопросу повестки дня, выносимому на голосование.

Чем полнее и понятнее будет пакет документов с такой информацией, тем больше вероятность, что собственник примет положительное решение.

С целью экономии целесообразно подготовить несколько пакетов документов и в уведомлении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сообщить временной промежуток и место, где с данным пакетом документов можно ознакомиться.

## **Повестка дня**

Вопросы повестки дня должны быть сформулированы четко и давать возможность участникам общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме дать на них однозначный ответ: «За», «Против» или «Воздержался».

Если общим собранием собственников не было утверждено положение о порядке проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, в таком случае на каждом собрании обязательно требуется утверждать кандидатуры председателя собрания, секретаря собрания, а также счетной комиссии, на которую будет возложено подведение итогов собрания. В отсутствие утвержденных решений по данным вопросам общее собрание собственников будет считаться не состоявшимся, т.к. некому будет осуществить подсчет голосов и подписать протокол общего собрания собственников.

Важное замечание: Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам,

не включенным в повестку дня собрания, а также не вправе менять повестку дня данного собрания.

### **Типовые вопросы для собрания по смене УК**

В качестве примера (без процессуальных вопросов):

- о выборе способа управления многоквартирным домом (если он не выбран, или назрела необходимость его сменить)
- о расторжении договора управления многоквартирным домом с прежней управляющей организацией
- выбор новой управляющей организации
- утверждение проекта договора управления многоквартирным домом
- утверждение размера платы за жилое помещение (содержание и текущий ремонт общего имущества).

## **Типовые вопросы для собрания при выборе совета дома**

В качестве примера (без процессуальных вопросов):

- о выборе совета дома, если он до сих пор не выбран (для домов в управлении управляющих компаний или находящихся в непосредственном управлении)
- утверждение положения о совете многоквартирного дома
- о составе совета многоквартирного дома (можно выбрать несколько человек, например, по одному представителю от каждого подъезда)
- о выборе председателя совета многоквартирного дома
- о делегировании полномочий совету многоквартирного дома
- о выплате вознаграждения председателю и членам совета многоквартирного дома

## **Типовые вопросы при создании ТСЖ**

В качестве примера (без процессуальных вопросов):

- расторжение договора управления с управляющей организацией
- избрание лица, уполномоченного на расторжение договора управления от имени собственников помещений
- выбор способа управления многоквартирным домом – управление товариществом собственников недвижимости (товариществом собственников жилья)
- создание ТСН «ТСЖ «Название» для целей управления многоквартирным домом
- утверждение устава ТСН «ТСЖ «Название» в предложенной редакции
- выбор членов правления ТСН «ТСЖ «Название»
- выбор председателя правления ТСН «ТСЖ «Название»

- выбор ревизионной комиссии (ревизора) ТСН «ТСЖ «Название»
- утверждение сметы доходов и расходов ТСН «ТСЖ «Название»
- утверждение размера платы за жилое помещение (содержание и текущий ремонт общего имущества)
- выбор уполномоченного лица для осуществления государственной регистрации ТСН «ТСЖ «Название»

Важное замечание: протокол общего собрания о создании товарищества собственников недвижимости (товарищества собственников жилья) подписывают все собственники, проголосовавшие за это решение.

**Типовые вопросы при передаче общего имущества в пользование третьим лицам (размещение рекламы, аренда).**

Вопросы предоставления объектов общего имущества в многоквартирном доме в пользование третьим лицам относятся к компетенции общего собрания собственников помещения в данном



многоквартирном доме (п. 3, 3.1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ).

В повестку дня общего собрания собственников в обязательном порядке должны быть включены следующие вопросы:

- принятие решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами

- принятие решения о заключении договора(ов) на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предлагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

- принятие решения об определении лиц, уполномоченных на заключение договора(ов) об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций)

- принятие решения об утверждении условий договора(ов) об использовании общего имущества

собственников помещений в многоквартирном доме

Для учета всех нюансов на голосование могут быть вынесены и иные вопросы.

### **Документы для проведения собрания**

Инициаторы общего собрания собственников в многоквартирном доме должны подготовить следующий примерный перечень документов:

- уведомление для каждого собственника помещений в многоквартирном доме о проведении общего собрания
- реестр регистрации вручения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
- реестр регистрации вручения листов решений собственникам помещений в многоквартирном доме
- реестр собственников помещений в многоквартирном доме
- реестр регистрации собственников помещений в многоквартирном доме, присутствующих на очном

собрании, либо на очной части очно-заочного собрания

- решения собственников помещений в многоквартирном доме (по количеству собственников), которые необходимо вручить каждому собственнику под роспись в реестре регистрации вручения листов решений.

- проекты документов, которые должны быть рассмотрены и утверждены решением общего собрания собственников

- проект протокола решения общего собрания собственников

### **Решение собственника**

Вне зависимости от формы голосования (очная, очно-заочная, заочная) в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны следующие данные (ч. 5.1 ст. 48 Жилищного кодекса РФ):

- адрес помещения

- сведения о лице, участвующем в голосовании

- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в данном многоквартирном доме

- решение по каждому вопросу повестки дня, выраженное в форме «За», «Против» или «Воздержался»

### **Регистрация собственников, принявших участие в общем собрании**

Для общих собраний собственников в многоквартирном доме проводимых в очной, либо очно-заочной форме на очной его части, подтверждение присутствия участника собрания, а также наличие кворума, подтверждается листом регистрации участников собрания. В таком листе указывается полное имя (для физических лиц), либо наименование (для юридических лиц), адрес помещения, реквизиты свидетельства о праве собственности на помещение в данном многоквартирном доме, доли в праве общей собственности на общее имущество, подпись собственника, либо его представителя по доверенности.

Обратите внимание, что регистрируется не только количество пришедших на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, но и их доля в праве общей собственности.

### **Кто имеет право голоса**

В общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме вправе принимать участие все собственники таких помещений.

- физические лица
- юридические лица
- органы государственной власти и местного самоуправления в случае наличия в доме государственного и муниципального имущества
- представители собственников помещений в многоквартирном доме по доверенности, оформленной надлежащим образом

Присутствовать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме могут и не собственники помещений, проживающие в доме. Но принимать участие в голосовании они не могут.

## **Доверенность**

Доверенность должна содержать сведения о собственнике помещения в многоквартирном доме, чьи интересы представляют на общем собрании собственников, и его представителе. Для физического лица – ФИО, место жительства, паспортные данные. Для юридического лица – наименование, место регистрации, место нахождения, регистрационные данные. Такая доверенность должна быть оформлена в соответствии с требованиями п. 4,5 ст. 185 Гражданского кодекса РФ или удостоверена нотариально.

## **Кем заверяется**

Доверенность на голосование в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме для физического лица может быть удостоверена в организации, в которой доверитель работает или учится, администрацией стационара лечебного учреждения, в котором он находится на лечении, или удостоверена нотариально.

Доверенность на голосование в общем собрании собственников помещений в многоквартирном

доме для юридического лица выдается за подписью его руководителя, либо иного лица уполномоченного к эму учредительными документами, заверяется печатью юридического лица, либо удостоверяется нотариально.

## **Кворум**

Кворум – наименьшее количество членов собрания, при котором оно считается законным, а его решения правомерными.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме считается правомочным, если в нем приняли участие собственники, обладающие более чем 50% от общего числа собственников помещений в данном многоквартирном доме, либо их представителей по доверенности.

Если в повестке дня голосования есть вопросы для принятия решения по которым требуется большее количество голосов, кворум в таком случае определяется по вопросу, для принятия решения по которому требуется наибольшее количество голосов собственников.

Отсутствие кворума на общем собрании собственников в многоквартирном доме, проводимом в очной форме, не является препятствием для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в заочной форме с той же самой повесткой дня. Для реализации этой возможности инициаторы собрания должны составить акт об отсутствии кворума на собрании, проводимом в очной форме. Факт отсутствия кворума на таком собрании подтверждается листами регистрации собственников, либо их представителей, принявших участие в очном собрании.

Проведение собрания в очно-заочной форме позволяет избежать необходимости проведения общего собрания собственников в заочной форме в случае, если собрание в очной форме не наберет необходимого для кворума количества участников.

При проведении общего собрания собственников в очно-заочной форме кворум определяется счетной комиссией по количеству голосов, указанных в решениях общего собрания собственников, полученных до окончания голосования. Дата окончания такого голосования определяется



инициатором общего собрания собственников и указывается в уведомлении о проведении общего собрания собственников.

### **Решения, для которых требуется >50% от кворума**

- О сроках и порядке проведения годового общего собрания собственников в многоквартирном доме и о порядке уведомления о принятых этим собраниях решениях (ч. 1 ст. 45 Жилищного кодекса РФ)

- об использовании информационной системы ЖКХ или иных информационных систем при проведении общего собрания в форме заочного голосования (п. 3.2 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ)

- о порядке приема администратором сообщений о проведении общих собраний, решений по вопросам, поставленным на голосование, а также продолжительности голосования (п. 3.4 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ)

- о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, товариществом собственников

жилья, кооперативом общего собрания по требованию собственников, обладающих не менее чем 10% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (п. 3.5 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ)

- о выборе способа управления и изменении способа управления многоквартирным домом (п. 4 ч. 2 ст. 44, ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ)

- о выборе управляющей организации и определении условий договора управления многоквартирным домом (ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ)

- об избрании и переизбрании совета многоквартирного дома (ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ)

Если в доме больше четырех квартир, не создано ТСЖ и дом не находится в управлении кооператива.

- об использовании информационной системы ЖКХ или иной информационной системы в деятельности председателя совета многоквартирного дома, совета многоквартирного дома, комиссии собственников помещений в

многоквартирном доме (ч. 13 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ)

- о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не создано товарищество собственников жилья или кооператив (ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса РФ)

- о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям (ч. 7.1 ст. 155 Жилищного кодекса РФ)

- о текущем ремонте в многоквартирном доме (п. 4.1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ)

- о заключении договоров на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники которого приняли решение о непосредственном управлении (ч. 1 ст. 164 Жилищного кодекса РФ)

- о выборе уполномоченного на взаимодействие с третьими лицами в многоквартирном доме собственники которого приняли решение о непосредственном управлении (ч. 3 ст. 164 Жилищного кодекса РФ)

- о месте хранения протоколов общих собраний и решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 4 ст. 46 Жилищного кодекса РФ)

- об избрании комиссии собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 12 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ)

### **Решения, для которых требуется >50% от общего числа собственников**

- О создании товарищества собственников жилья и утверждении его устава (ч. 2 ст. 135, ч. 1 ст. 136 Жилищного кодекса РФ)

- О реорганизации товарищества собственников жилья (ст. 140 Жилищного кодекса РФ)

- О ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества собственников жилья не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 141 Жилищного кодекса РФ).

## **Решения, для которых требуется >2/3 от общего числе собственников**

- О реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек, других зданий, строений и сооружений, капитальном ремонте общего имущества и использовании фонда капремонта (п. 1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ);
- О выборе способа формирования фонда капремонта, размере взноса на капремонт, выборе уполномоченного на открытие спец.счета и операции со счетом лица, выборе кредитной организации, в которой должен быть открыт спецсчет (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ)
- о получении кредита или займа на капремонт, определении условий кредитного договора или договора займа, условиях получения гарантии (п. 1.2 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ)
- о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (п. 2 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ)

Земельный участок переходит в общедолевую собственность и у собственников появляется право

принимать такие решения после постановки на государственный кадастровый учет.

- об использовании общего имущества третьими лицами (п. 3 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ) и наделении лиц правом заключать договоры на использование общего имущества от лица собственников общего имущества в многоквартирном доме (п. 3.1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ).

- о наделении совета многоквартирного дома правом принимать решение о текущем ремонте общего имущества (п. 4.2 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ).

- о создании товарищества собственников жилья собственниками нескольких многоквартирных домов, если эти дома расположены на земельных участках, имеющих общую границу и в их пределах находятся сети инженерно-технического обеспечения и другие элементы инфраструктуры, предназначенные для совместного использования собственниками помещений в этих домах (п. 1 ч. 2 ст. 136 Жилищного кодекса РФ)

- о создании товарищества собственников жилья собственниками нескольких жилых домов, если эти дома расположены на земельных участках, имеющих общую границу и в их пределах находятся сети инженерно-технического обеспечения и другие элементы инфраструктуры, предназначенные для использования собственниками более, чем одного жилого дома (п. 2 ч. 2 ст. 136 Жилищного кодекса РФ).

### **Решения, для которых требуется 100% от общего числа собственников**

Согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме требуется для принятия решения об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции (ч. 3 ст. 36 Жилищного кодекса РФ).

Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех

собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 40 Жилищного кодекса РФ).

### **Подсчет голосов**

Количество голосов собственника, принимающего участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Считать собственника принявшим участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, если таковое проходило в очно-заочной или заочной форме, можно по факту предоставления им своего решения по месту и во время указанные в информационном сообщении о проведении общего собрания.

Решение по каждому вопросу, вынесенному на голосование принимается в формате: «ЗА», «ПРОТИВ», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ».

Решение по вынесенному на голосование вопросу может иметь только один из вышеперечисленных вариантов. При указании двух и более вариантов



для волеизъявления результаты голосования по данному вопросу признаются недействительными.

### **Счетная комиссия**

Создание счетной комиссии для подсчета голосов при проведении общего собрания собственников в многоквартирном доме не является обязательным. Данная обязанность решением общего собрания может быть возложена в том числе на председателя и секретаря собрания. Информация о лицах ответственных за подсчет голосов должна быть отражена в протоколе общего собрания собственников помещений (пп. 4 п. 4 и пп. 4 п. 5 ст. 181.2 Гражданского кодекса РФ).

### **Оформление протокола общего собрания собственников**

Обязанность по оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме возлагается на секретаря общего собрания. Подписывается протокол председателем и секретарем общего собрания собственников, а также членами счетной комиссии.

В протоколе отражается полный перечень вопросов, вынесенных на общее собрание. Решение участниками собрания принимается по каждому вопросу. Перечень вопросов должен полностью соответствовать указанному в информационном сообщении о проведении общего собрания собственников в многоквартирном доме.

### **Обязательные сведения**

В протоколе общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме в обязательном порядке присутствуют:

- Вид собрания (годовое, внеочередное) и адрес многоквартирного дома, в котором проводится общее собрание собственников помещений.
- Форма проведения собрания (очное, заочное, очно-заочное).
- Дата проведения собрания. Указывается либо день проведения собрания, либо день принятия решения по вопросам повестки дня, указанной в информационном сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Если собственники

приняли решение провести собрание в течение нескольких дней, указываются дата начала и дата окончания.

- Регистрационный номер протокола решения общего собрания собственников.

- Место и время проведения. Указывается точный адрес, по которому проводилось общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в очной форме. При проведении собрания в очно-заочной или заочной форме указывается место, куда были переданы листы решений собственников помещений. Отдельно необходимо указать точное время, в течение которого проводилось собрание в очной форме. При проведении собрания в очно-заочной или заочной форме, указывается период времени в течение которого принимались решения собственников помещений в многоквартирном доме.

- Информация об инициаторе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Если инициатором общего собрания выступило физическое лицо к отражению в протоколе требуется его полные фамилия имя и отчество согласно документу, удостоверяющему

личность, номер помещения собственником которого он является, а также реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на данное помещение. Если инициатором общего собрания выступает юридическое лицо, то в протоколе требуется отразить полное наименование организации вместе с номером государственной регистрации в соответствии с регистрационными документами.

- Информация о присутствовавших на собрании приглашенных лицах.

- Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

- Общая площадь многоквартирного дома.

- Повестка дня.

- Состояние кворума. Его наличие, либо отсутствие.

- Текст протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с результатами голосования по каждому вопросу повестки дня в форме «ЗА», «ПРОТИВ», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ».

- Перечень приложений к протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

- Подписи уполномоченных лиц. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственноручно подписывают председатель собрания, секретарь собрания, члены счетной комиссии.

### **Приложение к протоколу общего собрания**

Обязательными приложениями к протоколу решения общего собрания собственников относятся:

- Реестр собственников помещений в многоквартирном доме. Такой реестр должен содержать данные о каждом собственнике каждого помещения с обязательным указанием полных фамилии, имени и отчества для физических лиц и полного наименования для юридических лиц, номер принадлежащего собственнику помещения, а также реквизиты документа, подтверждающего данное право собственности.

- Информационное сообщение о проведении общего собрания собственников. Такое сообщение

оформляется в соответствии с требованиями ч. 5 ст. 45 и ч.4 ст. 47.1 Жилищного кодекса РФ. При размещении такого информационного сообщения в месте(помещении) утвержденном решением общего собрания собственников, к числу обязательных документов добавляется акт о таком размещении с подтверждающими такое размещение фотоматериалами.

- Реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме информационных сообщений о проведении собрания. Данный реестр необходим в случае отсутствия ранее утвержденного общим собранием собственников решения о месте размещения таких сообщений и по решению инициатора общего собрания. В таком реестре указывается способ направления информационного сообщения и дата его получения.

- Лист регистрации собственников помещений в многоквартирном доме принявших участие в общем собрании собственников.

- Доверенности представителей собственников помещений в многоквартирном доме, которые не

смогли самостоятельно принять участие в общем собрании, либо их копии.

- Пакет документов, по которым принимались решения в ходе проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

- Листы решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки голосования при проведении собрания в заочной или очно-заочной форме.

- Иные документы, если таковые были определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме как обязательные.

Нумерация прилагаемых документов обязательна.

### **Сроки оформления протокола**

Протокол решения общего собрания собственников оформляется не позднее 10 дней с даты проведения собрания. В этот срок итоги собрания должны быть доведены до сведения всех собственников помещений в многоквартирном

доме, в том числе и тех, кто участия в собрании не принимал.

При проведении собрания в заочной или очно-заочной форме этот срок начинается с даты окончания приема решений собственников, установленной в сообщении о проведении общего собрания.

### **Действия с протоколом после проведения собрания**

Инициатор общего собрания собственников обязан передать в управляющую организацию (правление ТСЖ) копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

В соответствии с ч. 1.1. ст. 46 Жилищного кодекса РФ управляющая организация (правление ТСЖ) в течение 5 дней с момента получения копии решений и протокола общего собрания собственников обязана направить данные документы в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.



## **Наказание за фальсификацию протокола**

Протокол решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия в виде: возложения на собственников обязанностей в отношении общего имущества; изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

Подделка протокола решения общего собрания собственников является уголовно наказуемым деянием (ст. 327 Уголовного кодекса РФ), и может повлечь ограничение свободы на срок до двух лет, либо принудительные работы на срок до двух лет, либо арест на срок до шести месяцев, либо лишение свободы на срок до двух лет.

## **Подтверждение факта непроведения общего собрания**

Данные факты могут подтверждаться:

- Постановлением следственных органов, усмотревших подделку протокола решения общего собрания собственников
- Показаниями свидетелей, подтвердивших суду, что о собрании они извещены не были и участия в собрании не принимали.
- Подделкой подписи председателя, секретаря, членов счетной комиссии, иных собственников помещений в протоколе общего собрания собственников
- Непредоставлением суду подлинника протокола решения общего собрания собственников
- Показаниями суду собственника, чья подпись в протоколе была подделана
- Представлением листа регистрации собственников, в котором не указаны дата составления и данные протокола общего собрания собственников, к которому данный лист регистрации прилагается

## **Хранение документов общего собрания собственников. Перечень документов**

Все документы, связанные с проведением общего собрания собственников и принятия по ним решения, хранятся в месте, определенном общим собранием собственников. К таким документам относятся:

- Реестр всех собственников
- Реестр регистрации факта вручения уведомления о проведении общего собрания собственников (если на общем собрании не было принято решение об уведомлении через размещение соответствующей информации в общедоступном месте, в таком случае составляется соответствующий акт)
- Информационное сообщение о проведении общего собрания
- Листы регистрации собственников
- Листы регистрации собственников
- Реестр вручения бюллетеней для голосования (при очной и очно-заочной формах)

- Протокол счетной комиссии
- Протокол решения общего собрания собственников и полученные от собственников бюллетени
- Уведомления с информацией для собственников об итогах прошедшего голосования
- Акт размещения уведомлений об итогах проведения общего собрания собственников

### **Хранение документов общего собрания собственников. Место хранения**

Место хранения протокола решения общего собрания собственников в многоквартирном доме и решения таких собственников хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (ч. 4. ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

Практика показывает, что наиболее надежным местом хранения таких документов является место проживания председателя совета многоквартирного дома, либо иного уполномоченного лица.

## **Невыполнение решения общего собрания собственников**

В соответствии с ч. 5 ст. 46 Жилищного кодекса РФ решение общего собрания собственников, принятое в установленном законном порядке, является обязательным для всех собственников, в том числе и для тех собственников, кто не принимал участия в голосовании.

Протокол решения общего собрания собственников является действующим до момента его оспаривания (обжалования) кем-либо из наделенных такими полномочиями лиц.

## **Обжалование решения общего собрания собственников**

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать решения общего собрания в суд, если оно принято с нарушением требований Жилищного кодекса РФ, в случае, если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его законные права и интересы.

Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о принятом решении (ч. 6 ст. 46 Жилищного кодекса РФ), но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества (п. 5 ст. 181.4 Гражданского кодекса РФ).

Суд вправе оставить обжалуемое решение в силе, если:

- голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования;
- допущенные нарушения не являются существенными;
- принятое решение не повлекло причинения убытков указанному собственнику.

В соответствии с п. 6 ст. 181.4 Гражданского кодекса РФ собственник, оспаривающий решение общего собрания, должен заблаговременно уведомить всех остальных собственников помещений в многоквартирном доме о своем

намерении обратиться в суд и предоставить им всю необходимую информацию имеющую отношение к делу.

В дальнейшем, собственники дома, не присоединившиеся к такому иску, в том числе имеющие иные основания для оспаривания решения общего собрания, будут не вправе обращаться в суд с требованиями об оспаривании данного решения, если только суд не признает причины такого обращения уважительными.

В качестве надлежащего ответчика всегда выступает инициатор проведения общего собрания собственников.

### **Сроки обжалования решения общего собрания собственников**

В соответствии с ч. 6 ст. 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение общего собрания собственников, если оно принято с нарушением норм Жилищного кодекса РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким

решением нарушены его права и законные интересы.

Кроме этого, согласно п. 3 ст. 181.4 Гражданского кодекса РФ участник собрания, голосовавший за принятие решения или воздержавшийся от голосования, вправе оспорить в суде решение собрания в случаях, если его волеизъявление при голосовании было нарушено. Решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом (ч. 6 ст. 46 Жилищного кодекса РФ), но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными (п. 5 ст. 181.4 Гражданского кодекса РФ).

Суд вправе оставить в силе обжалуемое решение в случае, если:

- голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования;
- допущенные нарушения не являются существенными;



- принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Кроме этого, решение собрания не может быть признано судом недействительным по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения, если оно подтверждено решением последующего собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда.

Обратите внимание: собственник, оспаривающий решение собрания, должен уведомить в письменной форме заблаговременно всех остальных собственников помещений в многоквартирном доме о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу (п. 6 ст. 181.4 ГК РФ). Собственники, не присоединившиеся к такому иску, в том числе имеющие иные основания для оспаривания данного решения, в последующем не вправе обращаться в суд с требованиями об оспаривании данного решения, если только суд не признает причины этого обращения уважительными.

Надлежащим ответчиком по иску о признании недействительным решения общего собрания собственников многоквартирного дома всегда является лицо, по инициативе которого было проведено данное собрание. Аналогично ответчиком не может быть ТСЖ. Собрание не может быть инициировано ТСЖ, только управлением ТСЖ

### **Невыполнение решения общего собрания собственников**

Решение общего собрания собственников, принятое в установленном законом порядке, является обязательным для всех собственников, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).

Любой документ, включая протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, легитимен до тех пор, пока кто-либо не оспорит (обжалует) такой документ (из числа лиц, наделенных соответствующими полномочиями). Другими словами, до тех пор, пока наделенное соответствующими полномочиями лицо не заявит об обжаловании протокола общего собрания

собственников, такой протокол подлежит исполнению.

## Содержание

Формы проведения общих собраний.....	5
Отличие заочной формы от очно-заочной.....	6
Инициатор общего собрания.....	7
Проведение общего собрания УК.....	8
Проведения общего собрания МСУ.....	9
Расходы на проведение общего собрания.....	10
Периодичность проведения общих собраний.....	11
Подготовка к проведению общего собрания.....	12
Реестр собственников помещений.....	13
Учет машиномест в паркинге.....	15
Как собрать общее собрание.....	15
Уведомление собственников.....	17
Содержание уведомления.....	18
Материалы для ознакомления.....	19
Повестка дня.....	20
Типовые вопросы для собрания по смене УК.....	21

Типовые вопросы для собрания при выборе совета дома.....	22
Типовые вопросы при создании ТСЖ.....	23
Типовые вопросы при передаче общего имущества в пользование третьим лицам.....	24
Документы для проведения собрания.....	26
Решение собственника.....	27
Регистрация собственников, принявших участие в общем собрании.....	28
Кто имеет право голоса.....	29
Доверенность.....	30
Кем заверяется доверенность.....	30
Кворум.....	31
Решения для которых требуется >50% от кворума.....	33
Решения для которых требуется >50% от общего числа собственников.....	36

Решения для которых требуется $>2/3$ от общего числе собственников.....	37
Решения для которых требуется 100% от общего числа собственников.....	39
Подсчет голосов.....	40
Счетная комиссия.....	41
Оформление протокола общего собрания собственников.....	41
Обязательные сведения.....	42
Приложение к протоколу общего собрания.....	45
Сроки оформления протокола.....	47
Действия с протоколом после проведения собрания.....	48
Наказание за фальсификацию протокола.....	49
Подтверждение факта непроведения общего собрания.....	50

Хранение документов общего собрания.	
Перечень документов.....	51
Хранение документов общего собрания собственников. Место хранения.....	52
Невыполнение решения общего собрания собственников.....	53
Обжалование решения общего собрания собственников.....	53
Сроки обжалования решения общего собрания собственников.....	55
Невыполнение решения общего собрания собственников.....	58