



Общественная палата Самарской области

**АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ
В СОБЛЮДЕНИИ КОНСТИТУЦИОННЫХ
ПРАВ ГРАЖДАН**

**ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
МНОГОКВАРТИРНОГО
ДОМА**

Серия «Наши права. Актуальные вопросы и ответы»



Уважаемые граждане!

Данная брошюра адресована тем, кто хочет сделать жизнь своего дома лучше, кто готов взять управление общим имуществом в свои руки.

Для активных собственников жилья подготовлены ответы на множество вопросов, связанных с управлением домом, проведением общего собрания, оформлением его решений.

Именно активность самих собственников – основа того, что наши многоквартирные дома будут обслуживаться качественно, в них будут созданы все условия безопасного проживания граждан.

Мы надеемся, что данная брошюра будет полезной и окажет практическую помощь жителям области, участникам процесса управления многоквартирными домами.

Желаем успеха всем активным и ответственным собственникам жилья.

Пусть ваши дома будут красивыми, чистыми и удобными.

В. А. Сойфер,
председатель Общественной палаты
Самарской области

Редакционный совет: П.А. Покровский (председатель), Г.Ю. Николаева,
К.М. Ушамирский, С.В. Гольдштейн, Т.В. Козлова,
В.В. Полянский, В.И. Часовских.

Телефон контакта (846) 333 12 75, e-mail: red.sovet63@yandex.ru.

**НАСТОЛЬНАЯ КНИГА
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**Общее собрание собственников помещений
многоквартирного дома**

Самара
2016

Уважаемые собственники!

Вы являетесь собственниками не только ваших квартир, но и всего комплекса общего имущества дома.

Распоряжаться этим имуществом Вы должны совместно с соседями по многоквартирному дому. Все решения, касающиеся управления и обслуживания общего имущества, должны приниматься на общем собрании собственников помещений в доме.

Общее собрание собственников – это **орган управления многоквартирным домом, на котором** обсуждаются вопросы, поставленные на повестку дня и принимаются решения путем голосования.

Каковы полномочия общего собрания собственников, какие решения оно может принимать, как подготовить и провести такое собрание, мы расскажем Вам в нашей брошюре.

Успехов Вам!

Часовских В.И. – председатель комиссии по местному самоуправлению, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Общественной палаты Самарской области, руководитель Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ

Собственники помещений в многоквартирном доме совместно владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом.

Общее собрание представляет собой орган управления, участие в котором дает возможность собственникам помещений обмениваться информацией по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, принимать участие в его решениях.

Участие в общем собрании, является для собственников помещений в МКД не только обязанностью, но и возможностью получения полезных и необходимых сведений о различных проблемах дома, в котором они проживают.

Кроме этого, применение такой формы управления служит для разрешения конфликтов и обеспечивает возможность согласования необходимых действий и решений между собственниками в доме.

Какие документы регламентируют порядок подготовки и проведения общего собрания собственников (ОСС) помещений многоквартирного дома (МКД)?

Проведение ОСС регламентировано:

1. Жилищным Кодексом РФ.
2. Приказом Минстроя РФ № 411/пр от 31 июля 2014 г. «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах».
3. Приказом Минстроя РФ. N 937/пр от 25 декабря 2015 г. «Об утверждении требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».
4. Письмом Минстроя РФ от 28 августа 2015 г. N 27535-ОЛ/04.
5. Письмом Минстроя РФ от 22 сентября 2015 г. N 31458-ОГ/04.

Общее собрание собственников может быть проведено (ст. 44.1 ЖК РФ):
– **в очной форме** (при совместном присутствии собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
– **в форме заочного голосования** (опросным путем или с использованием информационной системы ЖКХ). **Заочное голосование проводится также в случае, если собрание в очной форме не имело кворума** (ч. 1 ст. 47, ст. 47.1 ЖК РФ).

Примечание. Решение об использовании информационной системы ЖКХ или иных информационных систем при проведении общего собрания в форме

заочного голосования принимается общим собранием (п. 3.2 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 47.1 ЖК РФ);

– **в форме очно-заочного голосования** (возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) (ч. 3 ст. 47 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящей статьёй.

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными.

Внеочередное общее собрание может быть создано:

- по инициативе любого из собственников (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ);
- по инициативе правления ТСЖ (если в доме создано ТСЖ) (п. 8 ст. 148 ЖК РФ);
- по инициативе управляющей организации (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ);
- управляющей организацией, ТСЖ, ЖК, ЖСК, иным специализированным потребительским кооперативом по письменному обращению собственников, обладающих не менее чем 10% общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 6 ст. 45 ЖК РФ).

Важно! Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник, иное лицо, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, **обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.** В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

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

Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания.

По обращению собственников управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, **в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения**, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном частью 3 статьи 46 настоящего Кодекса.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся (ч. 2 статьи 44):

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 российской кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет;

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;

3.5) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 настоящего Кодекса;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

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

4.2) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.3) принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Важно! Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, **принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1-3.1, 4.2, 4.3 ч. 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.**

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами.

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

Важно! Копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения копий решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны направить копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

Орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания.

Важно! Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником лицом, по инициативе которых было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

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.

Важно! Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, 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.

Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (опросным путем) и очно-заочного голосования (статья 47 ЖК РФ).

1. В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

2. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы (статья 47.1.ЖК РФ)

В случае использования системы при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме размещение сообщений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, итогов голосования, хранение протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, осуществляются с учетом части 4 статьи 45, а также частей 3 и 4 статьи 46 настоящего Кодекса.

Не позднее, чем за четырнадцать дней до даты начала проведения общего собрания собственников помещений, в многоквартирном доме с использованием системы администратору общего собрания должно быть передано сообщение о проведении соответствующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае использования системы при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме наряду со сведениями, предусмотренными пунктами 1, 2, 4 и 5 части 5 статьи 45 настоящего Кодекса, должны быть указаны:

1) сведения об администраторе общего собрания (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для физического лица);

2) место и (или) фактический адрес администратора общего собрания;

3) дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;

4) порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме лично путем указания решения по каждому вопросу повестки дня, выраженного формулировками «за», «против» или «воздержался» в электронной форме, либо посредством передачи администратору общего собрания оформленных в

письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания такого голосования.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы считаются собственники помещений в данном доме, проголосовавшие в электронной форме, а также собственники, решения которых получены до даты и времени окончания проведения голосования, указанных в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы должна составлять не менее, чем три дня и не более, чем пять дней с даты и времени начала проведения такого голосования.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы проводится без перерыва с даты и времени его начала и до даты и времени его окончания.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые по результатам голосования с использованием системы, по вопросам, поставленным на голосование, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе в течение одного часа после окончания такого голосования.

Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (статья 48 ЖК РФ)

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

2. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, указанными в составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

4.1. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, за исключением случая, предусмотренного статьей 47.1 настоящего Кодекса.

5.1. При проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:

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

6. 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.

Финансирует проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и несет соответствующие расходы инициатор такого общего собрания, а именно:

- в случае, если собрание проводится по инициативе любого собственника – то этот собственник;
- если по инициативе управляющей организации – управляющая организация;

– если инициаторами выступают собственники, обладающие не менее 10% голосов собственников помещений, – указанные собственники, до принятия и вступления в силу решения общего собрания о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества, кооператива общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

Шаг 1. Иницируйте проведение общего собрания собственников.

Годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится ежегодно, в течение II квартала года, следующего за отчетным годом.

Помимо годового общего собрания собственники помещений в многоквартирном доме могут проводить внеочередные общие собрания.

Шаг 2. Подготовьте проведение общего собрания собственников.

Необходимо сформулировать повестку общего собрания собственников и определиться с формой голосования.

Необходимо выбрать время и место проведения собрания для обсуждения вопросов повестки дня, подобрать кандидатуры председателя, секретаря, членов счетной комиссии.

Кроме того, необходимо подготовить информационное сообщение о проведении общего собрания собственников, реестр собственников, формы решений по вопросам, поставленным на голосование, бланки протокола.

Шаг 3. Оповестите собственников о проведении общего собрания.

Оповестить каждого собственника помещения в многоквартирном доме следует не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. В зависимости от того, какой способ информирования был ранее установлен общим собранием, можно поместить соответствующую информацию в общедоступных местах, вручить уведомление под подпись каждому собственнику или направить заказным письмом (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

Сообщение о проведении общего собрания должно содержать информацию об инициаторе проведения общего собрания, форме, дате, месте и времени проведения собрания, повестке дня, порядке ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании. В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования в сообщении указывается дата окончания приема решений собственников, место или адрес, куда должны передаваться такие решения (ч. 5 ст. 45 ЖК РФ).

В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования с применением информационной системы ЖКХ, в сообщении дополнительно

указываются сведения об администраторе общего собрания (наименование – для организаций, Ф.И.О. – для физических лиц), его месте и (или) фактическом адресе, дате и времени начала и окончания проведения голосования, порядке приема администратором общего собрания письменных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 4 ст. 47.1 ЖК РФ).

Шаг 4. Проведите общее собрание собственников.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Если собрание проводится в очной форме, следует зарегистрировать всех присутствующих на собрании собственников помещений. При наличии кворума можно приступить к рассмотрению вопросов, включенных в повестку дня, предварительно выбрав председателя и секретаря общего собрания, а также членов счетной комиссии. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, а также изменять повестку дня собрания (ч. 2 ст. 46 ЖК РФ).

Если собрание проводится в заочной форме, собственники сдают бланки голосования в срок и по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания (ч. 1 ст. 47 ЖК РФ).

Если собрание проводится в форме очно-заочного голосования, то участники собрания должны иметь возможность обсудить вопросы повестки дня и сдать бланки голосования в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания (ч. 3 ст. 47 ЖК РФ).

Голосование с использованием информационной системы ЖКХ осуществляется собственниками лично путем указания решения по каждому вопросу повестки дня в электронной форме либо посредством передачи администратору общего собрания оформленных в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания такого голосования (ч. 6 ст. 47.1 ЖК РФ).

Решения общего собрания собственников по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников, участвовавших в этом собрании (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Исключение составляют отдельные решения, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Независимо от формы голосования (очной, очно-заочной или заочной) в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны (ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ):

- 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».

Шаг 5. Оформите результаты голосования.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляется протоколом (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Протокол общего собрания составляется в письменной форме в сроки, установленные общим собранием, но не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания (п. 2 Требований, утв. Приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр).

В протоколе общего собрания следует указать наименование документа, дату и регистрационный номер протокола, дату, место проведения общего собрания, заголовок к содержательной части протокола, содержательную часть протокола, повестку дня, наличие кворума, количество голосов по каждому вопросу, место (адрес) хранения протоколов, перечень приложений (при указании на них в содержательной части протокола). Протокол подписывают председатель, секретарь собрания и члены счетной комиссии (п. 22 разд. 6, п. 15 разд. 7 Методических рекомендаций, утв. Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр; п. 4, Раздел II Требований, утв. Приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр).

Лицо, по инициативе которого было созвано общее собрание, обязательно должно представить копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖК, ЖСК, иной специализированный потребительский кооператив не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Решения общего собрания собственников, принятые по результатам голосования с использованием информационной системы ЖКХ, по поставленным на голосование вопросам автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе в течение часа после окончания такого голосования (ч. 11 ст. 47.1 ЖК РФ).

Управляющая организация, правление ТСЖ, ЖК, ЖСК, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения указанных копий решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном законом, направить копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет (ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ; п. 3 Порядка, утв. Приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр).

Важно! Орган государственного жилищного надзора (ГЖИ Самарской области) в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в много-

квартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания (ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ).

Шаг 6. Сообщите об итогах голосования и принятых решениях всем собственникам.

Итоги голосования и принятые на общем собрании решения доводятся до сведения собственников помещений в доме инициатором проведения собрания не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений. Сообщение размещается в помещении дома, определенном решением общего собрания собственников и доступном для всех собственников (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ).

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

Шаг 7. Обжалуйте решение общего собрания.

Собственник, не принимавший участия в голосовании или голосовавший против принятия решения, считающий, что этим решением нарушены его права и законные интересы, вправе обжаловать в суд решение, принятое с нарушением требований ЖК РФ, в течение шести месяцев со дня, когда он узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков собственнику (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение 1

Реквизиты протокола общего собрания собственников.

Обязательными реквизитами протокола общего собрания являются:

- а) наименование документа;
- б) дата и регистрационный номер протокола общего собрания;
- в) дата и место проведения общего собрания;
- г) заголовок к содержательной части протокола общего собрания;
- д) содержательная часть протокола общего собрания;
- е) место (адрес) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование;
- ж) приложения к протоколу общего собрания (в случае указания на них в содержательной части протокола общего собрания);
- з) подпись.

Требования к оформлению реквизитов протокола общего собрания

5. Наименование документа – протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Датой протокола общего собрания является дата составления протокола, которая должна соответствовать дате подведения итогов (окончания подсчета голосов) общего собрания.

7. Регистрационным номером протокола общего собрания является порядковый номер общего собрания в течение календарного года.

8. В качестве места проведения общего собрания указывается адрес, по которому проводилось очное собрание или адрес, по которому передавались оформленные в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме при очно-заочном и заочном голосовании. В случае использования государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – система) при проведении общего собрания, в качестве места проведения общего собрания указывается адрес многоквартирного дома. В качестве даты проведения общего собрания в случае, если оно продолжалось несколько дней, указывается дата начала и дата окончания общего собрания. Место и дата проведения общего собрания, указанные в протоколе, должны соответствовать адресу и дате, указанным в сообщении о проведении общего собрания.

9. Заголовок к содержательной части должен содержать адрес многоквартирного дома, вид общего собрания (годовое, внеочередное) и форму его проведения (очное, заочное, очно-заочное голосование).

10. Содержательная часть протокола общего собрания состоит из двух частей – вводной и основной.

11. Вводная часть протокола общего собрания включает в себя следующие сведения:

а) об инициаторе общего собрания: для юридических лиц указывается полное наименование и основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН) юридического лица в соответствии с его учредительными и регистрационными документами; для физических лиц указывается полностью фамилия, имя, отчество (при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер помещения, собственником которого является физическое лицо и реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение;

б) о лице, председательствующем на общем собрании, секретаре общего собрания, лицах, проводивших подсчет голосов, – за исключением случая, когда вопрос об избрании указанных лиц включен в повестку дня общего собрания;

в) о лицах, принявших участие в общем собрании (далее – присутствующие) и приглашенных для участия в нем (далее – приглашенные);

г) об общем количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

д) о количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании;

е) об общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

ж) о повестке дня;

з) о наличии или отсутствии кворума общего собрания.

12. Сведения о лицах, присутствующих на общем собрании, указываются после слова «Присутствующие» и включают в себя:

а) для физических лиц – фамилию, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме и (или) его представителя (в случае участия в общем собрании), указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое лицо и реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение, количество голосов, которыми владеет соответствующее лицо, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещения в многоквартирном доме (в случае участия в общем собрании), подпись указанных лиц;

б) для юридических лиц – полное наименование и ОГРН юридического лица в соответствии с его учредительными и регистрационными документами, наименование и реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение в многоквартирном доме, количество голосов, которым владеет соответствующее лицо, фамилию, имя, отчество (при наличии) представителя юридического лица, указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, наименование и

реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя юридического лица, подпись данного лица.

13. Если лиц, присутствующих на общем собрании, более пятнадцати, информация о них может быть оформлена в виде списка, в котором сведения о присутствующих указываются в соответствии с пунктом 12 настоящих Требований, который является обязательным приложением к протоколу общего собрания. В этом случае в протоколе общего собрания после указания на общее количество присутствующих делается отметка «Список прилагается, приложение N ____».

14. Сведения о лицах, являющихся приглашенными для участия в общем собрании, указываются после слова «Приглашенные» и включают в себя:

а) для физических лиц – фамилию, имя, отчество (при наличии) лица или его представителя (в случае участия в общем собрании), указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещений в многоквартирном доме (в случае участия в общем собрании), цель участия данного лица в общем собрании и его подпись;

б) для юридических лиц – полное наименование и ОГРН юридического лица в соответствии с его учредительными и регистрационными документами, фамилию, имя, отчество (при наличии) представителя юридического лица, указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя юридического лица, цель участия данного лица в общем собрании и его подпись.

15. Текст основной части протокола общего собрания состоит из повестки дня и отдельных разделов по количеству вопросов повестки дня общего собрания. В повестке дня общего собрания указывается вопрос или вопросы, являющиеся предметом рассмотрения на общем собрании в соответствии с уведомлением о проведении общего собрания. Если вопросов несколько, они нумеруются и располагаются в порядке обсуждения.

16. Вопросы повестки дня общего собрания должны формулироваться предельно точно, ясно, отражать суть обсуждаемых вопросов и не допускать двоякого толкования. В случае если формулировка вопроса, по которому принимается решение на общем собрании, предусмотрена законодательством Российской Федерации, в протоколе указывается соответствующая формулировка. Не допускается включать в повестку дня общего собрания пункт «Разное», а также объединять в одной формулировке разные по содержанию вопросы. В случае если предмет вопроса, включенного в повестку дня, является рассмотрением какого-либо документа, указываются полное наименование и реквизиты данного документа.

17. Текст протокола общего собрания излагается от третьего лица множественного числа («слушали», «выступили», «постановили», «решили»).

18. Текст каждого раздела протокола общего собрания состоит из трех частей:

а) часть 1 – «СЛУШАЛИ», в которой указывается фамилия, имя, отчество (при наличии) выступающего, номер и формулировка вопроса в соответствии с повесткой дня, краткое содержание выступления или ссылка на прилагаемый к протоколу документ, содержащий текст выступления. Номер и формулировка вопроса в соответствии с повесткой дня проставляется перед словом «СЛУШАЛИ»;

б) часть 2 – «ПРЕДЛОЖЕНО», в которой указывается краткое содержание предложения по рассматриваемому вопросу, по которому будет проводиться принятие решения и голосование. При этом предложение формулируется предельно точно, ясно, должно отражать суть обсуждаемого вопроса и не допускать двоякого толкования. В случае если формулировка вопроса, по которому принимается решение на общем собрании, предусмотрена законодательством Российской Федерации, в протоколе указывается соответствующая формулировка;

в) часть 3 – «РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ)», в которой указываются решения, принятые по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался» с указанием номера и формулировки вопроса в соответствии с повесткой дня, количества голосов, отданных за различные варианты голосования. Решение может содержать один или несколько пунктов, каждый из которых нумеруется.

19. Обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

а) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) собственников – физических лиц, полного наименования и ОГРН юридических лиц, номеров принадлежащих им помещений, и реквизитов документов, подтверждающих права собственности на помещения, количества голосов, которым владеет каждый собственник помещения в многоквартирном доме;

б) сообщение о проведении общего собрания, оформленное в соответствии с пунктом 5 статьи 45, пунктом 4 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2014, N 30, ст. 4264; 2015, N 27, ст. 3967, N 48, ст. 6724), на основании которого проводится общее собрание;

в) реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания, содержащий сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме (представителях собственников), которым направлены сообщения, и способе направления сообщений, дате их получения собственниками помещений в многоквартирном доме (представителями собственников), за исключением случая, при котором решением общего собрания предусмотрено, что сообщение о проведении общего собрания размещается в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме;

г) список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании, содержащий сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме (представителей собственников), предусмотренных пунктом 12 настоящих Требований;

д) доверенности (или их копии) или иные документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании;

е) документы, по которым в ходе рассмотрения вопросов, включенных в повестку дня и поставленных на голосование, принимались решения на общем собрании;

ж) решения собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения общего собрания в форме очно-заочного или заочного голосования;

з) иные документы или материалы, которые будут определены в качестве обязательного приложения к протоколу общего собрания решением на общем собрании, принятом в установленном порядке.

20. Все приложения к протоколу общего собрания подлежат нумерации. Номер приложения, а также указание на то, что документ является приложением к протоколу общего собрания, указывается на первом листе документа.

21. Реквизиты подписи протокола общего собрания содержат сведения о фамилии, инициалах лица, председательствующего на общем собрании, секретаря общего собрания, а также лиц, проводивших подсчет голосов, и собственноручную подпись указанных лиц, дату ее проставления. В случае если вопрос об избрании лица, председательствующего на общем собрании, а также лиц, осуществляющих подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания и принято решение об отклонении предложенных кандидатур, реквизиты подписи протокола общего собрания содержат сведения о фамилии, инициалах инициатора проведенного общего собрания.

22. В установленных Жилищным кодексом Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2015, N 48, ст. 6724) случаях протокол общего собрания подписывается также собственниками помещений в многоквартирном доме. В указанном случае реквизит подписи протокола общего собрания, помимо сведений, предусмотренных пунктом 21 настоящих Требований, содержит сведения о фамилии, инициалах собственников помещений, проголосовавших за принятие таких решений, а также собственноручную подпись указанных лиц и дату ее проставления.

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА СООБЩЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

СООБЩЕНИЕ
О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:

Сообщаем Вам, что по инициативе _____
(указывается Ф.И.О. собственника(ов) помещений в многоквартирном
доме и номера их помещений) – инициаторов общего собрания будет прово-
диться общее собрание собственников помещений в многоквартирном
доме, расположенном по адресу: _____ в
форме _____ голосования (указать форму
общего собрания – очная форма или заочное голосование).

Следующая информация указывается в случае проведения общего соб-
рания в очной форме:

Дата проведения общего собрания _____.
Место проведения общего собрания _____.
Время проведения общего собрания _____.

Следующая информация указывается, в случае проведения общего соб-
рания в форме заочного голосования:

Решение по вопросам, поставленным на голосование в соответствии с
повесткой дня общего собрания, осуществляется путем заполнения бланка
<*> для голосования, приложенного к настоящему сообщению.

Бланк для голосования необходимо заполнить до «__» _____ 20__ г.

В «__» часов «_____» 20__ года заканчивается прием заполненных
бланков для голосования и будет произведен подсчет голосов.

Просим Вас принять участие в проводимом общем собрании собствен-
ников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

_____ и передать
Ваше решение по поставленным на голосование вопросам по адресу:

_____.

Повестка дня общего собрания:

1. _____ ;
2. _____ ;
3. _____ ;
4. _____ .

Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые

будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться: _____

Дополнительно сообщаем, что если Вы не можете принять личное участие в голосовании на общем собрании, то за Вас может проголосовать Ваш представитель, имеющий доверенность на голосование, оформленную в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверенной нотариально.

Инициатор (инициативная группа):

_____/Ф.И.О., номер помещения, принадлежащего на праве собственности);

_____/Ф.И.О., номер помещения, принадлежащего на праве собственности);

_____/Ф.И.О., номер помещения, принадлежащего на праве собственности);

_____/Ф.И.О., номер помещения, принадлежащего на праве собственности)

Приложение 3

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОВЕРЕННОСТИ НА ГОЛОСОВАНИЕ

Доверенность N _____

_____ (дата прописью)

Я, _____, (Ф.И.О. собственника помещения в многоквартирном доме)

паспорт серия _____ N _____,

выданный « _____ » _____ г. _____,

на праве собственника _____

(указываются данные документа, подтверждающего право собственности на помещение в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

_____, доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме)

настоящим доверяю _____

(Ф.И.О. представителя)

_____ (паспортные данные представителя)
представлять интересы _____
(Ф.И.О. собственника жилого помещения в
многоквартирном доме)
на общем собрании собственников многоквартирного дома, расположенного
по адресу: _____
с правом голосования по вопросам, поставленным на голосование общим
собранием в повестке дня.

Настоящая доверенность выдана сроком на _____
без права передоверия.

Подпись _____
(Ф.И.О. собственника помещения в многоквартирном доме)

Приложение 4

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ПРОТОКОЛА
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (ОЧНАЯ ФОРМА)

Протокол № _____
общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, распо-
ложенном по адресу: _____ (наименование муни-
ципального образования), ул. _____, д. _____, проводимого
в форме общего собрания в очной форме «__» _____ 20__ г.

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений:

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

(N их жилых помещений)

Форма проведения общего собрания – очная.

Время проведения _____.

Место проведения _____.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном
доме – _____ голосов <*>.

Общая площадь многоквартирного дома – _____.

Площадь многоквартирного дома, находящаяся в собственности
граждан, – _____.

Площадь многоквартирного дома, находящаяся в собственности юридических лиц, – _____.

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

Присутствовали:

Собственники (представители собственников) жилых помещений:

_____ (Ф.И.О. собственника
жилого помещения, официальное наименование юридического лица)

_____ (указывается документ,
подтверждающий право собственности на жилое помещение и его реквизиты);

Собственники (представители собственников) нежилых помещений:

_____ (Ф.И.О. собственника
нежилого помещения, официальное наименование юридического лица)

_____ (указывается документ, под-
тверждающий право собственности на нежилое помещение и его реквизиты);

Итого:

Собственники (представители собственников) жилых помещений –
_____ голосов;

Собственники (представители собственников) нежилых помещений –
_____ голосов.

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

На собрание приглашены:

_____ (указываются Ф.И.О. лиц, приглашенных участвовать в собрании (например,

Ф.И.О. представителей управляющей организации), а также реквизиты

_____ документа, подтверждающего личность или полномочия приглашенных и
представителей)

Кворум – _____ (указать имеется/не имеется).

Общее собрание собственников помещений – _____ (указать правомочно/не правомочно).

Повестка дня:

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

2. ... (приводится перечень иных вопросов, внесенных в повестку дня)

1. По первому вопросу повестки дня:

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

По первому вопросу повестки дня слушали:

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

Голосовали (по каждой кандидатуре):

за _____, против _____, воздержались _____.

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

Общее собрание постановляет избрать:

председателем собрания _____
(Ф.И.О.)

секретарем собрания _____
(Ф.И.О.)

счетную комиссию в количестве _____ человек в составе:

(Ф.И.О.)

2. По второму вопросу повестки дня слушали:

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

Предложено:

Голосование: за _____, против _____, воздержались _____.

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

Общее собрание постановляет:

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

Приложения:

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

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

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

4. Список регистрации собственников помещений, присутствовавших на собрании.

5. Доверенности представителей собственников помещений в количестве _____ штук.

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

Председатель общего собрания _____/Ф.И.О./
(подпись)

Секретарь общего собрания _____/Ф.И.О./
(подпись)

Члены счетной комиссии: _____/Ф.И.О./ <*>
(подпись)

<*> В соответствии с ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

<*> В соответствии с ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме, таким образом, общим собранием собственников может быть принято решение о подписании соответствующего протокола не только председателем общего собрания, секретарем общего собрания и членами счетной комиссии, но и собственниками помещений в многоквартирном доме.

Приложение 5

Примерная форма решения
собственника помещения в многоквартирном доме по вопросам,
поставленным на голосование в повестку дня на общем собрании
собственников, проводимом в форме заочного голосования

Многokвартирный дом расположен по адресу: _____

Инициаторы проведения общего собрания собственников помещений в
форме заочного голосования:

наименование юридического лица, инициатора общего собрания,

или Ф.И.О. членов инициативной группы, N их жилых помещений)

Заполненный бланк решения сдается инициаторам голосования до

«___» _____ 20__ г.

Срок подсчета голосов по вопросам повестки заочного голосования «___» _____ 20__ г.

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

Общая площадь находящегося в собственности помещения составляет _____ кв. м.

Вид документа, подтверждающего право собственности на помещение: _____

Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение _____

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

1. _____

«ЗА _____», «ПРОТИВ _____», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____».

2. _____

«ЗА _____», «ПРОТИВ _____», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____».

3. _____

«ЗА _____», «ПРОТИВ _____», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____».

Подпись _____ Дата: «___» _____ 20__ г.

Приложение 6

Оборотная сторона решения собственника
помещения в многоквартирном доме

УВАЖАЕМЫЙ СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ!

Настоящее общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в форме заочного голосования.

По каждому вопросу, поставленному на голосование, Вы должны поставить только один из вариантов ответа: «ЗА», или «ПРОТИВ», или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» знаками «X» или «V».

Ваш голос по поставленным на голосование вопросам будет признан недействительным и, следовательно, не будет учитываться при подсчете голосов в следующих случаях:

- проставления сразу нескольких ответов на один и тот же вопрос;
- непроставления ответов по вопросам, поставленным на голосование;
- неуказания сведений о собственнике помещений в многоквартирном доме (представителе собственника);
- если решение собственника помещения в многоквартирном доме по поставленным на голосование вопросам не подписано.

Сведения о представителе собственника помещения помещений в многоквартирном доме заполняются только в случае наличия у последнего доверенности.

Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации.

Дополнительные разъяснения о порядке заполнения решения Вы можете получить по адресу: _____ в период с «___» по «___» 20__ г. с _____ до _____ часов.

Каждый собственник помещения в многоквартирном доме имеет право присутствовать при подсчете голосов, который состоится «___» _____ 20__ г. в «___» часов в помещении по адресу: _____.

Приложение 7

Примерная форма протокола (оформления результатов)
заочного голосования собственников многоквартирного дома,
расположенного по адресу:

_____ (указать адрес многоквартирного дома)

«___» _____ 20__ г.

Место подведения итогов заочного голосования:

Наименование вопросов, поставленных на голосование:

1. _____
2. _____
3. _____

№ п/п	№ жилого помеще- ния	Фамилия, имя, отчество собственника помещения в многоквартир- ном доме (представителя собственника)	Площадь жилого помеще- ния, принадле- жащего собствен- нику	Подано голосов «за» по вопросам повестки дня			Подано голосов «против» по вопро- сам повестки дня		
				п. № 1	п. № 2	п. № 3	п. № 1	п. № 2	п. № 3
	Итого (сумма по столбцам)								

Инициаторы проведения общего собрания в форме заочного голосо-
вания:

(наименование юридического лица, инициатора
общего собрания, или Ф.И.О. членов инициативной
группы, N их жилых помещений)

(подпись)

Куда можно обратиться по вопросам ЖКХ

Для проверки правильности тарифов и нормативов:

Министерство энергетики и ЖКХ Самарской области

Адрес: 443010, г. Самара, ул. Самарская, 146А

телефон приемной (846) 332-22-03

факс приемной (846) 332-25-10

<http://www.minenergo.samregion.ru>

Для проверки правильности начислений по жилищным и коммунальным услугам:

Государственная жилищная инспекция Самарской области:

Адрес: 443010, г. Самара, ул. Красноармейская, 1 «б»

Телефон/факс: 8 (846) 200-02-56, 207-06-78

Электронная почта: centr@gzhi-samara.ru

«Горячая линия»: телефон: 8 (846) 200-02-98

По вопросам ЖКХ:

**Самарский региональный центр общественного контроля
в сфере ЖКХ**

Адрес: 443096, г. Самара, ул. Мичурина, 46а

Телефон/факс: 8 (846) 336-13-06, доб. 141

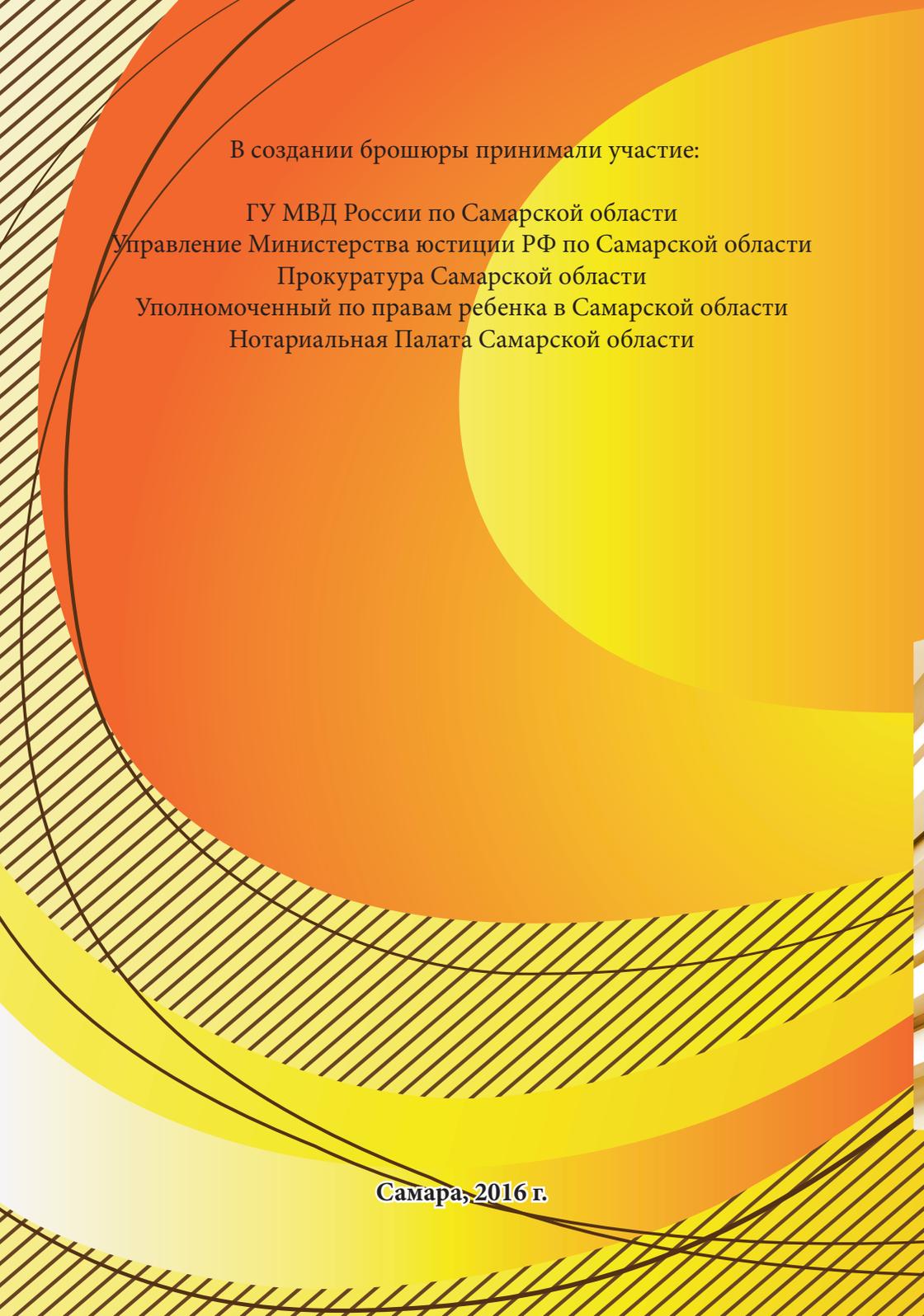
Общественная палата Самарской области

Адрес: 443100, г. Самара, ул. Галактионовская, д. 132, оф. 502

Телефон/факс: 8 (846) 337-08-31, 337-49-27

Подготовлено с участием Прокуратуры Самарской области
Издано при поддержке Правительства Самарской области
Текст сборника размещен на сайте Общественной палаты Самарской
области – www.op63.ru

Подписано в печать 30.05.2016г.
Формат 60x84 1/16. Бумага мелованная. Печать офсетная.
Усл. печ. л. 3,72
Тираж 1000 экз. Заказ № 232.
Отпечатано в типографии АНО «Издательство СНЦ»
443001, г. Самара, Студенческий пер., 3А
тел.: (846) 242-37-07



В создании брошюры принимали участие:

ГУ МВД России по Самарской области
Управление Министерства юстиции РФ по Самарской области
Прокуратура Самарской области
Уполномоченный по правам ребенка в Самарской области
Нотариальная Палата Самарской области

Самара, 2016 г.