

Общественная палата Самарской области

**ЭТО ДОЛЖЕН ЗНАТЬ КАЖДЫЙ
СОБСТВЕННИК ЖИЛЬЯ:**

КАК ИЗБРАТЬ СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ И
ПРОВЕДЕНИЮ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО
ИЗБРАНИЮ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Самара
2012 г.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	стр.
I	Нормативные правовые акты, регулирующие порядок создания Совета многоквартирного дома собственниками помещений в многоквартирных домах	5
II	Основные понятия, применяемые в Методических рекомендациях	19
III	Подготовка к собранию	21
IV	Инициатор (организатор) общего собрания собственников помещений	22
V	Определение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме	24
VI	Проведение общего собрания собственников в очной и заочной формах	26
VII	Оформление в письменной форме решений собственников помещений	37
VIII	Приложения	39

I. НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ ВО МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ.

18 июня 2011 года вступил в действие Федеральный закон №123, которым внесены поправки в Жилищный кодекс Российской Федерации.

Настоящие методические рекомендации разработаны в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ с целью оказания помощи собственникам помещений в многоквартирном доме при избрании Совета многоквартирного дома в соответствии со ст. 161.1 **Совет многоквартирного дома.**

1. п.1 ст.161.1 обязывает собственников помещений многоквартирного дома, в котором более чем **четыре квартиры** и если в доме не создано товарищество собственников жилья, либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, избрать **совет многоквартирного дома** из числа собственников помещений в данном доме. **Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.**

2. В соответствии с п.2 ст.161.1, **если** в течение календарного года **решение** об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем **не принято** или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления **в трехмесячный срок** созывает общее собрание собственников помещений в много-

квартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

3. Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам (3.4. ст. 161.1)

4. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир (п.4. ст. 161.1)

5. Совет многоквартирного дома:

- 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоя-

щему Кодексу;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме, до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме, свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и /или выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

6. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

7. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в много-

квартирном доме.

8. Председатель совета многоквартирного дома:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом, вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей части;

3) **на основании доверенности**, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и/или выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в

данном доме, от указанных лиц;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме **на основании доверенности**, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и /или выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса;

5) **на основании доверенности**, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

9. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья

10. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего

собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

11. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

12. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

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

(в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том чис-

ле 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;(п. 3 в ред. Федерального закона от 27.09.2009 N 228-ФЗ)

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;(п. 3.1 введен Федеральным законом от 27.09.2009 N 228-ФЗ)

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме; (п. 4.1 введен Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

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

Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны **ежегодно** проводить годовое общее собрание собственников помещений

в многоквартирном доме. **Сроки и порядок** проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, **а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников** помещений в многоквартирном доме.

2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме **может быть созвано** по инициативе любого из данных собственников.

3. 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.**

4. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан 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.

5. 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 (собрание или 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.

Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. 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 части 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 в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме. (в ред. Федерального закона от 27.09.2009 N 228-ФЗ)

2. 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.

3. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого 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.

4. 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.

5. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в много-

квартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

6. 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. 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 указанному собственнику.

7. 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. При этом положения настоящей главы, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 47. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования

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 указанного в части 3 статьи 45 настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (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). (часть 1 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)
2. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.
3. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:
 - 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
 - 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
 - 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Собрание может быть первоначальным, очередным или внеочередным.

Статья 48. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

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, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо 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.

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.

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.

Вам предлагаются рекомендации в подготовке и проведении общего собрания, как в очной форме, так и в форме заочного голосования для избрания **Совета многоквартирного дома**.

II. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЯХ:

- **жилым помещением признается** изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан;
- **жилым домом признается** индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;
- **квартирой признается** структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;
- **комнатой признается** часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворений гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

К общему имуществу собственников многоквартирного дома относятся межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме, оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (общее имущество многоквартирного дома).

Проведению самого первого общего собрания собственников помещения предшествует работа по его подготовке.

III. ПОДГОТОВКА К СОБРАНИЮ ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ:

- выявление всех собственников в данном многоквартирном доме;
- опрос мнений жителей - собственников многоквартирного дома по вопросу выбора способа управления, а также разъяснение действующего законодательства по вопросу управления многоквартирным домом;
- выявление компаний, специализирующихся на управлении многоквартирными домами;
- определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома;
- разработка повестки дня общего собрания и решений по каждому вопросу;
- направление сообщений каждому собственнику помещения о проведении общего собрания собственников;
- другие вопросы, связанные с проведением общего собрания (предварительное определение кандидатуры председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии).

IV. ИНИЦИАТОР (ОРГАНИЗАТОР) ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

Для успешного проведения общего собрания желательно, чтобы в доме появилась инициативная группа собственников помещений, созданная по инициативе самих жителей.

Первой задачей этой группы должно быть проведение информационно-разъяснительной работы с собственниками помещений в многоквартирных домах по вопросам, связанным с реализацией их прав и обязанностей, установленных Гражданским и Жилищным кодексами РФ.

В результате информационно-разъяснительной работы возникает инициативная группа из числа наиболее активных собственников помещений в многоквартирном доме.

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

После определения повестки дня собрания и подготовки необходимой документации проводится подготовка и направление сообщений о проведении собрания, а также проектов решений собственников помещений.

Организаторам общих собраний собственников помещений необходимо знать, что в данном доме могут быть помещения, принадлежащие муниципальному образованию на праве собственности. В этом случае уведомления о проведении общего собрания направляются в орган местного самоуправления.

Кроме того, инициативная группа прорабатывает и другие вопросы, связанные с проведением общего собрания (выявление всех собственников в данном многоквартирном доме; предварительный опрос мнений жителей по вопросу выбора способа управления, а также разъяснение действующего законодательства по вопросу управления многоквартирным домом; выявление организаций, специализирующихся на управлении многоквартирными домами; определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома; определение кандидатур председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и др.).

V. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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 (ЖК РФ ст.47 п.3). Такая же норма применяется и при проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья.

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

Площадь помещения каждого собственника определяется по свидетельству службы регистрационного права Управления Федеральной Регистрационной службы по Самарской области, свидетельству о праве на наследство, решению суда, регистрационному удостоверению или других правоустанавливающих документов.

Проще всего для определения доли и подсчета голосов выбрать пропорцию «один к одному». То есть, приравнять количество голосов каждого собственника к количеству квадратных метров площади принадлежащего ему помещения.

Кворум, то есть правомочность собрания определяется в процентах по следующей формуле:

$$S \text{ пр.} / S \text{ общ.} \times 100\% =$$

S общ. – общая площадь жилых и нежилых помещений собственников в МКД в м² (т.е. общее число голосов).

S пр. – общая площадь жилых и нежилых помещений собственников в МКД, присутствующих на собрании в м² (т.е. число голосов присутствующих).

Если полученное процентное соотношение (общее количество

голосов собственников помещений, присутствующих на собрании от общего числа голосов собственников всего дома) превышает 50 %, то кворум в наличии, собрание правомочно.

Подсчет итогов голосования по каждому вопросу производится следующим образом:

Определение процента проголосовавших за решение:

S «за» / S пр. x 100%

Определение процента проголосовавших против решения:

S «против» / S пр. x 100%

Определение процента воздержавшихся:

S «воздержались» / S пр. x 100%

VI. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ В ОЧНОЙ И ЗАОЧНОЙ ФОРМАХ

1. Уведомления о проведении общего собрания

Собрание собственников помещений в очной форме – совместное присутствие собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (ст.47 ЖК РФ).

Статьей 45 ЖК РФ регламентирован порядок проведения собрания. Инициаторы проведения общего собрания обязаны направить каждому собственнику уведомление о собрании.

В уведомлении должно быть указано следующее:

- а)** сведения о лице (или лицах), по инициативе которого (или которых) созывается данное собрание;
- б)** форма проведения данного собрания - очная;
- с)** дата, место, время проведения данного собрания;
- д)** повестка дня собрания;

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

е) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Желательно указать контактный телефон.

Наиболее простым способом ознакомления с материалами, а

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

В соответствии с ч.4 ст.45 ЖК РФ собственник или группа собственников помещений в многоквартирном доме – инициаторы созыва общего собрания обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, **чем за 10 дней** до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме. Также сообщение о проведении общего собрания может быть вручено каждому собственнику помещений под расписку либо размещено в помещении данного дома, определенном решением общего собрания, и доступном для всех собственников.

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

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

2. Правомочность общего собрания

Особое внимание необходимо обратить на правомочность общего собрания собственников. Общее собрание 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 собственников (ст.45 ЖК РФ).

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

3. Решения общего собрания

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимаются:

- **не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений** - по вопросам принятия решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений, ремонте общего имущества, о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- **более 50 процентов голосов** от общего числа голосов собственников помещений - по вопросу создания товарищества собствен-

ников жилья (ст.136 ч.1 ЖК РФ);

- большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании - по остальным вопросам (ст.ст.44, 46 ЖК РФ).

Решения о реконструкции многоквартирного дома, в результате которой произойдет уменьшение размера общего имущества, принимаются только с согласия всех собственников помещений (ст.36 ч.3 ЖК РФ).

4. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

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

Перечень общего имущества и порядок определения долей в праве общей собственности установлены ст.ст.36, 37 ЖК РФ.

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

В соответствии с ч.1 ст.48 ЖК РФ голосование на общем собрании собственников помещений осуществляется собственником как лично, так и через своего представителя. При этом доверенность, выданная

собственником представителю, может быть оформлена в простой письменной форме и удостоверена по месту работы, учебы, жительства (в соответствии с требованиями п.п. 4, 5 ст.185 ГК РФ).

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

5. Подведение итогов голосования

Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия, этот вопрос также вносится в повестку дня общего собрания. Ее состав предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием.

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

6. Оформление решения общего собрания

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

Протоколы, равно как и уведомления о проведении общего собрания и решения собственников хранятся в месте или по адресу, которые также определены решением данного собрания (ч.4 ст.46 ЖК РФ). ЖК РФ не устанавливает каких-либо требований к форме

протокола, а какие-либо нормативные акты, регламентирующие правила его ведения отсутствуют. Но существует сложившаяся практика ведения протоколов, она общеизвестна и собственникам помещений в многоквартирном доме, проводящим общее собрание собственников, рекомендуется ей следовать.

Протокол должен быть составлен в письменной форме, подписан председателем и секретарем, а также членами счетной комиссии. В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место проведения общего собрания собственников, повестка дня, кворум.

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

Ст. 47 ЖК РФ закрепляет важнейшее право собственников помещений в многоквартирном доме - право на проведение общего собрания этих собственников без их совместного присутствия путем проведения заочного голосования, определяет особенности общего собрания в форме заочного голосования.

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

Форма заочного голосования применима к любому виду общего собрания.

1. Уведомление о проведении общего собрания в форме заочного голосования

Статья 45 ЖК РФ обязывает собственников помещений в многоквартирном доме ежегодно проводить общие собрания собственников и устанавливать сроки и порядок их проведения. Для проведения заочного голосования (также как и для проведения очного собрания) необходимо, в первую очередь, направить каждому собственнику помещения в многоквартирном доме сообщение о проведении заочного голосования.

Поскольку заочное голосование является одной из форм проведения собрания, в сообщении о проведении должно быть указано следующее:

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

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

окончательного приема решений собственников по поставленным на голосование вопросам (п.3 ч.5 ст.45, ст.146 ЖК РФ).

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

2. Правомочность общего собрания

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

3. Решения заочного голосования

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимаются также как и на очном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (см. раздел VI п. 3 настоящих Рекомендаций).

4. Требования, предъявляемые к решению собственника

Общее собрание в форме заочного голосования проводится путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, решений собственников в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование. Собственникам помещений в многоквартирном доме, наряду с уведомлением о проведении общего собрания в форме заочного голосования с указанием повестки дня, целесообразно направить бланк решения собствен-

ника по каждому вопросу, поставленному на голосование, которые собственник заполняет собственноручно и ставит свою подпись. Если решение за собственника помещения принимает доверенное лицо, к решению должна быть приложена доверенность.

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

- а)** решение должно быть в обязательном порядке оформлено в письменной форме
- б)** в решении собственника в обязательном порядке должны содержаться: сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; решение по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против», «воздержался». То есть решение должно быть сформулировано таким образом, чтобы оно не имело двоякого смысла, исключало какую-либо неточность формулировки, и на него можно было однозначно ответить одним из приведенных вариантов.

Достаточно строго урегулирован вопрос о месте и сроках передачи решения собственника. В уведомлении о проведении собрания собственников помещений в форме заочного голосования должны быть указаны место или адрес представления решения, а также указан конкретный срок, до которого собственники помещений могут направить свои решения.

Принявшими участие в общем собрании собственников в форме

заочного голосования считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в уведомлении о проведении общего собрания, а правомочность общего собрания определяется по количеству голосов, выраженных в этих решениях (ч. 2 ст. 47 ЖК РФ). Под датой следует понимать день, месяц, год и время.

5. Голосование

Принципы голосования при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования соответствуют принципам голосования на собрании в очной форме.

6. Подведение итогов заочного голосования

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

При голосовании по поставленным на голосование вопросам зачитываются голоса по тем вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными и голоса по ним не подсчитываются. В связи с этим собственнику целесообразно ставить личную подпись рядом с отметкой о своем решении.

Решение собственника может содержать несколько вопросов, в этом случае несоблюдение требования об оставлении только одного

варианта ответа по одному вопросу не влечет признания недействительными решений по остальным вопросам (ч.6 ст.48 ЖК РФ).

7. Оформление решения общего собрания

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

Проведение общего собрания в форме заочного голосования целесообразнее проводить в многоквартирных домах, где имеется достаточно большое количество собственников жилых помещений, и собрать их всех в определенном месте затруднительно или не представляется возможным.

УИ. ОФОРМЛЕНИЕ В ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ РЕШЕНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

При проведении общего собрания, как в очной форме, так и в форме заочного голосования законом предусмотрены письменные решения, которые сами по себе не являются формой проведения общего собрания, а только способ принятия решения общим собранием. Так, в соответствии с ч. 6 ст. 146 ЖК РФ уставом ТСЖ может быть предусмотрено голосование посредством представления решений в письменной форме. Письменные решения, как правило, также применяются при проведении общих собраний в очной форме, и является формой голосования при принятии решения - путем письменных решений (ч. 4 ст. 48 ЖК РФ). При подведении итогов письменных решений применяются те же правила, что и в описанных выше случаях.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

ДОВЕРЕННОСТЬ

на представление интересов собственника жилого помещения на Общих собраниях
собственников помещений многоквартирного дома

г. Самара «__» _____ 20__ г.

Я, _____, _____ года рождения
(фамилия, имя, отчество)

паспорт: _____, выдан _____,

(серия, номер (когда и кем выдан)

являющийся собственником жилого/не жилого помещения (свидетельство на право
собственности № _____ от «__» _____ г. выдано _____),

расположенного по адресу: _____ и
состоящего из _____

(указать прописью количество комнат)

общей площадью _____ кв.м, в том числе жилой площади _____ кв.м,

настоящей **доверенностью уполномочиваю гр.** _____,

(фамилия, имя, отчество)

_____ года рождения, паспорт: серия _____ номер _____, выдан _____

_____, проживающему по адресу _____

_____, **быть моим представителем на**

Общем/их собрании /ях собственников многоквартирного дома, расположенного по
адресу: _____ принимать решения и голосовать (в т.ч. в

заочной форме) по вопросам, указанным в повестке дня, согласно ст. 44 Жилищного
кодекса РФ, быть инициатором созыва внеочередных Общих собраний собственников
многоквартирного дома, а также быть моим представителем в отношении с третьими
лицами по вопросам обслуживания многоквартирного дома и предоставления
коммунальных услуг.

Настоящая доверенность выдана без права передоверия, сроком на _____ года.

(собственноручная подпись/полная расшифровка подписи собственника помещения)

Настоящая доверенность и подпись _____

(Фамилия, имя и отчество собственника помещения)

удостоверяется по месту его жительства в соответствии с п.2 ст.48 ЖК РФ, п.4,5 ст. 185 ГК
РФ:

Начальник ЖЭУ № _____
(подпись) (расшифровка подписи)

Печать ЖЭУ

Комментарии к доверенности:

Доверенность на право представления интересов, кроме нотариуса, может быть удостоверена по месту работы, учёбы, месту жительства (ЖЭУ, ТСЖ, ЖСК, Управляющей компании), месту стационарного лечения доверителя.

Преимущество данной доверенности по сравнению с нотариальной заключается в том, что за её удостоверение не взимается никакой платы (в отличие от нотариального удостоверения доверенности). Правда, в ЖЭУ по месту жительства могут взять небольшую минимальную сумму.

По своей силе данная доверенность приравнивается к нотариально удостоверенной доверенности.

В случае, если в течение срока действия доверенности доверитель меняет место работы или место жительства; прекращает учёбу или выписывается из стационарного лечебного учреждения, то доверенность не прекращает своего действия до окончания срока, указанного в самом тексте доверенности.

Срок действия доверенности может составлять до 3-х лет.

Доверенность может быть с правом передоверия или без права передоверия, но в доверенности должен быть указан только приемлемый вариант для Вашего случая.

Предложенный образец документа и комментарии являются примерными и не носят официального характера.

**ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ
ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ
В ОЧНОЙ ФОРМЕ**

Приложение 2

СООБЩЕНИЕ

о проведении общего собрания собственников
помещений многоквартирного дома № _____
по улице _____

Уважаемые домовладельцы!

" ____ " _____ 2012 г. в _____ часов _____ мин.
_____ будет проведено общее
собрание собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № _____,
по улице _____.

Данное общее собрание будет проводиться по инициативе: _____

Для регистрации в качестве участника общего собрания при себе необходимо иметь:

- 1) физическим лицам - документ, удостоверяющий личность, свидетельство или заверенную копию свидетельства о праве собственности на жилое (нежилое) помещение;
- 2) юридическим лицам - доверенность юридического лица - собственника жилых (нежилых) помещений, иные документы, подтверждающие право собственности на помещение.
- 3) Доверенность на голосование должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

Каждый собственник на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия, установленной в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

Повестка дня Общего собрания:

1. Выборы председателя и секретаря общего собрания.
2. Выборы совета многоквартирного дома.
3. Выборы Председателя совета многоквартирного дома.
4. Определение порядка оформления и места хранения протокола общего собрания.
5. Определение способа оповещения собственников о проведении общих собраний и порядка уведомления собственников о решениях, принятых на общих собраниях.

Напоминаем Вам:

Решение общего собрания, принятое в установленном Жилищным кодексом порядке, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании (ч. 5 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Для предварительного ознакомления с проектом повестки дня общего собрания, иными документами, которые будут обсуждаться на общем собрании, Вы можете обратиться в удобное для Вас время с _____ ч 00 мин., до _____ ч 00 мин. в _____ по адресу: город _____, ул. _____, д. № _____.

Инициаторы общего собрания: _____.
Дата размещения объявления: « ____ » _____ 2012г.

**ДАННЫЙ ДОКУМЕНТ НАПРАВЛЯЕТСЯ В СЛУЧАЕ УВЕДОМЛЕНИЯ
КАЖДОГО СОБСТВЕННИКА**

Приложение 3

Кому: _____

Адрес: _____

Уведомление[←]

о проведении общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме в форме **очного** голосования

по адресу: _____

_____ (дата и время проведения собрания)

Уважаемые собственники помещений!

Приглашаем Вас принять участие в общем собрании собственников помещений по вопросу выбора **Совета многоквартирного дома**, которое будет проводиться в **форме очного голосования** в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса РФ.

Повестка дня:

1. Выборы председателя и секретаря общего собрания.
2. Определение порядка оформления и места хранения протокола общего собрания.
3. Выборы совета многоквартирного дома.
4. Выборы Председателя совета многоквартирного дома.
5. Разное.

Решения, принятые общим собранием и итоги голосования будут объявлены _____ 20__ г. _____.

Ознакомиться с материалами, которые будут представлены на данном собрании, можно по адресу: _____ с _____ 20__ г. с _____ до _____ часов.

С уважением, члены инициативной группы - собственники помещений:

Ф.И.О. _____, тел. _____.

Ф.И.О. _____, тел. _____.

[←]**Уведомление направляется каждому собственнику не позднее, чем за 10 дней до даты проведения собрания.**

ПРОТОКОЛ № _____
общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: ул. _____, д. _____

г. Самара

«__» _____ 2012 г.

Вид собрания (годовое/внеочередное): **внеочередное.**Форма проведения: **очное.**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме создано по инициативе: _____

Общая площадь жилых и нежилых помещений собственников в МКД _____ кв.м.
 Представитель собственника по жилым и нежилым помещениям, находящимся в собственности муниципального образования _____ (доверенность № _____ от «__» _____ 2012 г.)

Общая площадь жилых и нежилых помещений собственников в МКД, присутствующих на собрании _____ кв.м.

Общее количество голосов собственников помещений, присутствующих на собрании _____, что составляет _____ % от общего числа голосов собственников помещений в МКД. Кворум имеется. Собрание правомочно.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Избрание председательствующего и секретаря общего собрания.
2. Выборы совета многоквартирного дома.
3. Выборы Председателя совета многоквартирного дома.
4. Утверждение порядка оформления и места хранения протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ДНЯ:

№ п/п	Пункты повестки дня	Результаты голосования (количество голосов / %)
1	Избрание председательствующего общего собрания – _____	За – ___ / ___ %; Против- ___ / ___ %; Воздержалось- ___ / ___ %
	Избрание секретаря общего собрания – _____	За – ___ / ___ %; Против- ___ / ___ %; Воздержалось- ___ / ___ %
2	Избрание кандидатов в Совет дома: 1. _____	За – ___ / ___ %; Против- ___ / ___ %; Воздержалось- ___ / ___ %
	2. _____	За – ___ / ___ %; Против- ___ / ___ %; Воздержалось- ___ / ___ %

	3. _____	За – ___/___%; Против- ___/___%; Воздержалось-___/___%
	4. _____	За – ___/___%; Против- ___/___%; Воздержалось-___/___%
3	Избрание кандидатуры Председателя Совета дома: _____	За – ___/___%; Против- ___/___%; Воздержалось-___/___%
4	<i>Утверждение порядка оформления протокола общего собрания собственников: Подписывается только председателем и секретарем общего собрания Утверждение места хранения протокола общего собрания собственников: ул. _____</i>	За – ___/___%; Против- ___/___%; Воздержалось-___/___%

ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ПОВЕСТКЕ ДНЯ:

1. Председательствующим на общем собрании избран _____, секретарем общего собрания избран _____.
2. Избраны члены Совета дома:
 1. _____ (Ф.И.О.)
 2. _____ (Ф.И.О.)
 3. _____ (Ф.И.О.)
 4. _____ (Ф.И.О.)
 5. _____ (Ф.И.О.)
3. Избран Председатель Совета дома: _____
4. Утвержден порядок оформления протокола общего собрания собственников путем его подписания только председателем и секретарем общего собрания, место хранения протокола: **г. Самара,** _____

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

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

 Согласно ч.3 ст. 45 ЖК РФ 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. Вопрос отнесен к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

Приложение 5

к Протоколу общего
собрания собственников
помещений многоквартирного дома
от "___" "___" ____ г.
N _____

СПИСОК
регистрации собственников помещений МКД, участвующих в общем собрании
по адресу: _____

№№ п/п	Ф.И.О. / наименование собственника помещения	№ помещения, площадь по документу о праве собственности	Представитель собственника (если имеется) и реквизиты документа, удостоверяющего его полномочия	Подпись
1	2	3	4	5
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

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

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

Решение общего собрания собственников многоквартирного дома

Общим собранием собственников жилья в многоквартирном доме № _____ по улице _____, состоявшимся « ____ » _____ 20 ____ г. приняты следующие решения:

1. **Председателем общего собрания избран** _____ .
Секретарем общего собрания избран _____ .
2. **Определен порядок оформления и места хранения протокола общего собрания** _____ .
3. В **Совет многоквартирного дома** избраны:
 1. _____ (Ф.И.О.)
 2. _____ (Ф.И.О.)
 3. _____ (Ф.И.О.)
 4. _____ (Ф.И.О.)
 5. _____ (Ф.И.О.)
4. **Председателем Совета многоквартирного дома избран:** _____ (Ф.И.О.)

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 (ч.5 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме 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 права и законные интересы.

Инициатор проведения общего собрания _____ .

Дата размещения решения: « ____ » _____ 2012 г.

ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ В ЗАОЧНОЙ ФОРМЕ

Приложение 7

СООБЩЕНИЕ

о проведении общего собрания собственников
помещений многоквартирного дома N _____
по улице _____
(в форме **заочного** голосования)

Уважаемые домовладельцы!

Сообщаем о проведении общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома N _____, по улице _____ в форме заочного голосования.

Данное общее собрание будет проводиться с «__» _____ 20__ г по «__» _____ 20__ г, по инициативе _____.

На голосование выносятся следующие вопросы:

1. Выборы председателя и секретаря общего собрания.
2. Определение порядка оформления и места хранения протокола общего собрания.
3. Выборы совета многоквартирного дома.
4. Выборы председателя совета многоквартирного дома.

Каждый собственник на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия, установленной в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

В бюллетени по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение в многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против", "воздержался".

Напоминаем Вам:

Решение общего собрания, принятое в установленном Жилищным кодексом порядке, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании (ч. 5 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Для предварительного ознакомления с проектом повестки дня общего собрания, иными документами, которые будут обсуждаться на общем собрании, Вы можете обратиться в удобное для Вас время с __ ч 00 мин., до __ ч 00 мин. в _____ по адресу: город, ул. _____, д. N _____.

Заполненные бюллетени будут приниматься с __ ч 00 мин., до __ ч 00 мин. в _____ по адресу: город, ул. _____, д. N _____.

Окончание приема бюллетеней __ ч 00 мин. «__» _____ 20__ г.

Инициатор общего собрания _____

**ДАННЫЙ ДОКУМЕНТ НАПРАВЛЯЕТСЯ В СЛУЧАЕ УВЕДОМЛЕНИЯ
КАЖДОГО СОБСТВЕННИКА**

Приложение 8

Кому: _____
Адрес: _____

Уведомление

« ____ » _____ 2012 г.

о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
в форме **заочного** голосования

по адресу: _____

_____ (дата и время проведения собрания)

Уважаемые собственники помещений!

Приглашаем Вас принять участие в общем собрании собственников помещений по выбору **Совета многоквартирного дома**, которое будет проводиться в **форме заочного голосования** в соответствии со статьей 47 Жилищного кодекса РФ.

Одновременно направляем Вам бланк бюллетеня для голосования.

Принятые Вами решения по вопросам повестки дня просим передать _____ (указать лицо, кому могут быть переданы решения), находящимся по адресу: _____.

Кроме того, заполненные бюллетени Вы можете передать членам инициативной группы: _____, тел. _____.

Начало приема бюллетеней: с _____ 2012 г. с _____ часов до _____ часов.

Последний день приема заполненных решений собственников помещений: _____ 2012 г. до 21 ч. 00 мин.

Решения, принятые общим собранием и итоги голосования будут объявлены _____ 2012 г. _____

Повестка дня:

1. Выборы председателя и секретаря общего собрания.
2. Утверждение состава счетной комиссии общего собрания
3. Определение порядка оформления и места хранения протокола общего собрания.
4. Выборы Совета многоквартирного дома.
5. Выборы Председателя Совета многоквартирного дома.

Ознакомиться с материалами, которые будут представлены на данном собрании, можно по адресу: _____ с _____ 2012 г. с _____ до _____ часов.

С уважением, члены инициативной группы – собственники помещений:

Ф.И.О. _____, тел. _____.

Ф.И.О. _____, тел. _____.

Ф.И.О. _____, тел. _____.

Уведомление направляется каждому собственнику не позднее, чем за 10 дней до даты проведения собрания.

Приложение 9

ПРОТОКОЛ № _____

общего собрания собственников помещений (в форме заочного голосования) по выбору
Совета многоквартирного дома по адресу: г. Самара

г. Самара с «_____» _____ 2012г. по "___" _____ 2012 г.

Вид собрания (годовое/внеочередное): _____.

Форма проведения: **заочное голосование**.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме создано по инициативе _____.

Общая площадь жилых и нежилых помещений собственников в МКД _____ **кв.м.**,
общее число долей голосов _____.

Общая площадь жилых и нежилых помещений собственников в МКД, присутствующих на собрании _____ **кв.м.**

Общее количество голосов собственников помещений, присутствующих на собрании _____, что составляет _____% от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Получено решение собственника по жилым и нежилым помещениям, находящимся в собственности муниципального образования в письменном виде (учтено при голосовании).

Кворум имеется. Собрание правомочно.

Подсчет голосов при голосовании на общем собрании собственников помещений МКД ведется от числа, приславших оформленных бюллетеней собственников:

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выборы председателя и секретаря общего собрания.
2. Утверждение состава счетной комиссии общего собрания
3. Выборы Совета многоквартирного дома.
4. Выборы Председателя Совета многоквартирного дома.
5. Определение места хранения протокола общего собрания.

РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ДНЯ:

№ п/п	Пункты повестки дня	Результаты голосования (количество голосов / %)
1	Избрание председательствующего общего собрания - _____ (Ф.И.О.)	За - ___ / ___; Против- ___ / ___; Воздержалось- ___ / ___
	Избрание секретаря общего собрания – _____ (Ф.И.О.)	За - ___ / ___; Против- ___ / ___; Воздержалось- ___ / ___

2	Избрание состава счетной комиссии общего собрания 1. _____ (Ф.И.О.)	За - ___ / ___ ; Против- ___ / ___ ; Воздержалось- ___ / ___
	2. _____ (Ф.И.О.)	За - ___ / ___ ; Против- ___ / ___ ; Воздержалось- ___ / ___
	3. _____ (Ф.И.О.)	За - ___ / ___ ; Против- ___ / ___ ; Воздержалось- ___ / ___
3	Избрание кандидатуры Председателя Совета дома: _____ (Ф.И.О.)	За - ___ / ___ ; Против- ___ / ___ ; Воздержалось- ___ / ___
4	Избрание кандидатов в Совет дома: 1. _____ (Ф.И.О.)	За - ___ / ___ ; Против- ___ / ___ ; Воздержалось- ___ / ___
	2. _____ (Ф.И.О.)	За - ___ / ___ ; Против- ___ / ___ ; Воздержалось- ___ / ___
	3. _____ (Ф.И.О.)	За - ___ / ___ ; Против- ___ / ___ ; Воздержалось- ___ / ___
5	Утверждение порядка оформления протокола общего собрания собственников: <i>Подписывается только председателем и секретарем общего собрания</i> Утверждение места хранения протокола общего собрания собственников: _____	За - ___ / ___ ; Против- ___ / ___ ; Воздержалось- ___ / ___

ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ПОВЕСТКЕ ДНЯ:

1. Председательствующим на общем собрании избран _____, секретарем общего собрания избран _____.
2. Избран состав счетной комиссии общего собрания
1. _____ (Ф.И.О.)
2. _____ (Ф.И.О.)
3. _____ (Ф.И.О.)
3. Избраны кандидаты в Совет дома:
1. _____ (Ф.И.О.)
2. _____ (Ф.И.О.)
3. _____ (Ф.И.О.)
4. Избрана кандидатура Председателя Совета дома:
_____ (Ф.И.О.)
5. Утвержден порядок оформления протокола общего собрания собственников путем его подписания только председателем и секретарем общего собрания, место хранения протокола: _____.

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

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

Примечание:

Примечание:

1. *Для подсчета количества (числа) голосов на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома принять один голос равным 1 кв. м общей площади помещений.

****Кворум имеется, т.е. собрание правомочно, если участие в общем собрании приняли собственники помещений МКД, обладающие более 50 % голосов. Для определения кворума составляется лист регистрации присутствовавших на собрании (при очном голосовании) или схема распределения долей участников общего собрания (при заочном голосовании). Из-за отсутствия кворума принимается решение – отложить (перенести) проведение собрания.*

2. К протоколу прикладываются лист регистрации присутствовавших на собрании при очном голосовании или схема распределения долей участников собрания при заочном голосовании, доверенности на голосование представителей собственников, уведомления о проведении собрания, доказательства вручения их каждому собственнику, заполненные бюллетени собственников, материалы по проведенному собранию, письменные выступления.

БЮЛЛЕТЕНЬ

для голосования собственников помещений многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Самара , ул., дом № _____

1. Собственник помещения: _____
(Ф.И.О./собственника помещений, сведения о представителе и его доверенности (при наличии))
2. Документ, удостоверяющий личность: _____
3. Документ о праве собственности на помещение: _____
4. № помещения (квартиры): _____
5. Общая площадь многоквартирного дома: _____
6. Общая площадь помещения собственника: _____
7. Количество голосов, принадлежащих собственнику помещений: _____

ВОПРОСЫ ДЛЯ ГОЛОСОВАНИЯ:

№ п/п	Пункты повестки дня	Результаты голосования (количество голосов / %)
1	Избрание председательствующего общего собрания - _____ (Ф.И.О.)	За - ____ / ____; Против- ____ / ____; Воздержалось- ____ / ____;
	Избрание секретаря общего собрания – _____ (Ф.И.О.)	За - ____ / ____; Против- ____ / ____; Воздержалось- ____ / ____;
2	Утверждение состава счетной комиссии общего собрания	За - ____ / ____; Против- ____ / ____; Воздержалось- ____ / ____;
	1. _____ (Ф.И.О.)	За - ____ / ____; Против- ____ / ____; Воздержалось- ____ / ____;
	2. _____ (Ф.И.О.)	За - ____ / ____; Против- ____ / ____; Воздержалось- ____ / ____;
3	3. _____ (Ф.И.О.)	За - ____ / ____; Против- ____ / ____; Воздержалось- ____ / ____;
	Утверждение порядка оформления протокола общего собрания собственников: <i>Подписывается только председателем и секретарем общего собрания</i> Утверждение места хранения протокола общего собрания собственников:	За - ____ / ____; Против- ____ / ____; Воздержалось- ____ / ____;
4	Утверждение кандидатов в Совет дома:	
	1. _____ (Ф.И.О.)	За - ____ / ____; Против- ____ / ____; Воздержалось- ____ / ____;
	2. _____ (Ф.И.О.)	За - ____ / ____; Против- ____ / ____; Воздержалось- ____ / ____;
5	3. _____ (Ф.И.О.)	За - ____ / ____; Против- ____ / ____; Воздержалось- ____ / ____;
	Утверждение кандидатуры Председателя Совета дома: _____ (Ф.И.О.)	За - ____ / ____; Против- ____ / ____; Воздержалось- ____ / ____;

Собственник помещения (представитель) _____
(подпись) (Ф.И.О.)

" ____ " _____ 20 ____ г.

СООБЩЕНИЕ

Общим собранием собственников жилья в многоквартирном доме N ____ по улице _____, состоявшимся " ____ " _____ 20__ г. приняты следующие решения:

1. Председательствующим _____ на _____ общем собрании избран секретарем общего собрания избран _____.

Результаты голосования: за _____, против _____, воздержались _____.

2. Утвержден состав счетной комиссии общего собрания

1. _____ (Ф.И.О.)

2. _____ (Ф.И.О.)

3. _____ (Ф.И.О.)

Результаты голосования: за _____, против _____, воздержались _____.

3. Утвержден порядок оформления протокола общего собрания собственников путем его подписания только председателем и секретарем общего собрания, место хранения протокола: _____.

Результаты голосования: за _____, против _____, воздержались _____.

4. Утверждены кандидаты в Совет дома:

1. _____ (Ф.И.О.)

2. _____ (Ф.И.О.)

3. _____ (Ф.И.О.)

Результаты голосования: за _____, против _____, воздержались _____.

5. Утверждена кандидатура Председателя Совета дома:

_____ (Ф.И.О.)

Результаты голосования: за _____, против _____, воздержались _____.

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 (ч. 5 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме 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 права и законные интересы.

Инициатор проведения общего собрания _____

Дата размещения сообщения « ____ » _____ 2012 г.

Приложение 12

Схема создания Совета многоквартирного дома

Совет МКД создается в домах, где не созданы ТСЖ, ЖСК.
Совет МКД создается в одном доме.



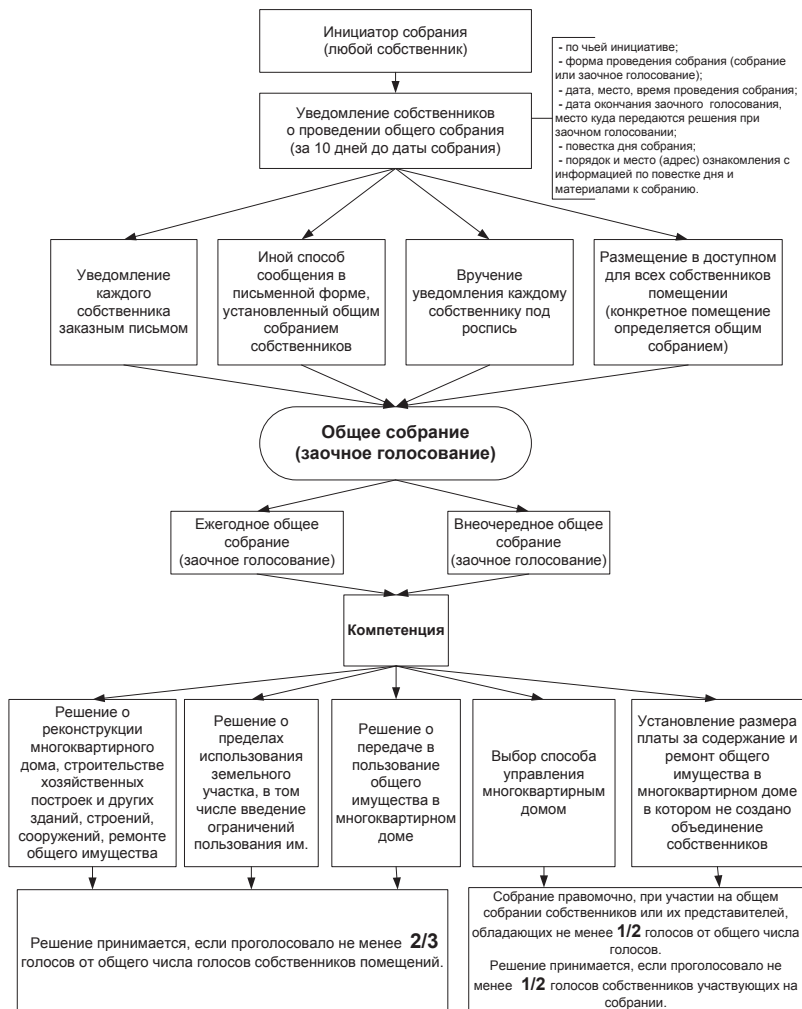
Регистрация Совета МКД не осуществляется.

Копии протоколов об избрании Совета МКД и Председателя Совета МКД, в качестве уведомления, предоставляются в администрацию района и управляющую компанию.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

(орган управления многоквартирным домом)

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме



КУДА И В КАКОЙ ФОРМЕ НЕОБХОДИМО ОБРАТИТЬСЯ, ЕСЛИ ВЫ НЕДОВОЛЬНЫ ОБСЛУЖИВАНИЕМ СВОЕГО ДОМА?

Если Вы обнаружили недостатки в ходе оказания жилищно-коммунальных услуг, Вы **можете требовать от поставщиков или исполнителей**:

- безвозмездно устранить недостатки;
- соответственно уменьшить цену услуги;
- возместить Ваши расходы по устранению недостатков.

Любое обращение по поводу недостатков при оказании Вам услуг **отправляется поставщику услуг – письменно**, желательно с уведомлением о вручении.

Если есть возможность: можете отнести письменную жалобу лично, но, на втором экземпляре, потребуйте сделать отметку о ее получении.

Если исполнитель не отреагировал на Вашу просьбу при-слать комиссию (протечка, отсутствие тепла и т.д.), обязательно составьте акт сами и подпишите его с соседями.

Срок ответа на Вашу жалобу – 20 дней.

Если Вы не получили ответа, можете обращаться в вышестоящие органы контроля, жилищную инспекцию, прокуратуру, суд.

**СПИСОК ФЕДЕРАЛЬНЫХ И
РЕГИОНАЛЬНЫХ СТРУКТУР,
куда можно обратиться с жалобой по вопросам
оказания некачественных услуг или некачественно
выполненных работ:**

1. Государственная жилищная инспекция Самарской области.

адрес: 443010, г. Самара, ул. Красноармейская, 1,

тел. 200-02-56,

эл. почта: info@gzhi-samara.ru,

сайт: <http://gosji-samara.ru>

2. Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Самарской области (Роспотребнадзор).

адрес: 443079, г. Самара, проезд. Г. Митерева, д. 1,

тел. 260-37-99, 260-38-25,

эл. почта: sancntr@fnsamara.ru

3. Управление по технологическому и экологическому надзору Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору по Самарской области (Управление Ростехнадзора по Самарской области)

адрес: 443035, г. Самара, ул. Нагорная, д. 136а,

тел. 933-20-38,

сайт: srpov.gosnadzor.ru

4. Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация «Поволжский межрегиональный центр регулирования деятельности в сфере ЖКХ»

тел. 205-71-51, 205-71-52,

эл. почта: ninarag@ya.ru

5. Министерство энергетики и ЖКХ Самарской области.

Почтовый адрес 443086, г. Самара, ул. Скляренко, д. 26

Телефон приемной 200 09 91

Факс 200 09 92

эл. почта: energo@samregion.ru

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