КАК ПРОВЕСТИ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ?

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Оно проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование ([ч. 1 ст. 44](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D44Cc9O6J) ЖК РФ).

Общее собрание собственников может быть проведено ([ст. 44.1](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D44Fc9OBJ) 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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D44Ec9O8J), [ст. 47.1](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D24Fc9O9J) 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*](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D24Fc9OCJ)*,* [*ч. 1 ст. 47.1*](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D24Fc9O8J) *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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D44Ec9O6J) ЖК РФ).

***Примечание.****Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в доме или их представители, обладающие более чем 50% общего числа голосов (*[*ч. 3 ст. 45*](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F51D348c9O8J) *ЖК РФ).*

Для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

***Шаг 1. Инициируйте проведение общего собрания собственников.***

Годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится ежегодно, в течение II квартала года, следующего за отчетным годом, если общим собранием собственников не установлено иное ([ч. 1 ст. 45](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D44Fc9O6J) ЖК РФ).

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

Внеочередное общее собрание может быть созвано:

- по инициативе любого из собственников ([ч. 2 ст. 45](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F51D348c9O9J) ЖК РФ);

- по инициативе правления ТСЖ (если в доме создано ТСЖ) ([п. 8 ст. 148](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F51D84Fc9ODJ) ЖК РФ);

- по инициативе управляющей организации ([ч. 7 ст. 45](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D44Ec9OCJ) 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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D44Ec9ODJ) ЖК РФ).

***Шаг 2. Подготовьте проведение общего собрания собственников.***

На этой стадии следует сформулировать повестку общего собрания собственников и определиться с формой голосования. При очной или очно-заочной форме 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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F215C0B5ED0B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F51D449c9O7J) 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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D44Ec9OFJ) ЖК РФ).

[Сообщение](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F215C0B5ED0B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F51D449c9O7J) 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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F51D348c9O6J) 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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D24Ec9OFJ) 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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F51D34Dc9OCJ) ЖК РФ).

Если собрание проводится в очной форме, следует зарегистрировать всех присутствующих на собрании собственников помещений. При наличии кворума можно приступать 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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F51D34Bc9O8J) 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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D44Ec9O8J) 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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D44Ec9O6J) 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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D24Ec9O9J) 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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D44Ec9OBJ) ЖК РФ). Исключение составляют отдельные решения, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, например, решения о реконструкции многоквартирного дома, о строительстве хозяйственных построек и других зданий, о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами ([п. п. 1](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C087c5O2J) - [3.1](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C7c8OFJ), [4.2](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D44Fc9ODJ), [4.3 ч. 2 ст. 44](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D44Fc9OCJ), [ч. 1 ст. 46](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D44Ec9OBJ) ЖК РФ).

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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D441c9OEJ) 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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D44Ec9OBJ) ЖК РФ). В протоколе общего собрания следует указать дату, место проведения общего собрания (при проведении собрания в форме очного голосования) или место подведения итогов заочного голосования, повестку дня, наличие кворума, количество голосов по каждому вопросу. Протокол подписывают председатель, секретарь собрания и члены счетной комиссии ([п. 22 разд. 6](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F215C0B5ED0B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F51D34Fc9OCJ), [п. 15 разд. 7](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F215C0B5ED0B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F51D340c9O9J) Методических рекомендаций, утв. Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D44Ec9OBJ) 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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D241c9OEJ) 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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C48Ac5O2J) ЖК РФ).

В г. Москве органом государственного жилищного надзора является Мосжилинспекция ([п. 1](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECFD578FF7A7303265D0F57D6BB3CFF3612621B9E0D676BA9E0CC8E51D04896c3OAJ) Положения, утв. Постановлением Правительства Москвы от 26.07.2011 N 336-ПП).

***Примечание.****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 (*[*ч. 1.1 ст. 46*](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C48Ac5O2J) *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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F50D44Ec9OAJ) ЖК РФ).

***Обратите внимание!***

*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*](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F51D34Ac9OFJ) *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](consultantplus://offline/ref=4B9387B2751DFF94668ECED86E932F200F2F590C5FD6B361F53E4B6E199902387CAEA9C08F51D34Ac9OEJ) ЖК РФ).