

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. В общем собрании собственников помещений в течение года со дня выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию могут участвовать лица, принявшие от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту (ч. 1, 1.1 ст. 44 ЖК РФ).

Общее собрание собственников может быть проведено (ст. 44.1, ч. 1 ст. 47, ст. 47.1 ЖК РФ; ст. 4 Закона от 28.12.2016 N 469-ФЗ; п. п. 1.1, 1.2 Порядка, утв. Постановлением Правительства Москвы от 27.02.2018 N 115-ПП; п. 3.2 Правил, утв. Распоряжением Департамента информационных технологий г. Москвы от 27.02.2018 N 64-16-87/18):

- 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 информационных систем, например ГИС ЖКХ, использование которой, в частности, в г. Москве приостановлено до 01.07.2019, или проект "Активный гражданин" - в г. Москве, при условии принятия собственниками решения об использовании информационной системы). Заочное голосование проводится также в случае, если собрание в очной форме не имело кворума;
- 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).

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.

Исключение составляет собрание по вопросу перевода жилого помещения в нежилое, которое имеет кворум, если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50% от общего числа голосов, в том числе собственники помещений, расположенных в одном подъезде с переводимым помещением, обладающие более чем 2/3 от общего числа голосов таких собственников (если в доме более одного подъезда). Если же в доме один подъезд, такое собрание имеет кворум, если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем 2/3 от общего числа голосов (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).

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

Шаг 1. Иницилируйте 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 ЖК РФ).

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

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).

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](#) 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).

При использовании для проведения общего собрания собственников информационной системы сообщение о проведении собрания размещается администратором в данной информационной системе (п. п. 4.12, 4.14 Правил).

[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).

Шаг 4. Проведите общее собрание собственников

Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме и полностью учитывается при подведении итогов голосования. Голосование частью принадлежащих собственнику голосов законодательством не предусмотрено (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ; п. 1 Письма Минстроя России от 05.10.2017 N 35851-ЕС/04).

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 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, либо осуществляют непосредственное голосование в электронном виде с использованием информационной системы (ч. 1 ст. 47 ЖК РФ; п. п. 5.2, 5.3 Правил).

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).

По общему правилу решения общего собрания собственников по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников, участвовавших в этом собрании (ч. 1, п. 2 ч. 1.2 ст. 46 ЖК РФ).

Исключение составляют (п. п. 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.2, 4.3 ч. 2 ст. 44, ч. 1, п. 1 ч. 1.2 ст. 46, ч. 1 ст. 136 ЖК РФ):

- принимаемые более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на нем, о наделении совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД и решения о создании ТСЖ в одном МКД;
- отдельные решения, принимаемые 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 переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества МКД, о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами;
- решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое при наличии в доме более одного подъезда, принимаемые большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников при условии голосования за принятие указанного решения собственниками помещений, расположенных в

одном подъезде с переводимым помещением, обладающими большинством голосов от общего числа голосов таких собственников.

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; п. 5 Письма N 35851-ЕС/04):

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании, обеспечивающие возможность идентифицировать указанное лицо, в том числе Ф.И.О. полностью;
- 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. Протокол общего собрания составляется в письменной форме в сроки, установленные общим собранием, но не позднее чем через 10 календарных дней с даты проведения общего собрания (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; п. 2 Требований, утв. Приказом Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр).

В протоколе общего собрания следует указать наименование документа, дату и номер протокола, дату, место проведения общего собрания, заголовок к содержательной части протокола, содержательную часть протокола (в частности, повестку дня, правомочность общего собрания (наличие или отсутствие кворума), количество голосов по каждому вопросу), информацию о месте (адресе) хранения протоколов. Если содержательная часть протокола содержит указание на наличие предложений, к протоколу прилагаются перечисленные в ней документы. По общему правилу 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, Разд. II Требований N 44/пр).

Лицо, по инициативе которого было созвано общее собрание, обязательно должно представить подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖК, ЖСК, иной специализированный потребительский кооператив, при непосредственном способе управления МКД - в орган жилищного надзора, а в случае необходимости в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами - копии решений и протокол собрания не позднее чем через 10 календарных дней после проведения (окончания) общего собрания (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; п. 4 Порядка, утв. Приказом Минстроя России N 44/пр).

Управляющая организация, правление ТСЖ, ЖК, ЖСК, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти рабочих дней со дня получения указанных подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном законом, направить их в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет (ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ; п. 3 Порядка N 44/пр).

В г. Москве органом государственного жилищного надзора является Мосжилинспекция (п. 1 Положения, утв. Постановлением Правительства Москвы от 26.07.2011 N 336-ПП).

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 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).

Решения общего собрания в форме заочного голосования, проведенного с использованием информационной системы, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в данной системе в течение часа после окончания голосования (п. 3.25 Порядка N 115-ПП).

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 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).