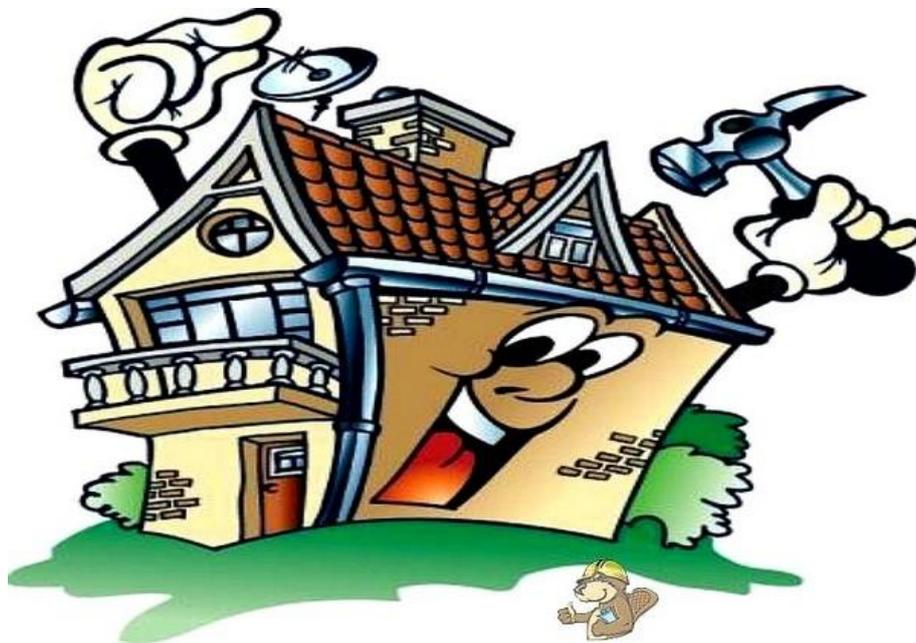


**Общественный Совет по вопросам ЖКХ
при главе городского округа
НП «Воронежское Содружество ТСЖ»**



**ПАМЯТКА
по проведению
общего собрания
собственников помещений
в многоквартирном доме**

**Что нужно знать собственнику
жилья?**

Воронеж

2014

I. Что это такое -общее собрание собственников?



Вы – собственники не только ваших квартир, но и целого комплекса общего имущества, и распоряжаться им надо совместно с соседями по многоквартирному дому. Все решения должны приниматься на общем собрании собственников помещений в доме.

Общее собрание собственников (далее - ОСС) – это не просто сбор, сход или посиделки на лавочке перед домом. Это – **орган управления многоквартирным домом** (далее МКД). Об этом говорит статья 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

! Инициатором проведения общего собрания может быть только собственник помещения в данном доме!

В собрании вправе принимать участие и голосовать все собственники жилых и нежилых помещений в Вашем доме:

- физические лица;
- юридические лица;
- государственные органы или органы местного самоуправления, если в доме есть помещения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Присутствовать на собрании могут и не собственники помещений, т.е. жильцы, проживающие в этом доме на основании договоров найма помещений, представители юридических лиц, которые на основании договоров аренды помещений занимают отдельные помещения в многоквартирном доме. Но они не имеют права участвовать в голосовании.

! Только собственники помещений в многоквартирном доме имеет право принимать решения на общем собрании.

! На первом общем собрании целесообразно утвердить состав общего имущества в Вашем доме.

Это нужно для того, чтобы однажды часть Вашего общего имущества не ушла в чужие руки. К тому же Вы будете знать, сколько кв. м убирает уборщица и сколько дворник. Эти данные можно запросить в управляющей организации или БТИ (платно).

В соответствии со статьей 45 ЖК РФ ОСС должно проводиться **не реже одного раза в год**. Если Вы уже являетесь собственником в доме и до сих пор ничего не слышали о проведении общего собрания, значит, Ваши права нарушены, и домом управляет управляющая компания, которую Вы не выбирали, или созданное без Вашего участия ТСЖ. Не поленитесь - проверьте, когда в последний раз проводилось ОСС, а если оно проводилось, то почему Вы не получали соответствующего уведомления.

Внеочередное общее собрание может созываться в любое время по инициативе любого **собственника помещений в доме**, который обязан уведомить всех остальных собственников о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. И лучшим подтверждением того, что такое сообщение было направлено всем собственникам помещений, будут являться почтовые квитанции об отправке сообщений.

 Существуют две основные формы проведения ОСС:

- в форме собрания - совместного присутствия собственников помещений в определенном месте для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;

- в форме заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении ОСС, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. Принявшими участие в ОСС, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

 **Собрание в заочной форме проводится в том случае, если при проведении общего собрания в очной форме такое собрание не имело кворума. При этом повестка дня не должна меняться!**

II. Компетенция общего собрания

Норма ЖК РФ	Вопросы компетенции общего собрания собственников помещений в МКД	Количество голосов собственников необходимых для принятия решения
П.3 ст. 36	Уменьшение общего имущества в МКД путем его реконструкции	единогласно
П.2 ст.40	Реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений, если это невозможно без присоединения к ним части общего имущества	единогласно
П.2 п.п.1 ст. 44	Принятие решений о реконструкции МКД (в том числе его расширение или надстройка), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества	2/3 от общего числа голосов собственников помещений в МКД
П.2 п.п. 2 ст. 44	Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования	2/3 от общего числа голосов собственников помещений в МКД

П.2 п.п. 3 ст. 44	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	2/3 от общего числа голосов собственников помещений в МКД
П.3 п.п. 3.1 ст. 44	Принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания	2/3 от общего числа голосов собственников помещений в МКД
П.2 п.п. 4 ст. 44	Выбор способа управления МКД	50% + 1 голос от общего числа голосов собственников помещений в МКД,
П.1 ст.45	Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников, а также порядок уведомления о принятых им решениях	присутствующих на собрании
П.1 ст. 46	Решения общего собрания собственников помещений в МКД оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников	
П. 4 ст.46	Протоколы общих собраний собственников и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением собрания	
П. 5 ст.135	Утверждение устава ТСЖ	
П.1 ст.136	Создание ТСЖ	
П.2 ст.136	При создании ТСЖ на нескольких МКД, количество квартир, в которых составляет в сумме не более, чем тридцать, если они расположены на земельных участках, которые имеют общую границу: а) создание ТСЖ б) утверждение его устава в) избрание правления ТСЖ г) наделение собственника помещений в одном из данных домов полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц д) избрание председателя правления ТСЖ	2/3 от общего числа голосов собственников помещений в каждом МКД

П.2 ст.141	Принятие решения о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме	50% + 1 голос от общего числа голосов собственников помещений в МКД, присутствующих на собрании
П.7 ст.156	Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД	
Ст.189	Проведение ремонта МКД	
Ст.164	При непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет более чем двенадцать: а) заключение договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме с управляющей организацией б) выбор уполномоченного собственника, действующего в отношениях с третьими лицами	
П.1 ст. 161.1	Выбор Совета МКД из числа собственников помещений в данном доме: а) определение количества членов Совета б) выбор председателя Совета	
П.1 ст.162	Утверждение условий договора управления с управляющей компанией при выборе управляющей организации	
П.3 ст. 170 П.1 ст. 173	Выбор или изменение способа формирования фонда капитального ремонта МКД.	
П.4 ст. 170 Ст. 175	Если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, должны быть определены: 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации; 2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта; 3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных	

	региональной программой капитального ремонта; 4) владелец специального счета; 5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.	
--	--	--

Если земельный участок, на котором расположен МКД, не был сформирован в свое время, то любой собственник помещений в многоквартирном доме вправе обратиться к главе городского округа город Воронеж с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

! *С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета указанный земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в МКД.*

Регистрация земельного участка в ФРС требуется только в том случае, если Вы захотите его сдать в аренду, продать и т.д.

! **Вопросы, касающиеся распоряжения земельным участком можно рассматривать только, если данный участок уже поставлен на государственный кадастровый учет.**

III. Подготовка к общему собранию

1. Составление реестра собственников



Список собственников может быть получен в управляющей компании, ТСЖ или ЖК, либо составлен инициаторами проведения общего собрания самостоятельно. Необходимую информацию о собственниках и их координатах можно получить путем запроса в управлении ФРС по Воронежской области. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав (ЕГРП), о любом объекте недвижимости в течение пяти рабочих дней любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу - документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя). Это достаточно дорого. Гораздо **проще и дешевле членам инициативной группы собственников пробежаться по квартирам и составить реестр собственников помещений в доме.**

Этот документ необходим будет для уведомлений собственников помещений о проведении ОСС, для проведения регистрации собственников, принявших участие в ОСС, а также для подведения итогов голосования.

Реестр может содержать следующую информацию:

- количество помещений в многоквартирном доме жилых и нежилых отдельно;

- общая площадь таких помещений;
- описание каждого помещения в многоквартирном доме (жилое или нежилое, квартира или комната, номер квартиры и т.п.);
- режим права собственности на данное помещение (индивидуальная, общая совместная или общая долевая) и площадь, принадлежащая каждому собственнику;
- имя собственника, а также сведения о документе, подтверждающем право собственности на такое помещение («зеленка»). Тогда при подсчете голосов собственников, принявших участие в собрании, у Вас не будет проблем;
- паспортные данные гражданина, номер свидетельства о государственной регистрации юридического лица;
- имя (наименование) представителя собственника (если собственник на постоянной основе определил своего представителя либо собственник имеет своего законного представителя);
- паспортные данные представителя, а также сведения о документе, на котором основаны его полномочия, срок таких полномочий;
- количество голосов, принадлежащих собственнику такого помещения;
- почтовый адрес собственника, по которому должны направляться сообщения о проведении общих собраний (если общим собранием не принято решение о размещении таких сообщений в помещении дома).

! Муниципальную долю жилья в доме представляют по доверенности, оформленной надлежащим образом, работники районных управ, а также управления жилищной политики и управление муниципальной собственности администрации городского округа город Воронеж.

2. Уведомление всех собственников помещений в доме о проведении общего собрания

Статья 45 ЖК РФ определяет, что сообщение о проведении ОСС 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 под роспись,
- или размещено в помещении дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, если такое решение уже принималось общим собранием в Вашем доме.

! Если же такой вопрос собственники ранее не рассматривали, то разместить объявления в подъездах нельзя!

Отправлять уведомления о проведении собрания лучше всего заказным письмом с описью вложения, чтобы в дальнейшем собственники, не принявшие участие в общем собрании, не смогли объяснить свое отсутствие ненадлежащим их уведомлением. Это нужно обязательно сделать в отношении собственников, которые сдают свои квартиры или просто там не живут. Не забудьте также про собственников нежилых помещений!

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

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место, время проведения данного собрания;
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться;
- напоминание собственникам о том, что они могут присутствовать на собрании лично или через своего представителя по доверенности.



Доверенность на голосование может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, управляющей компанией или ТСЖ по месту его жительства, администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении, или удостоверена нотариально.

Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного учредительными документами, заверенная печатью этого юридического лица, или удостоверяется нотариально.

Собственник помещений вправе ознакомиться с материалами по адресу, указанному в сообщении о проведении общего собрания и вправе получить копии всех материалов собрания.

При проведении ОСС в заочной форме вместе с уведомлением каждому собственнику направляются бланки решений по вопросам повестки дня и информация, необходимая для принятия решения.

! **Информирование собственников помещений в многоквартирном доме о проведении общего собрания осуществляется не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.**

! **Если помещение находится в общей собственности двух и более лиц, то сообщать о проведении ОСС необходимо каждому собственнику.**

! **Инициатору собрания нельзя забывать, что, помимо частной собственности в многоквартирном доме может быть и государственная, и муниципальная собственность.**

В таком случае письменное уведомление о проведении ОСС необходимо посылать органу исполнительной власти РФ или субъекта РФ либо органу местного самоуправления, в зависимости от того, кому принадлежит право собственности на помещение в многоквартирном доме.

3. Подготовка повестки дня ОСС.

Повестка дня общего собрания должна быть ясной и конкретной.

Для принятия правильного решения собственниками помещений необходимо иметь информацию по вопросам повестки дня ОСС. Например, при принятии решения о выборе управляющей компании необходимо предоставить

хотя бы начальные сведения о той или иной компании - количество ее сотрудников, какое количество домов и по каким адресам уже находится в управлении этой компании, а также и другую информацию. Чем полнее и достовернее будут подготовлены эти материалы, тем вероятнее то, что рассматриваемый вопрос будет принят собственниками положительно.



Вопросы, которые необходимо включить в повестку дня:

- утверждение кандидатур председательствующего на общем собрании собственников, секретаря и счетной комиссии, которая будет подводить итоги голосования;

Без утвердительного решения по данному вопросу ОСС не будет считаться состоявшимся!

- порядок направления сообщений собственникам о проведении собрания (первое собрание);

- порядок уведомления собственников о принятых на собрании решениях (первое собрание);

- выбор места (адреса) хранения протоколов общих собраний (первое собрание);

- утверждение состава общего имущества и утверждении долей в общем долевом имуществе по каждому собственнику (первое собрание);

ОСС по выбору управляющей компании:

- о выборе способа управления многоквартирным домом, если он не выбран или назрела необходимость его сменить. Изменение способа управления иногда является единственной возможностью избавиться от недобросовестной управляющей компании. Проводить такое собрание желательно перед окончанием срока действия договора управления домом – меньше проблем;

- определение управляющей организации, в случае выбора способа управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией (общее собрание по выбору способа управления домом);

- утверждение проекта договора между собственниками и управляющей организацией (общее собрание по выбору способа управления домом);

- установление размеров платежей собственников помещений за содержание и ремонт (общее собрание по выбору способа управления домом);

ОСС по выбору Совета МКД:

- о выборе Совета дома, если он до сих пор не выбран, если Вашим домом управляет управляющая компания или если у Вас непосредственное управление. Вы можете выбрать несколько человек, например, по одному человеку от подъезда.

IV. Проведение общего собрания

1. Регистрация

Перед началом собрания необходимо провести регистрацию его участников для определения правомочности собрания. При проведении регистрации пришедших на ОСС собственников помещений и предоставлении ими указанных в уведомлении документов следует делать копии каждого документа и прикладывать их к листу регистрации.

Таким образом, регистрируется не только количество пришедших собственников, но и доля их в праве общей собственности (количество голосов), принадлежащих им. Например, каждый член семьи из 5 человек, проживающей в квартире площадью 50 кв. м., имеет меньше голосов, чем член семьи из двух человек, проживающей в 35-метровой квартире. Такой же принцип подсчета голосов действует при определении результатов голосования по тому или иному вопросу.

! *Чтобы собрание считалось состоявшимся, необходимо присутствие на нем собственников, имеющих более 50% голосов, а по отдельным вопросам, установленным Жилищным Кодексом, - 2/3. При отсутствии кворума для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть (а для ежегодного - должно быть) проведено повторное общее собрание собственников.*

2. Рассмотрение повестки дня

В течение всего собрания (в очной форме), секретарь ведет протокол, в который вносятся выступления по вопросам повестки дня, предложения и замечания собравшихся, принятые решения по каждому из включенных в повестку дня вопросов. После оформления протокола и подписания его председателем и секретарем, необходимо приложить к нему лист регистрации, листы голосования (решения) каждого собственника (при наличии, при заочном голосовании – обязательно!), копии доверенности на представительство собственников, копии документов, подтверждающих право собственности каждого собственника на помещения в многоквартирном доме.

! *Менять повестку дня или включать в нее дополнительные вопросы ни в коем случае нельзя: это может послужить основанием для признания принятого решения по дополнительно внесенным в повестку дня вопросам недействительными.*

3. Голосование

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

За один голос собственника проще всего принять 1 кв. м общей площади помещения, находящегося в собственности.

! *При письменном голосовании засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования.* Если это правило не соблюдается, решения признаются недействительными.

! *Если при проведении ОСС в очной форме общее собрание не имело необходимого кворума, решения ОСС с такой же повесткой дня могут быть приняты путем проведения заочного голосования.*



При проведении заочного голосования можно пойти двумя путями:

- для каждого собственника помещений дома готовится лист голосования по всем вопросам повестки дня. Каждый участник собрания делает отметку в графе «согласен» или «не согласен», или «за», или «против», в соответствии со своим решением. Листы голосования для подведения итогов собираются по окончании общего собрания;

- на каждый вопрос, включенный в повестку дня, готовится отдельный лист для всех собственников, которые по окончании голосования по этому вопросу, собираются для подведения общих итогов голосования.

Способы сбора принятых решений при заочной форме голосования:

- непосредственный сбор решений у собственников помещений путем обхода членами инициативной группы;

- указание в уведомлении о проведении общего собрания места сбора решений (почтовый ящик инициатора голосования, старшего по дому, председателя (члена правления) ТСЖ, офис управляющей организации и т.д.).

! Необходимым условием проведения ОСС в форме заочного голосования является оформленное в письменной форме решение собственников по вопросам, поставленным на голосование.

! Собственник помещений в многоквартирном доме считается принявшим участие в ОСС, проводимом в форме заочного голосования, если его решение получено до даты окончания их приема.

Протокол общего собрания

Не менее важным в процедуре проведения ОСС является оформление протокола общего собрания (Ст. 46 ЖК РФ). Необходимым дополнением этого протокола будет лист регистрации собственников помещений и их полномочных представителей, участвующих в общем собрании, а также реестр собственников помещений с отметками о получении ими уведомлений о проведении общего собрания или отправки (получения) сообщений. Данные документы помогут избежать многих вопросов в дальнейшем.

Протоколы, как и решения собственника по вопросам, поставленным на голосование, необходимо отнести к документам постоянного хранения. Место или адрес, по которым хранятся протоколы, как и решения собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть установлено общим собранием собственников помещений в данном доме. Лучше всего хранить протоколы у председателя Совета МКД.

Протокол, составленный по итогам проведения общего собрания, является основным документом общего собрания.

! К оформлению протокола и подсчету голосов надо отнестись ответственно, чтобы это не привело в последующем к признанию недействительным решений общего собрания.

4. Решения общего собрания

! *Решения общего собрания являются обязательными для всех собственников помещений в таком доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании и о проведении общего собрания по объективным причинам не знали.* Поэтому присутствовали вы на собрании или нет, нравится оно вам или нет, но вам придется исполнять решения, принятые общим собранием.

Чтобы решение ОСС имело юридическую силу необходимо выполнение следующих условий:

- решение принято с соблюдением способа и формы уведомления собственников помещений в данном доме, установленных ч. 4, 5 ст. 45 ЖК РФ;
- решение принято при наличии кворума собственников помещений для проведения общего собрания, установленного в части 3 статьи 45 Жилищного кодекса;
- решение принято по вопросу, относящемуся к компетенции общего собрания, установленной в части 2 статьи 44 Жилищного кодекса;
- решение принято по вопросу, включенному в повестку дня соответствующего собрания, в соответствии с требованиями части 2 статьи 46 Жилищного кодекса;
- решение принято с соблюдением правил о квалифицированном или простом большинстве голосов, необходимых для принятия решения, установленных в части 1 статьи 46 Жилищного кодекса;
- решение оформлено протоколом общего собрания собственников помещений в соответствии с требованиями части 1 статьи 46 Жилищного кодекса;
- решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доведены до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном частью 3 статьи 46 Жилищного кодекса.

Собственник помещений вправе обжаловать в суде решение общего собрания в течение шести месяцев со дня, когда он узнал или должен был узнать о принятом решении (Ст. 46 Жилищного Кодекса РФ).

5. Информирование собственников помещений о принятых решениях

! *Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений в соответствии с порядком, принятом на общем собрании.*

Целесообразнее всего размещать уведомление собственников помещений о решениях общего собрания в месте, определенном решением общего собрания собственников и доступном для всех собственников помещений в данном доме (например, на дверях подъезда). **Но этот способ оповещения должен быть принят решением общего собрания!**

Вот Вы приняли участие в собрании собственников и определили, как дальше будет содержаться Ваш дом, выбрали Совет МКД. Это не значит, что можно забыть обо всем до следующего собрания и кто-то все сделает за Вас.



От того, насколько активны собственники при принятии решений по управлению своим имуществом, зависит комфортность проживания и стоимость Ваших квартир.

Мы всегда готовы помочь в решении проблем в Вашем доме.

Звоните по телефону 255-14-30.

Общественная приемная расположена по адресу г. Воронеж, ул. Сакко и Ванцетти, 104.

Мы Вас ждем!