**Порядок проведения общего собрания собственников МКД**

***От того, как будет организовано и проведено общее собрание собственников помещений в МКД зависит конечный результат, ради которого и созывалось собрание, а его решения признаны законными.***

Уважаемые собственники! Прежде, чем следовать порядку проведения общих собраний, который указан на страницах 6-7, настоятельно рекомендуем внимательно прочесть нижеследующие краткие комментарии, которые позволят вам избежать неправильного толкования требований законодательства и, соответственно, негативных последствий от допущенных ошибок.

**1. 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, об использовании фонда капитального ремонта;

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

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

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

Приведенный **перечень не является исчерпывающим,** так как собрание вправе решать и иные вопросы, указанные в других статьях Кодекса. Обратим внимание на то, что буквальное толкование нормы, установленной в п. 5 ч. 2 ст. 44, позволяет утверждать, что общее собрание собственников помещений лишено права принимать к своему рассмотрению вопросы, прямо не отнесенные Кодексом к его компетенции.

Среди иных вопросов, отнесенных Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, можно назвать, помимо указанных в ч. 2 ст. 44, в частности:

определение сроков и порядка проведения годового общего собрания, а также порядка уведомления о принятых им решениях (ч. 1 ст. 45);

определение порядка оформления протоколами решений общего собрания (ч. 1 ст. 46);

определение конкретного помещения в многоквартирном доме, в котором размещаются сообщения о решениях, принятых общим собранием, и об итогах голосования по соответствующим вопросам (ч. 3 ст. 46);

определение места или адреса хранения протоколов общих собраний (ч. 4 ст. 46).

**2. О проведении общего собрания**

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 (ч. 2 ст. 45 Кодекса).

Таким образом, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть как **очередным** (проводится один раз в год), так и **внеочередным** (созывается в любое время по инициативе любого из собственников жилых или нежилых помещений многоквартирного дома). Отметим, что право любого из собственников помещений в доме инициировать созыв общего собрания никак не связано с размером общей площади принадлежащего ему помещения.

Лица, не являющиеся собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме, не вправе инициировать созыв общего собрания собственников помещений в этом доме.

Как очередное, так и внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено путем:

а) совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;

б) проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. Заочное голосование возможно только в случае, указанном в ч. 1 ст. 47 Кодекса.

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 50% 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 (ч. 3 ст. 45 Кодекса).

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 ч. 3 ст. 45 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).**

Как уже отмечалось, 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 50% голосов от общего числа голосов. Это правило ч. 3 ст. 45 Кодекса действует применительно к общему собранию, проводимому как в форме совместного присутствия, так и в форме заочного голосования.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования указываются дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения (см. п. 3 ч. 5 ст. 45 Кодекса).

Собственник помещения оформляет решение по вопросам, поставленным на голосование, по правилам ч. 3 ст. 47 Кодекса. Незаполненные бланки (формы) решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (с перечнем соответствующих вопросов), может изготовить лицо, являющееся инициатором собрания, и обеспечить ими собственников помещений.

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".

Обратим внимание, что в соответствии с ч. 6 ст. 48 Кодекса засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования, иначе соответствующее решение признается недействительным. То есть, в письменном решении собственник по каждому вопросу, поставленному на голосование, **должен оставить только один из вариантов голосования** - "за", "против" или "воздержался". Если участвующим в голосовании собственником в решении оставлены более одного варианта голосования (например, "за" и "воздержался"), то указанное решение признается недействительным и голоса, поданные по содержащимся в них вопросам, не подсчитываются.

Оформленное надлежащим образом решение собственник передает (направляет) в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении собрания.

**3. О протоколе решения общего собрания собственников**

Юридической и документальной формой решения общего собрания собственников помещений является **протокол** соответствующего собрания. Согласно ч. 4 ст. 46 Кодекса 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.

Обязанность ведения протокола очередного и внеочередного общего собрания решением такого собрания может быть возложена на определенное лицо.

Протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются документами, имеющими юридическое, в частности доказательственное, значение. Поэтому к их надлежащему оформлению и хранению по правилам ч. 4 ст.46 необходимо отнестись очень внимательно.

В ч. 5 ст. 46 Кодекса установлены правила о действии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по кругу лиц. **Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном** **Кодексом** **порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений** в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Однако на практике не любое решение общего собрания можно рассматривать в качестве обязательного для лиц, указанных в ч. 5 ст. 46 Кодекса. Для того чтобы решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме приобрело юридическую силу, должны быть соблюдены следующие предусмотренные Кодексом условия:

а) решение оформлено протоколом очередного или внеочередного общего собрания собственников помещений (ч. 1 ст. 46);

б) решение принято по вопросу, включенному в повестку дня соответствующего собрания (ч. 2 ст. 46);

в) решение принято с соблюдением императивных правил о квалифицированном или простом большинстве голосов, необходимых для принятия решения (ч. 1 ст. 46);

г) решение доведено до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в установленном порядке (ч. 3 ст. 46);

д) решение принято по вопросу, относящемуся к компетенции общего собрания (ч. 2 ст. 44 Кодекса).

По указанным критериям можно также оценивать правомерность соответствующего решения в случае возникновения споров, связанных с принятием решений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в частности при обжаловании в суд решения, принятого общим собранием.

**Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием** собственников помещений в данном доме с нарушением требований 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.

Следует обратить внимание на то, что **право обжаловать решение общего собрания** принадлежит только такому собственнику помещения в многоквартирном доме, который **не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения** и если данным решением нарушены его права и законные интересы. Поэтому при обращении в суд с соответствующим заявлением необходимо доказать перечисленные факты. Кроме того, для обжалования решения общего собрания установлен специальный (сокращенный) срок давности - шесть месяцев.

Итак, исходя из требований, предъявляемых ст.44-48 Жилищного Кодекса РФ к порядку проведения общего собрания собственников помещений в МКД, принятия решений, наличия кворума такого собрания, а также оформления документов, связанных с его проведением, можно сделать вывод, что порядок проведения общего собрания должен быть четко выстроен.

**Порядок проведения собрания целесообразно**

**разделить на несколько этапов:**

**1. Уведомление собственников о проведении общего собрания**.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников, обязан сообщить собственникам о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения путем размещения общего объявления или через индивидуальное уведомление каждому собственнику МКД.

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.

**2. Регистрация собственников помещений, принявших участие в общем собрании.**

Данный этап играет важную роль и проводится для того, чтобы подтвердить наличие кворума собрания и легитимность его решений. Чтобы данный этап прошел четко и слаженно, необходимо:

* заранее подготовить реестр собственников помещений;
* назначить регистраторов и объяснить им круг полномочий;
* зарегистрировать собственников, желающих принять участие в общем собрании (их законных представителей).

При регистрации собственники помещений должны предъявить документы, удостоверяющие личность, правоустанавливающие документы на помещение, а их представители, в дополнение к указанным документам, доверенность, оформленную в установленном законом порядке.

Конечным результатом данного этапа является подсчет голосов для подтверждения наличия кворума или его отсутствия.

**3. Проведение общего собрания.**

1. Официальное открытие собрания и избрание всех его выборных органов:

председателя, секретаря, счетной комиссии и т.д.

2. Утверждение регламента, повестки дня собрания, докладчиков и порядка голосования по вопросам повестки дня.

При этом следует учитывать, что общее собрание собственников помещений в МКД не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня (ч. 2 ст. 46 ЖК РФ).

3. Рассмотрение вопросов повестки дня собрания:

* выступление докладчиков по вопросам повестки дня;
* прения по каждому вопросу повестки дня;
* голосование по каждому по вопросу повестки дня.

**4. Подведение итогов общего собрания:**

* подсчет голосов по каждому вопросу повестки дня;
* оглашение проекта решений собрания.

**5. Оформление следующих документов общего собрания собственников помещений в МКД:**

* протокол счетной комиссии;
* протокол общего собрания;
* сообщение о решениях, принятых общим собранием, а также об итогах

 голосования.

Не следует забывать, что размещение информации о решениях, принятых на общем собрании собственников помещений в МКД обязательно.

Информация (протокол общего собрания собственников помещений в МКД) размещается в месте, определенном общим собранием и доступном для всех собственников помещений в МКД.

***Отдел по работе с собственниками***

***МКУ «Департамент строительства и городского хозяйства»***