

# Что должен знать собственник жилья.

## I. Управление многоквартирным домом.

Управление многоквартирным домом (далее - МКД) – это согласованная деятельность собственников жилья по созданию и поддержанию благоприятных и безопасных условий проживания в этом доме, которая должна обеспечивать **надлежащее содержание общего имущества**, в том числе путем принятия решений о выборе способа управления домом, выбора управляющей организации, решение вопросов пользования имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в этом доме.

Реализация такой деятельности обеспечивается путем принятия соответствующих решений *на общем собрании собственников помещений в МКД*. Решение собрания является обязательным для всех собственников помещений в доме.

### Что это такое — общее собрание собственников?

Собственникам МКД наряду с помещением 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). Цель общего собрания — обсуждение вопросов, поставленных на повестку дня и принятие по ним решений путем голосования. Об этом говорит статья 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Инициаторами проведения общего собрания могут быть: собственник помещения в данном доме, управляющая организация и орган местного самоуправления (по вопросам, отнесенным к его компетенции).

В собрании вправе принимать участие и голосовать все собственники жилых и нежилых помещений в 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.

Организовать, провести ОСС, оформить необходимые документы по результатам собрания и довести их до собственников может управляющая организация (ТСЖ, ЖСК), если в ее (его) адрес поступило письменное заявление от собственников помещений, обладающих не менее 10% голосов от общего числа голосов в МКД.

В соответствии со статьей 45 ЖК РФ ОСС должно проводиться не реже одного раза в год.

### Существуют три формы проведения ОСС:

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

- в форме заочного голосования (опросным путем) — 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.
- в форме очно-заочного голосования – путем очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также путем передачи в установленный срок и место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении ОСС.

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
пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44	<p>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, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>принятие решений о 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), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации;</p> <p>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,</p>	<p>большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме</p>

Норма ЖК РФ	Вопросы компетенции общего собрания собственников помещений в МКД	Количество голосов собственников необходимых для принятия решения
	<p>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;</p> <p>принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме;</p> <p>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;</p> <p>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 представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;</p> <p>принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего</p>	

Норма ЖК РФ	Вопросы компетенции общего собрания собственников помещений в МКД	Количество голосов собственников необходимых для принятия решения
	собрания собственников помещений в многоквартирном	
пун ктами 1.1, 4.2 части 2 статьи 44	<p>принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;</p> <p>принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;</p>	<p>более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме</p>
пун ктом 4.5 части 2 статьи 44	<p>принятие решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;</p>	<p>при наличии в многоквартирном доме более одного подъезда большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в многоквартирном доме при условии голосования за принятие такого решения собственниками помещений в многоквартирном доме, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающими большинством голосов от общего числа голосов таких собственников, принимающих участие в этом</p>

Норма ЖК РФ	Вопросы компетенции общего собрания собственников помещений в МКД	Количество голосов собственников необходимых для принятия решения
		<p>собрании; при наличии в многоквартирном доме одного подъезда большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в многоквартирном доме.</p>
<p>пунктами 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 4, 4.4, 4.1, 4.5 части 2 статьи 44</p>	<p>принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования; принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания); принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы; принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания;</p>	<p>большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме</p>

Норма ЖК РФ	Вопросы компетенции общего собрания собственников помещений в МКД	Количество голосов собственников необходимых для принятия решения
	<p>выбор способа управления многоквартирным домом;</p> <p>принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;</p> <p>другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.</p>	

### 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, также сведения о собственниках, можно получить в Едином государственном реестре прав (ЕГРП), однако данный вариант является не бесплатным.

- 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.

## 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.

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 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 или очно-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);
- 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;
- 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. 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 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 являются недействительными.

При любой форме голосования решение собственника по каждому вопросу должны быть выражены формулировкой «за», «против» или «воздержался».

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 «за», «против» или «воздержался», в соответствии со своим решением. Листы голосования для подведения итогов собираются по окончании общего собрания;
- для каждого собственника голосующего заочно, готовится отдельный лист голосования, которые по окончании голосования, 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.

Решение собственника.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:

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

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. 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.

По окончании проведения собрания и подведения итогов инициатор проведения собрания в соответствии с частью 1.1 статьи 46 Жилищного кодекса направляет подлинники решений и протокола общего собрания собственников в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива для дальнейшего направления их в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех

лет. 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 инициатором собрания 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, досках объявлений). Но этот способ оповещения должен быть принят решением общего собрания!

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