

# Порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме

## Раздел I. Форма проведения общих собраний и их виды

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Общее собрание), расположенном по адресу: \_\_\_\_\_ (далее – доме) проводится в форме заочного голосования путем принятия собственниками помещений персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

2. Собственники помещений проводят ежегодно в обязательном порядке годовое Общее собрание в соответствии с процедурой и условиями, устанавливаемыми настоящим Порядком.

3. Собственники помещений помимо годового Общего собрания вправе проводить внеочередные Общие собрания в соответствии с процедурой и условиями, устанавливаемыми настоящим Порядком.

## Раздел II. Порядок проведения Общих собраний

Настоящий Порядок содержит указания на установление определенных правил проведения Общих собраний согласно условиям их регулирования, определенным нормами ЖК РФ и настоящим Порядком. В тех случаях, когда такие правила устанавливаются едиными для проведения годовых и внеочередных Общих собраний, они указываются общими положениями относительно ежегодных и внеочередных собраний в нижеследующей таблице.

№ п/п	Условия (нормы ЖК РФ, их регулирующие)	Порядок проведения Общих собраний	
		ежегодного	внеочередного
<b>1. Сроки проведения</b>			
1.1.	Сроки проведения	не позднее, чем за месяц до окончания годового срока действия договора управления	в любое время
<b>2. Организатор собрания</b>			
2.1.	Организатор собрания	Инициатор собрания – любой из собственников помещений или группа собственников помещений	Инициатор собрания – любой из собственников помещений или группа собственников помещений <b>или</b> Управляющая организация по поручению собственников
<b>3. Сообщение о проведении Общего собрания Собственникам помещений</b>			
3.1.	Форма сообщения	письменная	письменная
3.2.	Подготовка сообщения	Собственник помещения – инициатор собрания	Собственник помещения – инициатор собрания <b>или</b> Управляющая организация
3.3.	Передача сообщения Собственникам помещений	Размещается на дверях каждого подъезда дома <b>или</b> направляется заказным письмом <b>или</b> вручается под роспись каждому Собственнику помещения	
3.4.	Сроки сообщения	Не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания	

№ п/п	Условия (нормы ЖК РФ, их регулирующие)	Порядок проведения Общих собраний	
		ежегодного	внеочередного
3.5.	Обязательные требования к содержанию сообщения	Сообщение должно содержать: 1) сведения о лице – организаторе Общего собрания; 2) форма проведения Общего собрания – очная либо заочная; 3) дата окончания приема решений Собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование; 4) место или адрес, куда должны передаваться решения; 5) повестка дня Общего собрания; 6) иная информация по усмотрению инициатора собрания, не изменяющая условия проведения Общих собраний, установленных настоящим Порядком и ЖК РФ.	
3.6.	Требования к содержанию справочной информации к сообщению о проведении Общего собрания	Справочная информация к сообщению о проведении Общего собрания должна содержать: - информацию о разъяснении значения отдельных вопросов, поставленных на голосование, если их формулировка имеет неоднозначное толкование; - сведения о лицах, чьи кандидатуры представлены для принятия по ним решений собственников и Общего собрания; Информация о правилах голосования собственников помещений представляется в справочной информации по желанию организатора Общего собрания.	
3.7.	Требования к передаче справочной дополнительной информации организатором собрания до его проведения	Справочная и дополнительная информация, которую готовит организатор собрания для проведения Общего собрания передаются организатором собрания одному из лиц, уполномоченных осуществлять контроль исполнения управляющей организацией договора управления. Указанная документация передается в 1 экз. под расписку получающего её лица в срок не позднее, чем за 10 дней до предполагаемого начала проведения Общего собрания.	
<b>4. Определение количества голосов собственников помещений</b>			
4.1.	Общее количество голосов	Общее количество голосов всех собственников помещений устанавливается равным - 100	
4.2.	Количество голосов каждого собственника (K <sub>ГОЛ.С.</sub> )	1 ГОЛ.С. = 1 м. кв. общей площади помещения конкретного собственника	
4.3.	Получение информации о площадях помещений и собственниках помещений	Из учетной и технической документации Управляющей организации	на основании письменного обращения в Управляющую организацию инициатора собрания с указанием цели проведения Общего собрания и предложений по его решениям. Срок представления – до 10 рабочих дней со дня обращения
<b>5. Порядок голосования на Общем собрании</b>			
5.1.	Лица, имеющие право на голосование	Голосуют: - или собственники помещений лично; - или представители собственников помещений по предварительно оформленной доверенности по правилам, указанным в п.2 ст.48 ЖК РФ.	

№ п/п	Условия (нормы ЖК РФ, их регулирующие)	Порядок проведения Общих собраний	
		ежегодного	внеочередного
5.2.	Форма голосования	Оформленные в письменной форме решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование	
5.3.	Место проведения голосования	Решения собственников по вопросам голосования передаются в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания.	
5.4.	Требования к решению собственника помещения	<p>В решении должны быть указаны:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) сведения о лице, участвующем в голосовании;</li> <li>2) сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение в данном доме;</li> <li>3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против», «воздержался».</li> </ol>	
5.5.	О порядке проведения повторных голосований	<p>Повторные голосования проводятся, как правило, по тем вопросам, решения по которым по итогам голосования собственников помещений до даты, указанной в информационном сообщении о проведении собрания, не приняты, однако принятие решений по таким вопросам является обязательным в соответствии с нормами ЖК РФ или условиями управления домом.</p> <p>Если по отдельным вопросам, поставленным на голосование, результаты голосования не позволяют признать решение Общего собрания принятым, то Управляющая организация при проведении внеочередных Общих собраний обязана, а инициатор собрания при проведении ежегодных Общих собраний <u>вправе</u> скорректировать такие вопросы и провести по ним повторные голосования до принятия по ним решений Общего собрания.</p> <p>Повторные голосования проводятся с соблюдением порядка проведения Общего собрания, установленного в Информационном сообщении, путем уведомления собственников помещений о не принятых решениях по отдельным вопросам, об объявлении повторного голосования по ним и передачи собственникам помещений бланков решений только по тем вопросам, которые вынесены на повторное голосование. Если после повторного голосования по вопросу о ремонте общего имущества решение собственниками помещения принято не будет, то управляющая организация вправе как снять свои предложения, так и обратиться в суд о понуждении в принятии такого решения.</p>	
5.6.	О порядке проведения заочного обсуждения вопросов, поставленных на голосование	<p>Если собственник помещения по любому вопросу повестки дня не голосует «за», то он вправе представить свои предложения по возможному, по его мнению, варианту решения данного вопроса. Такое предложение оформляется в произвольной форме в письменном виде, подписывается собственником и прикладывается к бланку решения собственника помещения.</p> <p>Указанные предложения рассматриваются организатором собрания только в случае, если по результатам голосования на Общем собрании решение по вопросу, по которому получены предложения, не принято, и организатор собрания имеет намерение провести по такому вопросу повестки дня Общего собрания повторное голосование.</p> <p>Если собственник помещения, направивший предложения по отдельным вопросам голосования имеет намерение настаивать на принятии по его предложению решения Общим собранием, то такой собственник вправе самостоятельно провести голосование</p>	

№ п/п	Условия (нормы ЖК РФ, их регулирующие)	Порядок проведения Общих собраний	
		ежегодного	внеочередного
		собственников помещений для принятия решения по вопросу, поставленному <u>им</u> на голосование, путем проведения внеочередного Общего собрания собственников помещений в доме, <u>инициатором которого он выступит.</u>	
5.7.	<b>Сроки голосования</b>	Сроки голосования устанавливаются в сообщении о проведении Общего собрания организатором собрания: - по первичному голосованию – до даты, указанной в информационном сообщении; - по повторному голосованию – до даты, определяемой организатором собрания в уведомлении о повторном голосовании	
<b>6. Правомочность Общего собрания и соответствующие последствия</b>			
6.1.	Собственники помещений – участники Общего собрания	Участники Общего собрания – собственники помещений, чьи решения по вопросам голосования получены до даты окончания их приема.	
6.2.	Собрание состоялось при наличии кворума	Кворум – участие в Общем собрании приняли собственники помещений, обладающие более 50% голосов от общего количества голосов всех собственников помещений.	
6.3.	Последствия признания Общего собрания не состоявшимся	Общее собрание созывается повторно	Общее собрание созывается повторно при принятии такого решения Инициатором собрания
6.4.	Определение правомочности Общего собрания – подсчет голосов	Инициатор собрания  и лица, уполномоченные осуществлять контроль исполнения Управляющей организацией договора управления. В подсчете голосов может принять участие любой собственник помещения.	Инициатор собрания
<b>7. Принятие решений Общего собрания</b>			
7.1.	Порядок учета голосов собственников помещений	Засчитываются голоса <b>по каждому вопросу</b> , по которому участвующим в собрании собственником оставлен только один из вариантов голосования.	
7.2.	Условия принятия решений простым или квалифицированным большинством голосов	Квалифицированным большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов Собственников помещений принимаются решения: 1) о реконструкции многоквартирного дома (в т.ч. с его расширением или надстройкой, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте Общего имущества в доме, включая текущий и капитальный); 2) о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом, в т.ч. о введении ограничений пользования им; 3) о передаче в пользование Общего имущества в доме.  Простым большинством более 50% голосов от общего числа голосов участвующих в Общем собрании принимаются решения <b>по остальным вопросам</b> , включенным в повестку дня Общего	

№ п/п	Условия (нормы ЖК РФ, их регулирующие)	Порядок проведения Общих собраний	
		ежегодного	внеочередного
		собрания.	
7.3.	Решения не могут приниматься	По вопросам, не включенным в повестку дня Общего собрания или расширяющим вопрос повестки дня.	
7.4.	Порядок принятия решений о ремонте Общего имущества	<p>Организатор собрания вправе включать в повестку дня Общего собрания вопросы о ремонте Общего имущества как отдельно (1 вариант):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- о перечне работ по их видам (текущий, капитальный),</li> <li>- о графике проведения работ,</li> <li>- о порядке внесения соответствующей платы,</li> <li>- о размере такой платы;</li> </ul> <p>так и одним вопросом (2 вариант):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- о размере платы отдельно за текущий и отдельно за капитальный ремонт.</li> </ul> <p>При этом по 1-ому варианту решения Общего собрания принимаются по каждому, вынесенному на голосование вопросу; по 2-ому варианту – решение о ремонте Общего имущества будет принято при принятии Общим собранием решения о размере платы по соответствующим видам ремонтов.</p>	
<b>8. Оформление решения Общего собрания и доведение его до собственников помещений</b>			
8.1.	Оформление протокола Общего собрания	Решение Общего собрания оформляется протоколом, который составляется организатором собрания и подписывается организатором собрания.	
8.2.	Порядок уведомления собственников помещений о Решении	Протокол Общего собрания или уведомление о решениях Общего собрания и итогах голосования доводятся до сведения собственников помещений путем размещения протокола или указанного уведомления на дверях каждого подъезда дома	
8.3.	Сроки уведомления собственников о Решениях Общего собрания	Не позднее, чем через 10 дней после принятия решений Общего собрания (после оформления протокола Общего собрания).	