

# ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЯ

Выполнили:

Остапенко

Анастасия

Стукалова Кристина

Пешкова Екатерина

БГУ-15-01

---

---

**"Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)**  
**ЖК РФ, Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме**

- Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.
- Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

(в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

# К КОМПЕТЕНЦИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ДОМА ОТНОСЯТСЯ:

---

- 1) принятие решения об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции;
- 2) принятие решения о реконструкции, переустройстве и (или) перепланировке помещений с присоединением части общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- 5) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- 6) выбор способа управления многоквартирным домом;

## К КОМПЕТЕНЦИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ДОМА ОТНОСЯТСЯ:

---

- 7) определение сроков и порядка проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 8 ) определение порядка уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
- 9) определение способа направления сообщения в письменной форме о проведении общего собрания;
- 10) определение места для размещения в помещении данного дома и доступном для всех собственников помещений в данном доме сообщений о проведении общего собрания;
- 11) порядок оформления протоколов общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме;
- 12) принятие решения об утверждении устава товарищества собственников жилья;

## К КОМПЕТЕНЦИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ДОМА ОТНОСЯТСЯ:

---

- 13) 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;
- 14) определение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме;
- 15) определение расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;
- 16) определение условий договоров управления многоквартирным домом с управляющей организацией;
- 17) решение других вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

---



# ВИДЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

---

- Общее собрание может быть очередным (ежегодным) и внеочередным.
- Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны каждый год проводить ежегодное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.
- Проводимые помимо ежегодного общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными.
- Ежегодное и внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из собственников помещений в многоквартирном доме.

# ФОРМЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

□ Очная форма собрания – совместное присутствие собственников в месте, указанном в сообщении о проведении собрания, для обсуждения и принятия решений по вопросам повестки собрания.

□ Заочная форма собрания – голосование путем передачи решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, в письменном виде до даты и в место, которые указаны в сообщении о проведении собрания.



---

## ЖК РФ, Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

- Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязан сообщить каждому собственнику помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения.
- Сообщение о проведении собрания направляется каждому собственнику заказным письмом либо вручается каждому собственнику помещения лично под роспись.
- Решением ранее состоявшегося общего собрания собственников помещений в данном доме может быть предусмотрен иной способ сообщения о проведении общего собрания (например в виде размещения объявления в помещении данного дома).

---

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

- 1) сведения об инициаторе проведения собрания;
- 2) форма проведения собрания (совместное присутствие или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения собрания, а в случае проведения собрания в форме заочного голосования – дата окончания приема бюллетеней, содержащих решения собственников по вопросам повестки собрания, и место или адрес их приема инициатором собрания;
- 4) повестка собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией (или материалами), которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

*Повестка общего собрания может включать любые вопросы, связанные с владением, пользованием и распоряжением общим имуществом многоквартирного дома.*

---

Обязательные вопросы повестки собрания при выборе управляющей организации:

- 1) выбор способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией;
- 2) выбор конкретной управляющей организации и утверждение условий договора с ней;
- 3) выбор председателя и секретаря собрания, счетной комиссии (при очной форме).

Обязательные вопросы повестки собрания при создании ТСЖ:

- 1) выбор способа управления многоквартирным домом – управление товариществом собственников жилья;
- 2) создание ТСЖ, утверждение устава ТСЖ;
- 3) выборы органов управления ТСЖ: правления, председателя правления ТСЖ, определение места их нахождения;
- 4) выбор председателя и секретаря собрания, счетной комиссии (при необходимости, при очной форме собрания).

# КВОРУМ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

---

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 (простое большинство голосов).

Простым большинством голосов принимаются решения по вопросам, входящим в исключительную компетенцию общего собрания:

- 1) выбор способа управления многоквартирным домом;
- 2) утверждение перечня услуг и работ, условий их оказания и выполнения, а также размер их финансирования на текущий год;
- 3) проведение текущего ремонта общего имущества;
- 4) другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

# КВОРУМ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

---

Для обсуждения вопросов, по которым требуется решение квалифицированного большинства собственников, необходимо не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников.

Квалифицированным большинством принимаются решения по следующим вопросам:

- 1) реконструкция многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительство хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) пределы использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- 3) передача в пользование общего имущества в многоквартирном доме.
- 4) проведение капитального ремонта, с рассмотрением и принятием решений о сроке начала капитального ремонта, о необходимом объеме работ, стоимости материалов, о порядке финансирования ремонта, о сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

---

## **ЖК РФ, Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

- Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляется протоколом, который подписывает инициатор проведения собрания (при заочном голосовании) или председатель и секретарь собрания (при проведении собрания в очной форме). В протоколе общего собрания фиксируются решения по каждому вопросу повестки общего собрания с обязательным указанием результата голосования по каждому вопросу.
- Принятые по повестке дня собрания решения доводятся до сведения остальных собственников инициатором проведения собрания путем размещения соответствующего сообщения в помещении или месте, определенном решением общего собрания и доступным для всех собственников дома. Такое сообщение должно быть вывешено не позднее 10 дней со дня принятия этих решений.

# ОБЖАЛОВАНИЕ РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

---

- Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Жилищного 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.
- 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 указанному собственнику.