

# Порядок проведения общих собраний собственников МКД

# ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## Глава 6. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ... ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ТАКИХ СОБСТВЕННИКОВ

Статья 44. Общее собрание собственников

...

Статья 45. Порядок проведения собрания ...

Статья 46. Решения общего собрания ...

Статья 47. ... собрание ... в форме заочного  
голосования...

Статья 48. Голосование на общем собрании<sup>2</sup>

---

ПРИКАЗ

МИНСТРОЯ РОССИИ от 31.07.2014 N 411/пр

"Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах"

---

## Рассматриваемые вопросы:

1. Компетенция общего собрания
2. Порядок организации и проведения общего собрания
3. Проведение общих собраний в очной и заочной форме
4. Особенности проведения общих собраний по отдельным вопросам

---

# 1. Компетенция общего собрания

# 1. Компетенция общего собрания

---

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ).

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в доме или их представители, обладающие более чем 50 процентами общего числа голосов (п. 3 ст. 45 ЖК РФ)

# 1. Компетенция общего собрания

---

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании.

## **Обратите внимание!**

Отдельные решения должны приниматься большинством не менее двух третей голосов (66.6%) от общего числа голосов всех собственников (ч. 1 ст 46 ЖК РФ).

# 1. Компетенция общего собрания

---

Решения общего собрания, принимаемые простым большинством голосов (более чем 50 % участников собрания):

- о сроках и порядке проведения годового общего собрания ..., ... о порядке уведомления о принятых им решениях (п. 1 ст. 45 ЖК РФ);
- о выборе и изменении способа управления многоквартирным домом (п. 4 ч. 2 ст. 44, п. 3 ст. 161 ЖК РФ);



# 1. Компетенция общего собрания

---

... более чем 50 % участников собрания :

- о создании товарищества собственников жилья (ТСЖ) и утверждении его устава (п. 2 ст. 135, п. 1 ст. 136 ЖК РФ);
- о реорганизации ТСЖ (ст. 140 ЖК РФ);
- о выборе управляющей организации и определении условий договора управления (п. 1 ст. 162 ЖК РФ);
- об избрании и переизбрании совета многоквартирного дома (ст. 161.1 ЖК РФ);

# 1. Компетенция общего собрания

---

... более чем 50 % участников собрания :

- о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме (п. 7 ст. 156 ЖК РФ);
- о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям (п. 7.1 ст. 155 ЖК РФ);
- о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);

# 1. Компетенция общего собрания

---

... более чем 50 % участников собрания :

- о месте или адресе хранения протоколов общих собраний и решений по вопросам, поставленным на голосование (п. 4 ст. 46 ЖК РФ);
- об избрании комиссии собственников помещений в многоквартирном доме (п. 12 ст. 161.1 ЖК РФ).

# 1. Компетенция общего собрания

---

Решения общего собрания, принимаемые большинством не менее 2/3 от общего числа голосов всех собственников:

- о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);

# 1. Компетенция общего собрания

---

... не менее 2/3 собственников:

- о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса, минимальном размере фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества (п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);

# 1. Компетенция общего собрания

---

... не менее 2/3 собственников :

- о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе о введении ограничений пользования (п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- о пользовании общим имуществом иными лицами, в т.ч. об установке рекламных конструкций (п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);

# 1. Компетенция общего собрания

---

... не менее 2/3 собственников :

- об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества на определенных общим собранием собственников условиях (п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- о создании ТСЖ в нескольких многоквартирных домах (п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ).

---

## 2. Порядок организации и проведения общего собрания



## 2. Порядок организации и проведения общего собрания

---

### Общий алгоритм (основные шаги):

Шаг 1. *Иницилируйте проведение общего собрания собственников.*

Шаг 2. *Подготовьте проведение общего собрания собственников.*

Шаг 3. *Оповестите собственников о проведении общего собрания.*

## 2. Порядок организации и проведения общего собрания

---

### Общий алгоритм (основные шаги):

Шаг 4. Проведите общее собрание собственников.

Шаг 5. Оформите результаты голосования.

Шаг 6. Сообщите об итогах голосования и принятых решениях всем собственникам.

## 2. Порядок организации и проведения общего собрания

---

### Шаг 1. Иницируйте проведение общего собрания собственников.

Инициатором проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть собственник или несколько собственников помещений в этом доме ([п. 1 ст. 45 ЖК РФ](#)). Если в доме создано товарищество собственников жилья, то инициатором может быть его правление ([п. 8 ст. 148 ЖК РФ](#)).

## 2. Порядок организации и проведения общего собрания

### Шаг 2. Подготовьте проведение общего собрания собственников.

Следует сформулировать повестку общего собрания собственников, определиться с формой собрания, выбрать время и место проведения, подобрать кандидатуры председателя, секретаря, членов счетной комиссии, подготовить информационное сообщение о проведении общего собрания собственников, реестр собственников, бюллетени для голосования, бланки протокола.

## 2. Порядок организации и проведения общего собрания

### Шаг 3. Оповестите собственников о проведении общего собрания.

Оповестить каждого собственника помещения в многоквартирном доме следует не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. Необходимо учесть какой способ информирования был ранее установлен общим собранием ([ч. 4 ст. 45](#) ЖК РФ).

## 2. Порядок организации и проведения общего собрания

### Шаг 3. Оповестите собственников о проведении общего собрания.

Сообщение о проведении общего собрания должно содержать информацию об инициаторе проведения общего собрания, форме, дате, месте и времени проведения собрания, повестке дня, порядке ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании. ([п. 5 ст. 45](#) ЖК РФ).

*Примерная форма сообщения – см. Приказ Минстроя от 31.07.2014 N 411/пр.*

## 2. Порядок организации и проведения общего собрания

### Шаг 4. Проведите общее собрание собственников.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме ([п. 3 ст. 48 ЖК РФ](#)).

Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, а также изменять повестку дня собрания ([п. 2 ст. 46 ЖК РФ](#)).

## 2. Порядок организации и проведения общего собрания

### Шаг 4. Проведите общее собрание собственников.

Решения общего собрания собственников принимаются **большинством** от общего числа голосов **участвовавших в собрании** ([п. 1 ст. 46](#) ЖК РФ). **Внимание - отдельные решения, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме**



## 2. Порядок организации и проведения общего собрания

### Шаг 5. Оформите результаты голосования.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляется протоколом ([п. 1 ст. 46](#) ЖК РФ). В протоколе следует указать дату, место проведения общего собрания, повестку дня, наличие кворума, количество голосов по каждому вопросу.

Примерная форма протокола – см. Приказ Минстроя от 31.07.2014 N 411/пр.

## 2. Порядок организации и проведения общего собрания

---

### Шаг 5. Оформите результаты голосования.

При проведении собрания в очной форме протокол подписывают председатель, секретарь собрания, члены счетной комиссии, при заочном голосовании - инициатор проведения собрания, члены счетной комиссии.

## 2. Порядок организации и проведения общего собрания

---

### Шаг 5. Оформите результаты голосования.

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.

## 2. Порядок организации и проведения общего собрания

### Шаг 6. Сообщите об итогах голосования и принятых решениях всем собственникам.

Итоги голосования и принятые на общем собрании решения доводятся до сведения собственников помещений в доме инициатором проведения собрания не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений. Сообщение размещается в помещении дома, определенном решением общего собрания собственников ([п. 3 ст. 46 ЖК РФ](#)).

## 2. Порядок организации и проведения общего собрания

---

### **Обратите внимание!**

*Решение общего собрания собственников, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании ([п. 5 ст. 46](#) ЖК РФ).*

---

# 3. Проведение общих собраний в очной и заочной форме

### 3. Проведение общих собраний в очной и заочной форме

---

Общее собрание может быть проведено:

**а) в очной форме (собрание),** то есть при совместном присутствии собственников помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование;

### 3. Проведение общих собраний в очной и заочной форме

---

Общее собрание может быть проведено:

**б) в форме заочного голосования** - путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам.



### 3. Проведение общих собраний в очной и заочной форме

---

#### Проведение общего собрания собственников в очной форме (собрание)

- В повестку дня очного собрания рекомендуется включать вопросы об избрании председателя собрания, секретаря собрания, состава счетной комиссии.
- Присутствие собственников на общем собрании и наличие кворума подтверждается листом регистрации участников общего собрания.

### 3. Проведение общих собраний в очной и заочной форме

---

#### **Лист регистрации** **участников очного собрания:**

- Ф.И.О.
- Адрес
- Реквизитов свидетельства о собственности
- Доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме
- Подпись собственника или представителя собственника с приложением доверенности

### 3. Проведение общих собраний в очной и заочной форме

**Доверенность** на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

### 3. Проведение общих собраний в очной и заочной форме

---

#### Проведение общего собрания собственников в очной форме (собрание)

- Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного общего собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.
- Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня общего собрания непосредственно после его обсуждения.

### 3. Проведение общих собраний в очной и заочной форме

#### Проведение общего собрания собственников в очной форме (собрание)

- Подведение итогов голосования по вопросам, включенным в повестку дня данного собрания, осуществляется счетной комиссией, члены которой избираются на общем собрании.
- Протокол составляется в письменной форме, подписывается председателем и секретарем собрания, а также членами счетной комиссии.

### 3. Проведение общих собраний в очной и заочной форме

#### Проведение общего собрания собственников в заочной форме

В сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования должно быть указано:

***дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны быть переданы такие решения.***

### 3. Проведение общих собраний в очной и заочной форме

---

#### Проведение общего собрания собственников в *заочной* форме

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном многоквартирном доме, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования.

### 3. Проведение общих собраний в очной и заочной форме

---

#### Проведение общего собрания собственников в *заочной* форме

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.



### 3. Проведение общих собраний в очной и заочной форме

---

В решении (бланке голосования) должны быть указаны:

а) сведения о лице, участвующем в голосовании;

б) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

в) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

### 3. Проведение общих собраний в очной и заочной форме

---

#### Проведение общего собрания собственников в *заочной* форме

Протокол общего собрания в форме заочного голосования составляется в письменной форме, подписывается председателем общего собрания и секретарем общего собрания, а также членами счетной комиссии.

---

# 4. Особенности проведения общих собраний по отдельным вопросам

## 4. Особенности проведения общих собраний по отдельным вопросам

При выборе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением собрания должны быть определены:

- 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт;
- 2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) владелец специального счета;
- 5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет

## 4. Особенности проведения общих собраний по отдельным вопросам

---

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

## 4. Особенности проведения общих собраний по отдельным вопросам

Решением собрания о проведении капитального ремонта должны быть утверждены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников уполномочено участвовать в приемке выполненных работ и подписывать соответствующие акты.