

СЛУЖБА СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

**РУКОВОДСТВО ПО СОБЛЮДЕНИЮ ТРЕБОВАНИЙ
ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПРИ
ПРОВЕДЕНИИ ОБЩИХ СОБРАНИЙ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Красноярск 2020

Руководство по соблюдению обязательных требований законодательства при проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (далее - Руководство) разработано службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее – Служба) в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Руководство подготовлено в целях информирования подконтрольных субъектов и иных заинтересованных лиц о наиболее типичных нарушениях обязательных требований жилищного законодательства при организации, проведении и оформлении результатов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и рекомендуемых мерах по их соблюдению.

1 Общая информация и компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание) является органом управления многоквартирным домом (далее – МКД). Решение общего собрания является обязательным для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Требования к порядку проведения общего собрания и оформления результатов такого собрания установлены ст.ст. 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Требования к проведению первого общего собрания в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ установлены ч.ч. 2, 4 - 12 ст. 47.1 ЖК РФ. Проведение общего собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования с использованием иных информационных систем (не ГИС ЖКХ) осуществляется в порядке и в сроки, которые предусмотрены ЖК РФ, с учетом особенностей, установленных ст. 47.1 ЖК РФ.

Годовое общее собрание проводится ежегодно в течение 2 квартала, следующего за отчетным годом, если иное не установлено общим собранием собственников помещений в МКД.

Внеочередные общие собрания проводятся по инициативе любого из собственников помещений в МКД.

Голосовать на общем собрании вправе собственники помещений в доме и их представители. Также участвовать и голосовать на общем собрании вправе в течение года со дня выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию лица, принявшие помещение в таком доме от застройщика по передаточному акту, но еще не оформившие право собственности на помещение.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

Общее собрание правомочно при наличии кворума, предусмотренного ч. 3 ст. 45 ЖК РФ. Кворум имеется, если в общем собрании приняли участие собственники помещений в доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов, за исключением общего собрания, проводимого по вопросу принятия решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое.

Если при проведении годового общего собрания отсутствует кворум, должно быть проведено повторное общее собрание.

Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания, обозначены в ЖК РФ. Количество голосов, которым принимается решение по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания, указано в Таблице 1.

Если все помещения в МКД принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме. В таком случае положения о порядке и сроках подготовки, созыва и проведения общего собрания не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания.

Решения и протокол общего собрания являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в МКД обязанностей в отношении общего имущества в доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей. За подделку решений собственников, протокола общего собрания и их использование предусмотрена уголовная ответственность по ст. 327 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах утверждены приказом Минстроя РФ от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» (далее – Требования № 44/пр).

Таблица 1. Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания, и количество голосов собственников, необходимое для принятия решения по ним

Компетенция общего собрания собственников помещений в МКД	Норма ЖК РФ
Перечень вопросов, решение по которым принимается <i>большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в данном собрании</i>	
Определение сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в МКД	ч. 1 ст. 45 ЖК РФ
Определение порядка уведомления собственников помещений в МКД о проведении общего собрания, порядок уведомления собственников помещений в МКД о принятых общим собранием решениях	ч. 4 ст. 45 ЖК РФ
Благоустройство земельного участка, на котором расположен МКД и который относится к общему имуществу собственников помещений в МКД, размещение, обслуживание и эксплуатация элементов озеленения и благоустройства на таком земельном участке	п. 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
Выбор способа управления МКД и изменение способа управления МКД	п. 4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ч. 3 ст. 161
Проведение текущего ремонта общего имущества в МКД	п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
Заключение собственниками помещений в МКД договоров на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами	п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
Использование при проведении общего собрания в форме заочного голосования ГИС ЖКХ или созданной на основании решения высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ региональной информационной системы при непосредственном управлении МКД собственниками помещений, а также иных информационных систем выбирается	п. 3.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
Определение лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на использование ГИС ЖКХ или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования	п. 3.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ

Определение порядка приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в МКД, решений собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, а также продолжительность голосования в форме заочного голосования с использованием системы	п. 3.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
Определение порядка финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением ТСЖ, ЖК или ЖСК, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с ч. 6 ст. 45 ЖК РФ	п. 3.5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
Преобразование ТСЖ в ЖК/ЖСК	ч. 2 ст. 140 ЖК РФ
Ликвидация ТСЖ в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ч. 2 ст. 141 ЖК РФ
Утверждение условий договора управления МКД	ч. 1 ст. 162 ЖК РФ
Односторонний отказ собственников помещений в МКД от исполнения условия договора управления МКД, заключенного с управляющей организацией	ч. 8.1, ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ
Избрание (порядок и сроки переизбрания) совета МКД, определение количества его членов и выбор председателя (для МКД, в котором не созданы ТСЖ, ЖК и управление которым осуществляет УК)	ч.ч. 1, 4, 6, 10 ст. 161.1 ЖК РФ
Утверждение отчета совета МКД о проделанной работе	п. 6 ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ
Установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (для МКД, в котором не созданы ТСЖ/ЖК/иной специализированный кооператив)	ч. 7 ст. 156
Утверждение управляющей организации для продолжения осуществления лицензиатом деятельности по управлению МКД (в течение двух месяцев со дня надлежащего информирования в установленном ст. 197 ЖК РФ порядке о наличии оснований для исключения сведений о МКД из реестра лицензий субъекта РФ)	ч. 7 ст. 198 ЖК РФ
Перечень вопросов, решение по которым принимается <i>более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД</i>	
Выбор и изменение способа формирования фонда капитального ремонта, выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета для формирования фонда капитального ремонта, совершение операций с денежными средствами на таком счете	п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ч. 1 ст. 173 ЖК РФ
Наделение совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД	п. 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ

Создание ТСЖ	ч. 1 ст. 136 ЖК РФ
Принятие устава ТСЖ	ч. 2 ст. 135 ЖК РФ
Перечень вопросов, решение по которым принимается <i>не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД</i>	
Реконструкция МКД (в том числе его расширение и надстройка), строительство хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, о переустройстве или перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в МКД	п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
Капитальный ремонт общего имущества в МКД, использование фонда капитального ремонта в МКД	п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
Использование фонда капитального ремонта на оплату расходов по капитальному ремонту	п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ч. 2 ст. 158 ЖК РФ
Установление размера взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным законом субъекта РФ минимальным размером взноса на капитальный ремонт; размещение свободных средств специального счета, на котором формируется фонда капитального ремонта, на специальном депозите в кредитной организации	п. 1.1-1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
Решение о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД, определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении гарантии, поручительства по такому кредиту или займу, об условиях получения такой гарантии и поручительства, о погашении за счет средств фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату капитального ремонта общего имущества в МКД, об управляет процентов по кредиту и займу, расходов на получение гарантии и поручительства	п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
Определение пределов использования земельного участка, на котором расположен МКД, введение ограничений пользования им, заключение соглашения об установлении сервитута / публичного сервитута в отношении такого земельного участка	п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
Пользование общим имуществом в МКД иными лицами (в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций)	п. 3 ч. 2 ст. 44, ч. 4 ст. 36 ЖК РФ
Определение лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД, на представление документов на согласование переустройства или перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в МКД, на заключение соглашения об установлении сервитута /публичного	п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ

сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в МКД, и лиц, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также порядка получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания	
Наделение председателя совета МКД полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД о текущем ремонте общего имущества в МКД	п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
Перечень вопросов, решение по которым принимается <i>большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников жилых домов</i>	
Создание ТСЖ в нескольких МКД, утверждение его устава, избрание правления ТСЖ, наделение гражданина полномочиями полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме	п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ
Избрание правления ТСЖ собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, наделение гражданина полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом ТСЖ, избрание председателя правления	п. 2 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ
Создание ТСЖ собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, утверждение его устава по соглашению всех собственников данных домов	п. 2 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ
Согласие о переводе жилого помещения в нежилое принимается при наличии в МКД более 1 подъезда большинством голосов от общего числа голосов собственников, принявших участие в общем собрании, ПРИ УСЛОВИИИИ голосования за принятие такого решения собственниками помещений в МКД, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающими большинством голосов от общего числа голосов таких собственников, принимающих участие в этом собрании	п. 4.5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ

2 Подготовка к проведению общего собрания собственников помещений в МКД

Инициатором общего собрания может быть:

- а) любой из собственников помещений в МКД (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ);
- б) управляющая организация (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ);
- в) правление ТСЖ (п. 8 ст. 148 ЖК РФ);
- г) управляющая организация, ТСЖ, ЖК, ЖСК, иной специализированный потребительский кооператив по письменному обращению собственников, обладающих не менее чем 10% общего количества голосов собственников помещений в МКД (ч. 6 ст. 45 ЖК РФ).

Общее собрание может быть созвано по инициативе управляющей организации только в случае, если управляющая организация уже осуществляет управление данным МКД по договору управления. Юридическое лицо, вопрос об избрании которого в качестве управляющей организации для управления МКД включен в повестку дня общего собрания, не может являться инициатором общего собрания, поскольку данное лицо вступает в правоотношения по поводу управления МКД только после принятия соответствующего решения.

Перед проведением общего собрания необходимо **определиться с формой** его проведения:

- а) в форме очного голосования;
- б) в форме заочного голосования: опросным путем и(или) с использованием государственной информационно системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ);
- в) в форме очно-заочного голосования.

Инициатору общего собрания следует заранее **подготовить вопросы для включения в повестку дня** общего собрания, так как во время проведения общего собрания повестку дня менять нельзя.

Вопросы повестки дня общего собрания должны быть указаны в следующих документах, связанных с проведением и оформлением результатов общего собрания:

- 1) в сообщении о проведении общего собрания;
- 2) в письменных решениях собственников;
- 3) в протоколе общего собрания;
- 4) в сообщении о принятых на общем собрании решениях.

Основные требования к формулировкам вопросов повестки дня общего собрания собственников установлены п. 17 Требований № 44/пр, в соответствии с которыми:

- 1) вопросы должны отражать суть обсуждаемых на общем собрании вопросов и исключать возможность их неоднозначного толкования;
- 2) в случае, если формулировка вопроса повестки дня общего собрания установлена законодательством Российской Федерации, указывается соответствующая формулировка;

3) не допускается включение в повестку дня общего собрания вопросов с формулировками «Разное», «Другие вопросы» или иными аналогичными по смысловому содержанию формулировками;

4) не допускается объединение в одной формулировке разных по смысловому содержанию вопросов;

5) в случае, если вопрос повестки дня общего собрания касается рассмотрения общим собранием какого-либо документа и принятия решения относительно него, формулировка такого вопроса должна содержать полное название и реквизиты данного документа.

В повестку дня общего собрания в форме заочного голосования включаются те же вопросы повестки дня, которые были вынесены на общее собрание, проводимое в очной форме и кворум при проведении которого отсутствовал.

Если в МКД *впервые* проводится общее собрание в форме *заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ*, при подготовке к проведению такого собрания необходимо учесть следующее:

1) функции администратора общего собрания выполняет инициатор общего собрания; при проведении последующих общих собраний с использованием ГИС ЖКХ функции администратора выполняет лицо, определенное решением общего собрания;

2) в повестку дня общего собрания включаются вопросы:

- об определении администратора общего собрания, проводимого в заочной форме с использованием ГИС ЖКХ;

- о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общего собрания и решений собственников, принятых по вопросам повестки дня;

- о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания, проводимом в заочной форме с использованием ГИС ЖКХ.

Перед проведением общего собрания инициатору общего собрания также необходимо *подготовить* актуальный *реестр собственников помещений в МКД*.

Частью 3 ст. 45 ЖК РФ закреплена обязанность управляющей организации, правления ТСЖ, ЖК или ЖСК, иного специализированного потребительского кооператива по ведению реестра собственников помещений в МКД. Такой реестр предоставляется инициатору общего собрания в течение 5 дней со дня поступления письменного запроса, в том числе, направленного посредством ГИС ЖКХ. В данном случае согласие собственников помещений в МКД на передачу персональных данных, которые содержатся в реестре, не требуется.

3 Оповещение о проведении общего собрания

Инициатор общего собрания обязан уведомить о проведении общего собрания всех собственников помещений в доме не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

Допустимые способы уведомления собственников о проведении общего собрания:

- а) направление сообщения о проведении собрания заказным письмом;
- б) вручение сообщения о проведении собрания под роспись;
- в) размещение сообщения о проведении собрания в общедоступном для всех собственников месте, определенном решением общего собрания, если такой способ уведомления утвержден решением общего собрания ранее;
- г) размещение сообщения о проведении собрания в ГИС ЖКХ и его направление посредством ГИС ЖКХ, в случае использования ГИС ЖКХ при проведении общего собрания (все материалы, которые обсуждаются на общем собрании и по которым принимаются решения, должны быть прикреплены к сообщению о проведении общего собрания).

В сообщении о проведении общего собрания должны быть указаны:

- 1) сведения об инициаторе общего собрания;
- 2) форма проведения собрания;
- 3) дата, место, время проведения данного собрания;
- 4) повестка дня общего собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться;
- б) дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения (в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования).

В случае использования ГИС ЖКХ при проведении общего собрания в форме заочного голосования в сообщении о проведении общего собрания наряду со сведениями, предусмотренными п.п. 1, 2, 4 и 5 ч. 5 ст. 45 ЖК РФ, должны быть указаны:

- 1) сведения об администраторе общего собрания (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для физического лица));
- 2) место и (или) фактический адрес администратора общего собрания;
- 3) дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;
- 4) порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

В случае проведения первого общего собрания с использованием ГИС ЖКХ администратор размещает в ГИС ЖКХ и направляет с использованием ГИС ЖКХ собственникам помещений в МКД, в том числе, сообщение

о порядке представления в соответствии с ч. 2.1 ст. 47.1 ЖК РФ письменного отказа от проведения такого собрания.

Собственник помещения в МКД вправе **направить письменный отказ от проведения** общего собрания с использованием ГИС ЖКХ **не позднее чем за 5 рабочих дней** до даты проведения первого общего собрания с использованием ГИС ЖКХ. Такой отказ направляется лицу, осуществляющему управление МКД.

Лицо, осуществляющее управление МКД регистрирует такие отказы и **представляет** их инициатору общего собрания **не позднее чем за 2 рабочих дня** до даты проведения общего собрания или учитывает такие отказы, если само является инициатором общего собрания.

В случае поступления администратору общего собрания информации о наличии письменных **отказов** от проведения общего собрания с использованием ГИС ЖКХ **от собственников, обладающих более чем 50 % голосов** от общего числа голосов собственников помещений (ч. 2.1, 5 ст. 47.1 ЖК РФ), первое **общее собрание** с использованием ГИС ЖКХ **не проводится**.

При проведении второго и последующих общих собраний с использованием ГИС ЖКХ сообщение о проведении общего собрания должно быть передано администратору не позднее чем за 14 дней до начала проведения общего собрания.

4 Проведение общего собрания собственников

Общее собрание **в очной форме** проводится путем обсуждения вопросов повестки дня при совместном присутствии собственников помещений в МКД.

Общее собрание **в заочной форме** может быть проведено при условии:

- если при проведении общего собрания в очной форме, такое общее собрание не имело предусмотренного ч. 3 ст. 45 ЖК РФ кворума;
- по тем же вопросам повестки дня, которые были вынесены на общее собрание, проводимое в очной форме, кворум для проведения которого отсутствовал.

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются собственники помещений в МКД, решения которых получены до даты окончания их приема.

Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания, проводимого в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ, должна составлять 7-60 дней с даты и времени начала проведения такого голосования. При проведении первого общего собрания с использованием ГИС ЖКХ продолжительность голосования устанавливается администратором такого собрания. Продолжительность голосования на последующих общих собраниях с использованием ГИС ЖКХ определяется решением общего собрания.

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ, считаются собственники помещений в доме, проголосовавшие в электронной форме, а также собственники, решения которых получены до даты и времени окончания проведения голосования, указанных в сообщении о проведении общего собрания.

В случае, если собственник не зарегистрирован или не подтверждена его личность в ГИС ЖКХ, если право собственности на помещение не зарегистрировано, в том числе, если право собственности не переоформлено у лица, изменившего фамилию, голосование по вопросам повестки дня общего собрания такими собственниками осуществляется в письменной форме в бюллетенях для голосования.

После получения заполненных бюллетеней для голосования от собственников администратор общего собрания размещает электронные образы таких бюллетеней в ГИС ЖКХ, вносит сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение в МКД, сведения о принятом собственником решении по каждому вопросу повестки дня.

Общее собрание, проводимое посредством *очно-заочного голосования*, предусматривает возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.

Независимо от формы голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, ***должны быть указаны:***

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании, обеспечивающие возможность идентифицировать указанное лицо, в том числе ФИО полностью;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем МКД;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

При голосовании засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один и возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением такого требования решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.

5 Оформление результатов общего собрания собственников

Решение общего собрания оформляется протоколом общего собрания.

Протокол общего собрания оформляется:

- 1) секретарем общего собрания;
- 2) в письменной форме;

3) в сроки, установленные общим собранием, но не позднее чем через 10 календарных дней с даты проведения общего собрания;

4) в соответствии с Требованиями № 44/пр.

Договор управления МКД заключается на условиях, утвержденных общим собранием, следовательно, договор управления подписывается сторонами после оформления результатов общего собрания.

Все приложения к протоколу общего собрания должны быть пронумерованы. Номер приложения, указание на то, что документ является приложением к протоколу общего собрания, указываются на первом листе документа. Приложения являются неотъемлемой частью протокола общего собрания.

Решения общего собрания, проводимого в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ, формируются автоматически в форме протокола в течение часа после окончания голосования.

6 Оповещение о результатах общего собрания и принятых решениях

Итоги голосования и принятые на общем собрании решения доводятся до сведения собственников инициатором общего собрания не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений. Сообщение об итогах голосования размещается в помещении дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в МКД.

Решения общего собрания в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ автоматически формируются в форме протокола и размещаются в данной системе в течение часа после окончания голосования.

7 Направление подлинников решений и протокола общего собрания

Порядок направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор, утвержден приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр.

В течение 10 дней со дня окончания общего собрания инициатор общего собрания направляет подлинники решений и протокола общего собрания в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖК или ЖСК, иной специализированный потребительский кооператив.

В течение 5 рабочих дней лица, получившие от инициатора общего собрания подлинники решений и протоколов общего собрания, направляют такие документы в Службу.

В течение 10 дней со дня окончания общего собрания подлинники решений и протокола общего собрания направляются в Службу

собственниками помещений в МКД с непосредственным способом управления.

Если собственниками помещений принято решение о заключении договора, содержащего 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, в течение 10 дней со дня окончания общего собрания инициатор общего собрания направляет:

- 1) подлинники решений и протокола общего собрания в Службу;
- 2) копии решений и протокола общего собрания в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖК или ЖСК, иной специализированный потребительский кооператив;
- 3) копии решений и протокола общего собрания ресурсоснабжающей организации, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В течение 5 рабочих дней со дня направления подлинников решений, протоколов в Службу скан-образы таких документов размещаются в ГИС ЖКХ.

Протоколы общих собраний, сформированные с использованием ГИС ЖКХ, электронные образы решений собственников помещений в МКД по поставленным на голосование вопросам, переданные администратору общего собрания, хранятся в ГИС ЖКХ.

8 Обжалование решения общего собрания

В соответствии с ч. 6 ст. 46 ЖК РФ собственник помещения в МКД вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, 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 6 месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.