

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЯВЛЯЕТСЯ ВЫСШИМ ОРГАНОМ УПРАВЛЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

Проводимые, помимо годового общего собрания общие собрания, собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. **Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.**

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

№	Компетенция	Количество голосов
1	выбор способа управления многоквартирным домом;	более 50% голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме
2	избрание совета многоквартирного дома и председателя совета;	более 50% голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме
3	принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;	большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме
4	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 собрания собственников помещений в многоквартирном доме;	большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме
5	принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;	более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме

6	<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;</p>	<p>большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме</p>
7	<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, 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>большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме</p>
8	<p>принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;</p>	<p>большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме</p>
9	<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>большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме</p>

10	<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 условиях, определенных решением общего собрания;</p>	<p>большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме</p>
11	<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), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета, заключении договора банковского вклада (депозита) в целях размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете (далее - специальный депозит), совершении операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, специальном депозите в российской кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет, специальный депозит, размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, специальном депозите в российских кредитных организациях;</p>	<p>большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме</p>
12	<p>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 в соответствии с частью 6 статьи 45 Жилищного Кодекса РФ;</p>	<p>более 50% голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме</p>
13	<p>принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;</p>	<p>более 50% голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме</p>

14	принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;	более 50% голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме
15	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;	более 50% голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме
16	другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.	

Общее собрание может проводиться в следующих формах:

- очная форма (в форме совместного присутствия);
- заочная форма (опросным путем);
- очно-заочная форма (те собственники, которые присутствуют на очном собрании, голосуют непосредственно на нем, те собственники, которые не присутствовали на очном собрании, голосуют заочно).

ВНИМАНИЕ! Итоги собрания оформляются протоколом в соответствии с Требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных приказом Минстроя России 25.12.2015 г. №937/пр. Согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ протоколы общего собрания собственников являются официальными документами, их подделка влечет за собой юридическую ответственность, в т. ч. уголовную по ст. 327 УК РФ.

Инициатор собрания обязан разместить протокол собрания и решения собственников в информационной системе (напоминаем, система ГИС ЖКХ заработает с 01.07.2016 г.), а также передать копии протокола и решений собственников в УК, правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников.

На общем собрании собственников решаются вопросы, затрагивающие интересы каждого собственника в многоквартирном доме. Собственник может опротестовать решение общего собрания в суде в течение 6 месяцев при условии, что он не участвовал в общем собрании или голосовал «против».