



РАБОЧАЯ ТЕТРАДЬ

Общее собрание собственников помещений
в многоквартирном доме.

(нормативная база, основные понятия, алгоритм действий,
количество голосов для принятия решений, образцы
документов)

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

1. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 № 51.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
4. Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
5. Федеральный закон от 21.07.2014 № 263-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
6. Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».
7. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».
8. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».
9. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения ...».
10. Приказ Минстроя России 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».
11. Приказ Минстроя России от 31.07.2014 № 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».
12. Приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

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

Управление МКД – согласованная деятельность собственников помещений по надлежащему содержанию общего имущества (далее – **ОИ**), решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающих в этом доме.

Обязанности собственников:

- Содержать ОИ в надлежащем состоянии на собственные средства (п.п. 28, 30 Правил № 491).
- Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, соблюдать Правила пользования жилыми помещениями (Постановление Правительства РФ от 21.06.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»), а также правила содержания ОИ (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ).
- Выбрать способ управления домом (ст. 161 ЖК РФ).
- Реализовать выбранный способ управления – выбрать управляющую организацию (далее – **УО**) и заключить с ней ДУ или зарегистрировать ТСН/ТСЖ.

Чтобы собственники эффективно могли выполнять свои обязанности в отношении ОИ, Жилищный кодекс установил, что органом управления МКД является ОСС (ч. 1 ст. 44 ЖК РФ).

Цель ОСС – обсуждение вопросов, включенных в повестку дня и принятие по ним решений путем голосования (ст. 44 ЖК РФ). Проведение ОСС регламентировано ст. ст. 44-48 ЖК РФ. Часть полномочий общего собрания установлена другими разделами ЖК РФ, например, разделом IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

ОСС может быть годовым или внеочередным.

Годовое ОСС должно проводиться во втором квартале каждого года (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ). Решением ОСС можно установить иной срок проведения годового собрания собственников. При отсутствии кворума для проведения годового ОСС (должны принять участие собственники, обладающие 50 % голосов в МКД) необходимо провести повторное ОСС (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ).

Необходимо пригласить УО на годовое ОСС, тем более, что утверждение перечня работ и услуг, а также размер платы за содержание жилья входит в компетенцию общего собрания. На годовом собрании собственники смогут оценить насколько эффективно управляющая компания управляла домом и определить, что необходимо сделать в текущем году и за какую плату. Возможно, УО примет решение выступить инициатором годового собрания. В повестку дня такого собрания желательно включить вопросы:

1. Отчет УО об исполнении договора управления МКД за предыдущий год.
2. Рассмотрение предложений УО по перечню и объемам работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, сроках их выполнения и стоимости.
3. Утверждение размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД на текущий год.

С 11 апреля 2018 года за 30 дней до общего собрания собственников УО должна внести предложения о размере платы за содержание жилья. К предложенному размеру прикладывают смету и обоснование. Такую информацию УО размещает на досках объявлений в подъездах или на придомовой территории МКД (п. 31 Правил № 491). Все остальные собрания, кроме годового, будут внеочередными. Это обязательно нужно указывать в заголовках всех документов, подготовленных для проведения ОСС. **Внеочередное общее собрание** может созываться в любое время по инициативе любого собственника в доме или управляющей организации, которые обязаны уведомить всех собственников в доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

Формы проведения ОСС.

Жилищным кодексом РФ определены три формы проведения общего собрания собственников помещений в МКД - очная, заочная и очно - заочная.

Очная форма проведения ОСС предполагает сбор собственников в МКД в конкретном месте в определенные инициаторами собрания дату и время для обсуждения вопросов повестки дня и голосования. При очной форме ОСС возможно голосование собственников в письменной форме, но не обязательно. Письменные решения желательны, если есть вероятность опротестования решений, принятых на ОСС, в судебном порядке.

Заочная форма ОСС - возможна только в том случае, если на очном собрании нет кворума. При этом составляется протокол инициативной группы об отсутствии кворума и переходе к заочной форме ОСС. После этого нужно обязательно оповестить собственников об этом не позднее, чем за 10 дней после проведения очного собрания и сообщить им о проведении заочного голосования,

а также о сроках начала и окончания заочного голосования. Заочное голосование проводится по тем же вопросам повестки дня, что заявлялась на очном ОСС. Повестку дня менять нельзя.

Очно-заочная форма ОСС предполагает обсуждение вопросов повестки дня собственниками или их представителями, которые присутствуют на очной части с переходом сразу же к заочному голосованию без предварительного уведомления об этом собственников. При этом в сообщении о проведении ОСС указываются дата проведения собрания в очной форме и сроки проведения заочного голосования.

Преимущества очно-заочной формы ОСС:

- между очной частью и заочным голосованием нет временного промежутка;
- собственники голосуют письменно один раз по выбору - на очной части или на заочной;
- кворум на ОСС определяется после подсчета всех сданных в установленный срок решений собственников. Голосование всех собственников при проведении общего собрания в очно-заочной форме проводится только в письменном виде.

Компетенция ОСС определена ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

Количество голосов для принятия решения ОСС.

Жилищным законодательством РФ установлены правила проведения ОСС и, в том числе, количество голосов собственников, которое необходимо для принятия того или иного решения.

В ЖК РФ определены вопросы, которые требуют согласия всех собственников в МКД. Уменьшение размера ОИ в МКД возможно только с согласия всех собственников путем его реконструкции (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ). Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части ОИ, на такие действия должно быть получено согласие всех собственников (ч. 2 ст. 40 ЖК РФ).

Вопросы повестки дня, по которым принимается решение на ОСС большинством не менее $\frac{2}{3}$ голосов от общего числа голосов собственников, 50% голосов всех собственников в доме или 50% голосов от присутствующих на собрании, сведены в таблицу 1.

Таблица 1

Вопрос повестки дня ОСС	Нормативное обоснование
РЕШЕНИЯ, ПРИНИМАЕМЫЕ БОЛЬШИНСТВОМ НЕ МЕНЕЕ 2/3 ГОЛОСОВ ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА ГОЛОСОВ СОБСТВЕННИКОВ	
ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО	
О реконструкции МКД (в том числе при устройстве входных групп при переводе из жилого помещения в нежилое), строительстве хозяйственных построек и других зданий	п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ

О пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД	п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
Об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на: <ul style="list-style-type: none"> - заключение договоров об использовании ОИ на определенных ОСС условиях; - представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав ОИ; - заключение соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, входящего в состав ОИ. 	п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
Об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на подписание соглашений об установлении сервитута в отношении земельного участка, входящего в состав ОИ	п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
О порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания	п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
УПРАВЛЕНИЕ МКД	
О наделении председателя Совета МКД полномочиями на принятие ряда решений	п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
О создании ТСН/ТСЖ в нескольких МКД, если их земельные участки имеют общую границу, в пределах которых находится инфраструктура, предназначенная для совместного использования собственниками в домах, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> - об утверждении устава; - избрании Правления товарищества; - о наделении гражданина полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие госрегистрацию юрлиц; - об избрании Председателя правления товарищества, если предусмотрено уставом. 	п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ Решения принимаются в каждом МКД отдельно!
Определение перечня имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких МКД	Раздел I (1) Правил содержания общего имущества

Вопрос повестки дня ОСС	Нормативное обоснование
РЕШЕНИЯ, ПРИНИМАЕМЫЕ ПРОСТЫМ БОЛЬШИНСТВОМ (БОЛЬШЕ 50% ГОЛОСОВ ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ В ДОМЕ)	
Деятельность ТСН/ТСЖ и Совета МКД	
Вопрос повестки дня ОСС	Нормативное обоснование
О создании ТСН/ТСЖ и утверждении его Устава	ч. 2 ст. 135, ч. 1 ст. 136 ЖК РФ
О реорганизации ТСН/ТСЖ	ст. 140 ЖК РФ
О наделении Совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте	п. 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
О наделении Совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте	п. 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
РЕШЕНИЯ, ПРИНИМАЕМЫЕ ПРОСТЫМ БОЛЬШИНСТВОМ (БОЛЬШЕ 50% ГОЛОСОВ, ПРИСУТСТВУЮЩИХ НА ОСС)	
О сроках и порядке проведения годового ОСС	ч. 1 ст. 45 ЖК РФ -
О порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией УО ОСС по требованию собственников, обладающих не менее чем 10% общего количества голосов	п. 3.5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
О способе направления и месте размещения сообщения о проведении ОСС	ч. 4 ст. 45 ЖК РФ
Установление порядка уведомления собственников о принятых ОСС решениях	ч. 3 ст. 46 ЖК РФ
Определение места для размещения итогов голосования и принятых решений на ОСС, доступного для всех собственников в МКД	ч. 3 ст. 46 ЖК РФ
О месте хранения копий протоколов ОСС и решений собственников	ч. 4 ст. 46 ЖК РФ
УПРАВЛЕНИЕ МКД	
О выборе и изменении способа управления МКД	п. 4 ч. 2 ст. 44, ч. 3 ст. 161 ЖК РФ
О выборе УО и определении условий договора управления	ч. 1 ст. 162 ЖК РФ
Об избрании и переизбрании Совета МКД и председателя Совета МКД	ст. 161.1 ЖК РФ
О выплате вознаграждения председателю/ членам Совета МКД (размер вознаграждения, условия и порядок его выплаты)	ч. 8.1 ст. 161.1 ЖК РФ
Об избрании комиссий собственников, если на ОСС не принято решение, что комиссии избираются Советом МКД	ч. 12 ст. 161.1 ЖК РФ
О заключении договоров оказания услуг по содержанию/выполнению работ по ремонту ОИ при непосредственном управлении МКД	ч. 1 ст. 164 ЖК РФ
О выборе лица, уполномоченного действовать от имени собственников в отношениях с третьими лицами при непосредственном управлении	ч. 3 ст. 164 ЖК РФ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	
О размере платы за содержание жилого помещения в МКД (управление УО или непосредственное управление)	ч. 7 ст. 156 ЖК РФ
О текущем ремонте общего имущества в МКД	п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
О благоустройстве земельного участка, на котором	п. 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ

расположен МКД и который относится к ОИ (размещение, обслуживание и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства)	
О заключении прямых договоров с РСО, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами	п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
ГИС ЖКХ	
Об использовании ГИС ЖКХ при проведении ОСС в форме заочного голосования	п. 3.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
Об определении администратора ОСС	п. 3.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
О порядке приема администратором сообщений о проведении ОСС, решений по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования	п. 3.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
Об использовании ГИС ЖКХ в деятельности Совета МКД	ч. 13 ст. 61.1 ЖК РФ

Обратите внимание!

С 09.06.2019 Федеральным законом от 29.05.2019 №116-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» изменен порядок перевода жилого помещения в нежилое. Теперь для этой процедуры понадобится согласие каждого собственника всех примыкающих к переводимому помещению (п. 7 ч. 2 ст. 23 ЖК РФ) и протокол общего собрания собственников помещений в МКД, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение (п. 6 ч. 2 ст. 23 ЖК РФ). Статья 23 ЖК РФ дополнена частью 2.2, в которой дается определение примыкающих помещений и определен порядок согласования перевода в нежилое помещение.

АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ПРИ ПОДГОТОВКЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОСС

- 1) Организовать инициативную группу собственников.
- 2) Запросить у УО реестр собственников помещений в доме.
- 3) Запросить у УО сведения о площадях жилых и нежилых помещений МКД. На портале госуслуг - www.gosuslugi.ru в разделе ГИС ЖКХ можно найти всю информацию по своему дому.
- 4) Подобрать кандидатуры в Совет МКД. Если в Вашем доме не выбран Совет дома, то лучше всего сделать это сейчас. Во-первых, сразу появятся люди, которые добровольно на постоянной основе будут заниматься всеми вопросами, связанными с комфортным проживанием. Во-вторых, Совет МКД будет взаимодействовать с управляющей организацией, контролировать ее работу по договору управления.
- 5) Определить повестку дня общего собрания, подобрать кандидатуры председателя, секретаря, членов счетной комиссии. При правильно составленной повестке дня сводится к минимуму риск недовольства части собственников, проголосовавших «против» какого-либо пункта. Не забывайте

об информационной работе с собственниками в доме - разъяснения по предлагаемым для принятия решений вопросам должны быть максимально полными и конкретными.

- 6) Для принятия сознательного и обоснованного решения собственникам помещений необходимо иметь информацию по вопросам повестки дня ОСС. Например, при принятии решения о выборе УО необходимо предоставить хотя бы начальные сведения о той или иной компании - количество ее сотрудников, какое количество домов и по каким адресам уже находится в управлении этой компании, а также и другую 27 информацию. В сообщении о собрании целесообразно указать временной интервал в течение суток для ознакомления с указанными материалами. Чем полнее и достовернее будут подготовлены эти материалы, тем вероятнее то, что рассматриваемый вопрос будет принят собственниками положительно.
- 7) При очной или очно-заочной форме голосования необходимо выбрать время и место проведения собрания для обсуждения вопросов повестки дня. Если в доме много собственников, можно обратиться в орган местного самоуправления с просьбой помочь с помещением для проведения общего собрания. Согласно ст. 1 ЖК РФ, ОМСУ должны обеспечивать условия для осуществления гражданами своих прав, вытекающих из отношений, регулируемых ЖК РФ.

Инициаторы ОСС

Инициаторами ОСС при решении любых вопросов, относящимся к компетенции собрания могут быть:

- один или несколько собственников помещений в МКД, в том числе органы местного самоуправления (далее – ОМСУ), если в доме есть муниципальная собственность (например, неприватизированные квартиры) (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ);
- управляющая организация, с которой собственники заключили договор управления (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ). Собственники, обладающие не менее чем 10% голосов от общего количества голосов, вправе обратиться в письменной форме в УО или правление ТСЖ, кооператива для организации проведения ОСС (ч. 6 ст. 45 ЖК РФ).

Инициаторами ОСС по смене кредитной организации, в которой открыт спецсчет на капремонт, если она не соответствует требованиям ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, могут быть владельцы спецсчета (региональный оператор, УО, ТСЖ, кооператив). Орган местного самоуправления созывает ОСС в случаях, определенных законодательством. Это отдельные полномочия, когда ОМСУ выступает не как собственник доли в праве на общее имущество, а как орган власти.

Реестр собственников помещений МКД

Реестр собственников нужен для определения:

- общего числа голосов на ОСС;
- определения количества голосов у каждого собственника, которыми он может голосовать на ОСС;
- необходимого количества письменных решений собственников;
- определения кворума ОСС по каждому вопросу повестки дня;
- подсчета голосов собственников по каждому вопросу повестки дня.

Реестр должен содержать сведения обо всех собственниках помещений в МКД вне зависимости от категории помещения - жилое, нежилое (ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ, подпункт «а» п. 20 Приказа Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр.).

ПРОВЕДЕНИЕ ОСС

ОСС правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания должно быть проведено повторное ОСС.

Кворум — наименьшее количество членов собрания, при котором оно считается законным и может принимать решения.

Кворум зависит от количества голосов собственников, которыми они обладают пропорционально площади принадлежащего им помещения в МКД.

Количество голосов собственников, принявших участие в ОСС (площадь принадлежащих им помещений)	:	Количество голосов собственников жилых и нежилых помещений в МКД (общая площадь жилых и не жилых помещений)	x 100	=	% голосов собственников, принявших участие в ОСС
--	---	---	-------	---	--

Пример.

Собственники, принявшие участие в ОСС, обладают площадью жилых и нежилых помещений в размере 1980 кв. м. Общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД составляет 2600 кв. м. Процент голосов собственников, принявших участие в ОСС составит 76,15 %.

$$1980 / 2600 \times 100 = 76,15 (\%)$$

С 09.06.2019 изменен кворум ОСС при принятии решения о согласовании собственниками перевода жилого помещения в нежилое.

Кворум общего собрания в этом случае должен быть:

- более 50% от общего числа голосов собственников помещений, в том числе более 2/3 голосов собственников в подъезде, в котором планируется перевод

помещения, если в МКД более одного подъезда;

- более 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в одно подъездном доме.

Подсчет голосов на ОСС.

Подсчет голосов собственников, принявших участие в общем собрании и проголосовавших по вопросам повестки дня, проводит специально выбранная счетная комиссия. Количество голосов собственника определяется следующим образом:

Площадь помещения собственника	:	Общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД	x 100 =	Количество голосов собственника помещения
--------------------------------------	---	--	---------	--

Площадь помещений собственников, проголосовавших по вопросу повестки дня	:	Площадь помещений собственников, принявших участие в ОСС	x 100 =	% голосов собственников, проголосовавших по вопросу повестки дня
---	---	--	---------	--

Пример.

Собственники, принявшие участие в ОСС, обладают площадью жилых и нежилых помещений в размере 1980 кв. м. По вопросу повестки дня «За» проголосовали собственники, обладающие площадью – 1800 кв. м.; «Против» -130 кв.м.; «Воздержался» - 50 кв. м.

Процент голосов собственников, проголосовавших «За» составит 90,90 (%).

$$1800 / 1980 \times 100 = 90,90 \%$$

Процент голосов собственников, проголосовавших «Против» составит 6,57 (%).

$$130 / 1980 \times 100 = 6,57 \%$$

Процент голосов собственников, проголосовавших «Воздержался» составит 2,53 (%).

$$50 / 1980 \times 100 = 2,53 \%$$

Проверьте, нет ли в повестке дня вопросов, решение по которым принимается разным количеством голосов собственников. В таком случае решение устанавливается по каждому вопросу в соответствии со ст. 46 ЖК РФ.

Оформление протокола ОСС

Протокол ОСС, также, как и решения собственников, принятые во время его проведения, являются официальными документами, поэтому к оформлению документов следует отнестись со всей серьезностью. Все данные в протоколе должны соответствовать тем, которые указаны в сообщении о проведении ОСС и решениях собственников. К протоколу прилагаются обязательные приложения. Правила оформления протокола ОСС, перечень обязательных

приложений установлены Приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений МКД и порядка передачи подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений МКД в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор». Приказ № 44/пр был зарегистрирован Минюстом России 21.02.2019 (№ 53863), т.е. является обязательным к исполнению. Протокол оформляется в письменной или электронной (ГИС ЖКХ) форме. Подготовить его должен избранный секретарь собрания. Если собственники на ОСС не смогли договориться по кандидатуре секретаря, оформляет протокол инициатор собрания. На это дается не более 10 календарных дней после окончания голосования собственников. С 11 января 2018 года вступили в силу изменения в ст. 46 ЖК РФ, согласно которым в органы ГЖИ передаются подлинники решений и протоколов ОСС, а не их копии (ч. 4 ст. 1 Федерального закона от 31 декабря 2017 года № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Образец запроса в УО

Директору ООО «УК...»
Ивановой Л. М.
от собственника помещения в МКД,
расположенном по адресу:
Г. ..., ул. ..., д. ..., кв. ...
Ивановой И.А.
тел.

Запрос.

В целях проведения общего собрания собственников помещений в МКД, расположенного по адресу: г. ... , ул. ..., д. ..., на основании ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ прошу предоставить реестр собственников помещений в нашем доме, содержащий необходимые сведения, установленные законодательством (Ф.И.О./наименование ю/л собственника, номер квартиры/помещения, общая площадь квартиры/помещения, доля собственника в общей площади квартиры, сведения о совместной либо долевой собственности, реквизиты правоустанавливающего документа).

Кроме того, прошу ознакомить с протоколом проведения общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г. ..., ул. ..., д. ..., с принятым решением о выборе доступного места о размещении сообщений о проведении общего собрания собственников и результатов проведения общего собрания.

Копия образца уведомления о проведении общего собрания прилагается.

31.01.2020

Иванова И.А.

подпись

Образец сообщения о проведении общего собрания

Уважаемые собственники!

Сообщаем вам о том, что по инициативе Ивановой Ирины Анатольевны, являющейся собственником жилого помещения (квартиры) № _____, расположенного в многоквартирном доме №... по ул..., г. ..., на основании

(сведения, подтверждающие право собственности)

будет проводиться внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно - заочного голосования.

Собрание проводится с 12.00 часов « 17 » февраля 2020 г. по 18.00 часов « 17 » марта 2020 г.

Очное обсуждение вопросов повестки дня и принятие решений по вопросам повестки дня общего собрания состоится « 17 » февраля 2020 г. в 12.00 ч. около первого подъезда многоквартирного дома (г., ул., д.).

В случае непринятия участия в очном обсуждении вопросов Вы имеете право принять участие в собрании заочно посредством заполнения решений собственников, которые должны быть до 18.00 час. « 17 » марта 2019 года предоставлены инициатору проведения собрания по адресу: г., ул., д., кв. ... (с 18 час до 20 час. в будние дни недели, контактный телефон

Повестка дня внеочередного общего собрания собственников:

1. Выбор председателя общего собрания собственников – Иванову Ирину Анатольевну, собственника жилого помещения
2. Выбор секретаря общего собрания –
3. Выбор лиц, производящих подсчет голосов, в составе трех человек -
4. ...

С информацией и материалами, необходимыми для принятия решений по вопросам повестки дня, Вы можете ознакомиться по адресу: г., ул., д., кв. ... с понедельника по пятницу с 18.00 до 20.00 час., а также направив запрос на электронную почту: _____.

Дополнительно сообщаем, что если Вы не можете принять личное участие в голосовании на общем собрании собственников помещений, то за Вас может проголосовать Ваш представитель, имеющий доверенность на голосование, оформленную в соответствии с законодательством Российской Федерации.

06.02.2020

Инициатор _____ Иванова И.А.

подпись

**Образец решения
(бюллетеня)**

**Решение собственника помещения
по вопросам, поставленным на голосование на внеочередном общем собрании собственников
помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:**

Г., ул., Д.

Форма проведения собрания: очно-заочное голосование.

_____ (Ф.И.О, либо наименование юридического лица - собственника помещения)
являющийся (-щаяся) собственником _____ № _____
(жилого/нежилого помещения)
на основании _____
(документ, подтверждающий право собственности (выписка, свидетельство)
выданного « ___ » _____ Г. _____
(кем выдан правоустанавливающий документ)

Общая площадь помещения _____ кв.м.
Доля, принадлежащая собственнику, от общей площади помещения _____ кв.м.
Необходимо указать вид собственности: долевая или совместная.
Представитель собственника по доверенности № ___ от « ___ » _____ 20__ г.

_____ (Ф.И.О. представителя)
Необходимо приложить заверенную копию доверенности

№	Вопрос, поставленный на голосование	ЗА	ПРО ТИВ	ВОЗДЕР- ЖАЛСЯ
1	Выбор председателя собрания. Избрать председателем общего собрания <i>Иванову Ирину Анатольевну (собственник кв. ...)</i> ,			
2	Выбор секретаря собрания -			
3	выбор лиц, производящих подсчет голосов, в составе трех человек 1 ... 2 ... 3 ...			

Срок передачи решения не позднее «17» марта 2020 года до 18-00 часов по адресу:
Г. ..., ул. ..., Д. ... , кв. ...

« ___ » _____ 2020 г.

_____ Подпись

_____ Ф.И.О.

Образец протокола проведения общего собрания

Протокол №

**внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: г. ..., ул. ..., д. ...**

(очно-заочное голосование)

18.03.2020

Г.

(наименование города)

*(дата подведения итогов общего собрания,
окончания подсчета голосов собственников
помещений в многоквартирном доме,
не позднее 10 дней с даты окончания ОСС).*

Место проведения: город, улица ..., дом

Дата проведения собрания: очная часть собрания состоялась 17 февраля 2020 года в 12.00 часов около первого подъезда многоквартирного дома;

заочная часть голосования по настоящей повестке дня осуществлялась до 18.00 часов 17 марта 2020 года

Дата окончания общего собрания собственников – 18.00 часов 17 марта 2020 года по адресу: г., ул. ..., д. ..., кв.

Дата и место подсчета голосов: в 18 часов 30 минут 18 марта 2020 г., г. ..., ул. ..., д. ..., кв./помещение ...

Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. ..., ул. ..., д. ..., проведено в форме очно-заочного голосования.

Собрание проведено по инициативе Ивановой Ирины Анатольевны, являющейся собственником жилого помещения № _____, расположенного в многоквартирном доме № ... по ул., г. ...

реквизиты документа, подтверждающего право собственности, ФИО – полностью.

На дату проведения общего собрания установлено, что в доме по адресу: г. ..., ул., д. ..., собственники владеют жилыми помещениями – _____ кв.м. и нежилыми помещениями - _____ кв. м. в многоквартирном доме, что составляет - _____ кв.м. (100% голосов собственников).

В соответствии с частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации: 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 пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. ..., ул. ..., д. ..., приняли участие собственники и их представители в количестве _____ человек, владеющие помещениями общей площадью _____ кв. м., в том числе жилых помещений - _____ кв.м. и нежилых помещений - _____ кв.м. в доме, что составляет 51 % голосов от общего количества голосов собственников. Один голос – один кв. метр площади.

Кворум имеется. Собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня общего собрания.

Повестка дня

внеочередного общего собрания собственников помещений:

1	Выбор председателя собрания - Иванову Ирину Анатольевну инициатора общего собрания, собственника кв. ...
2	Выбор секретаря собрания -
3	Выбор лиц, производящих подсчет голосов, в составе трех человек – 1 2 3 ...
4	

1. По первому вопросу: Выбор председателя общего собрания собственников помещений.

СЛУШАЛИ: инициатора общего собрания Иванову Ирину Анатольевну, собственника кв. ..., которая обратилась со вступительным словом предложив избрать председателем собрания- Иванову И.А., собственника кв....

ПРЕДЛОЖЕНО: выбрать председателем общего собрания собственников помещений Иванову Ирину Анатольевну, собственника кв. ...

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по первому вопросу «Выбор председателя, общего собрания собственников помещений»

- избрать председателем общего собрания собственников помещений Иванову Ирину Анатольевну, собственника кв. ...

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших

2. По второму вопросу: Выбор секретаря общего собрания собственников помещений.

СЛУШАЛИ: инициатора общего собрания Иванову Ирину Анатольевну, собственника кв. ...

ПРЕДЛОЖЕНО: избрать секретарем общего собрания собственников помещений - ..., собственника кв.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по второму вопросу «Выбор секретаря общего собрания собственников помещений»

- избрать секретарем общего собрания собственников помещений - ..., собственника кв. ...

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших

3. По третьему вопросу: Выбор лиц, производящих подсчет голосов, в составе трех человек -

СЛУШАЛИ: инициатора общего собрания Иванову Ирину Анатольевну, собственника кв. ...

**Образец приложений
к протоколу проведения общего собрания**

Приложение 1

к Протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу:

г. _____, ул. _____, д. _____
от "___" _____ 2020 г

Регистрационный номер протокола: _____.

**Реестр собственников помещений многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г., ул., д. ...**

Приложение 2

к Протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу:

г. _____, ул. _____, д. _____
от "___" _____ 2020 г

Регистрационный номер протокола: _____.

Образец сообщения об итогах проведения общего собрания

Уважаемые собственники!

Сообщаем вам о том, что по инициативе Ивановой Ирины Анатольевны, являющейся собственником жилого помещения № _____, расположенного в многоквартирном доме № ... по ул. ..., г. ..., на основании

(сведения, подтверждающие право собственности)

проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно - заочного голосования.

Итоги голосования.

1. По первому вопросу: **Выбор председателя общего собрания собственников помещений.**

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

- избрать председателем общего собрания собственников помещений Иванову Ирину Анатольевну, собственника кв. ...

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество о голосов	% от числа проголосовавших их	Количество о голосов	% от числа проголосовавших их	Количество о голосов	% от числа проголосовавших их

2. По второму вопросу: **Выбор секретаря общего собрания собственников помещений.**

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): - избрать секретарем общего собрания собственников помещений - ..., собственника кв. ...

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество о голосов	% от числа проголосовавших их	Количество о голосов	% от числа проголосовавших их	Количество о голосов	% от числа проголосовавших их

3.

Протокол общего собрания собственников от 18.02.2020 № ... направлен в УО по адресу:

21.02.2020

дата

Инициатор _____ Иванова И.А.

подпись

**Образец акта,
подтверждающего размещение сообщения**

АКТ
о размещении результатов проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД, расположенном по адресу:....

г. ...

21.02.2020

Нами, нижеподписавшимися, составлен настоящий акт о том, что результаты проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД, расположенном по адресу: г., ул., д., доведены до сведения собственников. 21.02.2020 размещено на информационных досках в каждом подъезде МКД согласно принятому решению собственников (протокол проведения общего собрания от _____ № _____) сообщение о результатах голосования на общем собрании собственников.

Фотоматериалы прилагаются.

Собственник кв. № Иванова Ирина Анатольевна

подпись

Собственник кв. №

Собственник кв. №

Собственник кв. №