



«Школа потребителя»  
Урок № 6-20

«Полномочия общего собрания жильцов  
многоквартирного дома»

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) является органом управления многоквартирным домом и проводится путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, которые поставлены на голосование. Общее собрание собственников помещений в МКД проводится не реже 1 раза в год.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено:

- в **очной** форме;
- в форме **заочного** голосования (опросным путем);
- в форме **очно-заочного** голосования (ст. 44.1 ЖК РФ).

Общее собрание собственников помещений в МКД правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники или их представители, обладающие более чем 50% общего числа голосов (ч. 1 ст. 44, ч. 1, 3 ст. 45 ЖК РФ).

Годовое общее собрание собственников помещений в МКД проводится ежегодно, в течение II квартала года, следующего за отчетным годом, если общим собранием собственников не установлено иное (ст. 45 ЖК РФ).

Помимо годового общего собрания собственники помещений в многоквартирном доме могут проводить **внеочередные** общие собрания.

Внеочередное общее собрание может быть созвано:

- по инициативе любого из собственников (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ);
- по инициативе правления ТСЖ (если в доме создано ТСЖ) (п. 8 ст. 148 ЖК РФ);
- по инициативе управляющей организации (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ);
- управляющей организацией, ТСЖ, ЖК, ЖСК, иным специализированным потребительским кооперативом по письменному обращению собственников, обладающих не менее чем 10% общего количества голосов собственников помещений в МКД (ч. 6 ст. 45 ЖК РФ).

О проведении собрания необходимо оповестить каждого собственника помещения в МКД не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В

зависимости от того, какой способ информирования был ранее установлен общим собранием, можно поместить соответствующую информацию в общедоступных местах, вручить уведомление под подпись каждому



собственнику или направить заказным письмом (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений МКД 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. В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования в сообщении указывается дата окончания приема решений собственников, место или адрес, куда должны передаваться такие решения (ч. 5 ст. 45 ЖК РФ).

Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, которые не включены в повестку дня, а также изменять повестку дня общего собрания (ч. 2 ст. 46 ЖК РФ).

Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, принимаются, как правило, большинством голосов от общего числа голосов собственников – участников собрания. Исключение составляют отдельные решения, которые принимаются более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников, и решения, которые принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Собственник, не принимавший участия в голосовании или голосовавший против принятия решения или считающий, что этим решением нарушены его права, вправе обжаловать это решение в суд в течение **6 месяцев** со дня, когда он узнал или должен был узнать о нем (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ).

**Решения общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников – участников собрания по следующим вопросам:**

- о сроках и порядке проведения годового общего собрания;
- об использовании информационной системы ЖКХ или иных информационных систем при проведении общего собрания в форме заочного голосования;
- об определении лица, уполномоченного на использование данных систем (администратора общего собрания), и о порядке приема им

сообщений о проведении общих собраний, решений по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования;

- о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением ТСЖ, ЖК, ЖСК, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания по требованию собственников помещений, обладающих не менее чем 10% общего количества голосов;
- о выборе и изменении способа управления МКД;
- об избрании и переизбрании совета МКД, если нет ТСЖ, жилищного или иного специализированного потребительского кооператива и при этом в доме больше четырех квартир;
- о размере платы за содержание жилого помещения, в том числе в ряде случаев о размере расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества (если нет ТСЖ, жилищного или иного специализированного потребительского кооператива);
- о переводе жилого помещения в нежилое помещение;
- о текущем ремонте общего имущества в МКД.

**Решения общего собрания принимаются большинством не менее 2/3 от общего числа голосов собственников по следующим вопросам:**

- о реконструкции МКД (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества, использовании фонда капитального ремонта;
- о размере взноса на капитальный ремонт и минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения их размера над установленными минимальными размерами, размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта на специальном счете и депозите;
- о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД;
- о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе о введении ограничений пользования;
- о пользовании общим имуществом в МКД иными лицами, в том числе в целях размещения ими рекламы;
- об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества;

- о наделении председателя совета МКД (если имеется) полномочиями на принятие ряда решений, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания;

**Решения общего собрания принимаются более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников по следующим вопросам:**

- о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на нем;
- о наделении совета МКД (если имеется) полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества;

Решение общего собрания собственников помещений в МКД оформляется протоколом (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Протокол общего собрания составляется в письменной форме в сроки, установленные общим собранием, но не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания.

Лицо, по инициативе которого было созвано общее собрание, обязательно должно представить копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в управляющую организацию, правление ТСЖ не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), а при непосредственном способе управления МКД - в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с отходами, орган государственного жилищного надзора.

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

Решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).