

Порядок

проведения общего собрания

собственников помещений в многоквартирном доме

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации

ЖКУ – жилищно-коммунальные услуги

ОО – обслуживающая организация

ООО – общество с ограниченной ответственностью

ОАО – открытое акционерное общество

РСО – ресурсоснабжающая организация

РФ - Российская Федерация

ФЗ – федеральный закон

I. Основные понятия

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам, нормам и иным требованиям законодательства.

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в обособленном помещении.

Комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (Общее собрание) - передача в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (Общее имущество) – помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Собственник помещения в многоквартирном доме (Собственник) - собственник жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме, он же - участник долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Утвержден
решением общего собрания
собственников помещений
в многоквартирном доме
от «__» _____ 201__ г.
(Протокол общего собрания №__)

**Порядок проведения общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:**

г. Коломна, _____

Настоящий Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее Порядок) устанавливается в соответствии с требованиями ст. ст. 45-46 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ).

Порядок устанавливает обязательные для инициатора собрания, собственников помещений, требования по организации, проведению и оформлению результатов такого собрания.

Не соблюдение инициатором (организатором) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме требований настоящего Порядка является основанием для признания такого общего собрания недействительным.

Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее Общее собрание).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в т. ч. для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с настоящим Порядком.

1. Форма проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено в виде совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (собрание) либо путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

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. Проведение такого собрания осуществляется в соответствии с настоящим Порядком.

Проведение общего собрания в форме заочного голосования возможно при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и количество голосов, необходимое для принятия решений по ним приведен в таблице № 1.

Таблица № 1

**Перечень вопросов, относящихся к компетенции
общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,
и количество голосов, необходимое для принятия решений по ним**

№	Вопросы, относящиеся к компетенции Общего собрания	Количество голосов, необходимое для принятия решения
1.	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 (п.1 ч.2 ст. 44 ЖК РФ).	не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме

2.	<p>Принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, 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 и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете (п.1.1 ч.2 ст. 44 ЖК РФ).</p>	<p>не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме</p>
3.	<p>Принятие решений о получении 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 (п. 1.2 ч.2. ст. 44 ЖК РФ).</p>	<p>не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме</p>
4.	<p>Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им (установление сервитута) (п.2 ч.2 ст. 44 ЖК РФ).</p>	<p>не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме</p>
5.	<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; 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. (п.3, 3.1 ч.2 ст. 44 ЖК РФ, ч.4 ст.36 ЖК РФ).</p>	<p>не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме</p>
6.	<p>Выбор способа управления многоквартирным домом (п.4 ч.2 ст. 44 ЖК РФ).</p>	<p>большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума)</p>
7.	<p>Утверждение Порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, также сроков (ч.1 ст. 45 ЖК РФ).</p>	<p>большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума)</p>

8.	Утверждение порядка уведомления о принятых годовым Общим собранием решениях (ч.1 ст. 45 ЖК РФ).	большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума)
9.	Определение способа направления сообщения о проведении Общего собрания в письменной форме (ч.4 ст. 45 ЖК РФ).	большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума)
10.	Определение помещения, доступного для всех собственников помещений в данном доме, в котором будет размещаться сообщение о проведении общего собрания (ч.4 ст. 45 ЖК РФ).	большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума)
11.	Порядок оформления решений общих собраний в многоквартирном доме протоколами (ч.1 ст. 46 ЖК РФ).	большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума)
12.	Определение места или адреса, по которому хранятся протоколы Общих собраний и решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование (ч.4 ст. 46 ЖК РФ).	большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума)
13.	Определение условий договора управления при выборе управляющей организации в качестве способа управления многоквартирным домом (ч.1 ст. 162 ЖК РФ).	большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума)
14.	Установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ, ЖСК, ЖК, иной специализированный потребительский кооператив (ч.7 ст. 156 ЖК РФ).	большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума)
15.	Принятие решения о создании товарищества собственников жилья (ч.1 ст.136 ЖК РФ).	Не менее 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений
16.	Внесение изменений и дополнений в Порядок проведения общего собрания в многоквартирном доме	не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме
17.	Принятие устава товарищества собственников жилья	большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
18.	Другие вопросы, решение которых отнесено ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.	большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума)

2. Срок проведения Общего собрания

Общее собрание проводится один раз в течение года. Дата проведения следующего (очередного) Общего собрания устанавливается предыдущим Общим собранием.

При заочном голосовании дата начала голосования исчисляется с момента вручения, инициатором общего собрания, собственникам помещений в многоквартирном доме уведомления о проведении общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования и бланка решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование.

Дата окончания общего собрания в форме заочного голосования устанавливается инициатором такого собрания самостоятельно, но не менее 10–ти дней с момента начала голосования.

3. Созыв Общего собрания

Общее собрание созывается инициатором (организатором) общего собрания собственников помещений. Инициатором общего собрания может быть один или несколько собственников помещений в многоквартирном доме.

Орган местного самоуправления или уполномоченное им лицо вправе созывать общее собрание, если он является собственником помещений в многоквартирном доме, а также в иных случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ.

Инициатор Общего собрания при организации и проведении собрания, а также оформлении документов такого собрания обязан руководствоваться настоящим Порядком.

Не соблюдение инициатором (организатором) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме требований настоящего Порядка является основанием для признания такого общего собрания недействительным.

Инициатор Общего собрания до начала проведения Общего собрания обязан составить реестр собственников помещений в многоквартирном доме (см. приложение № 1).

Инициатор Общего собрания обязан уведомить всех собственников помещений в многоквартирном доме не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания, а при заочном голосовании до даты окончания голосования.

Уведомление собственников помещений о проведении Общего собрания осуществляется одним из трех способов: направление заказного письма, вручение лично каждому собственнику, размещение уведомления на досках объявлений в подъездах, а в случае их отсутствия – на входных дверях подъездов.

Уведомление (сообщение) о проведении Общего собрания оформляется в письменной форме, и должно содержать следующие сведения:

- Ф.И.О. (либо наименование юридического лица) инициатора Общего собрания, номер жилого или нежилого помещения, собственником которого он является;
- Ф.И.О. членов инициативной группы, номера их помещений;
- форма проведения Общего собрания (собрание или заочное голосование);
- повестка дня Общего собрания;
- дата, место, время проведения собрания;
- дата и место получения бланков решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование (при заочном голосовании);
- дата окончания приема решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, а также место или адрес, куда должны передаваться указанные решения собственников помещений (при заочном голосовании);
- место или адрес, где можно ознакомиться с информацией и материалами, необходимыми для принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Форма уведомления собственников помещений о проведении Общего собрания приведена в приложении № 2.

Форма уведомления собственников помещений о проведении Общего собрания в форме заочного голосования приведена в приложении № 3.

Дополнительно в уведомлении может быть указано место или адрес, где собственники помещений могут получить бланки доверенностей на представление их интересов на Общем собрании уполномоченным им лицом, а также порядок удостоверения таких доверенностей, если они не смогут принять личное участие на Общем собрании.

Инициатор Общего собрания ведет реестр вручения (размещения на досках объявления) уведомлений о проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (см. приложение № 4).

Целесообразно одновременно с вручением уведомления предоставлять собственникам информационное письмо, содержащее разъяснения по существу предстоящего голосования. При размещении уведомления на досках объявлений подъездов, также необходимо размещать информационное письмо.

4. Голосование на Общем собрании

Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Правом голосования на Общем собрании обладают только собственники помещений в многоквартирном доме или уполномоченные ими лица, а также собственники комнат в коммунальной квартире. Если помещение находится в совместной собственности без определения долей у нескольких лиц, то по соглашению между ними их интересы на Общем собрании представляет один из собственников. Если помещение находится в долевой собственности у нескольких лиц и доли каждого определены, то каждый из них может участвовать на Общем собрании либо по соглашению участников долевой собственности их интересы на Общем собрании представляет один из них.

Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения, без выведения цифрового значения этой доли.

Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = S (\text{пом.}),$$

где Д - доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

S (пом.) – общая площадь жилого или нежилого помещения, принадлежащее конкретному собственнику.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме, без выведения цифрового значения этой доли.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме, рассчитывается по следующей формуле:

$$К \text{ гол.} = Д,$$

где, К гол. – количество голосов, которым обладает собственник;

Д - доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире, без выведения цифрового значения этой доли.

Собственник помещения вправе голосовать на Общем собрании как лично, так и через своего представителя, имеющего доверенность. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование.

Доверенность на участие в Общем собрании должна быть оформлена в письменном виде, содержать сведения о представляемом собственнике помещения, его представителе и должна быть удостоверена нотариально, либо удостоверена организацией, в которой доверитель (собственник помещения) работает или учится, или жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства, или администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации.

Доверенность прилагается к решению собственника помещения при голосовании и подлежит хранению вместе с материалами Общего собрания.

Образец доверенности приведен в *приложении № 5*.

5. Решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование

Для принятия собственниками помещений решений по вопросам, поставленным на голосование инициатор Общего собрания тиражирует бланки решений собственников помещений и организует предоставление их последним.

При проведении собрания в виде совместного присутствия инициатор вручает бланки решений собственников помещений по вопросам поставленным на голосование перед началом проведения Общего собрания.

При заочном голосовании бланки решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование предоставляются одновременно с вручением уведомления о проведении Общего собрания.

В решении собственника помещения должны быть указаны следующие сведения:

- Ф.И.О. собственника помещения (наименование юридического лица);
- Ф.И.О. сособственника помещения;
- номер жилого (нежилого) помещения, принадлежащего данному собственнику помещения, а также серия, номер, дата выдачи документа, подтверждающего право собственности на данное помещение, и выдавший его орган;
- общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- общая площадь всех помещений в многоквартирном доме;
- общая площадь помещения;
- номер и дата выдачи доверенности представителя собственника, если голосование на Общем собрании осуществляется через представителя по доверенности;
- срок передачи решения собственника помещения инициатору Общего собрания;
- решения собственника помещения по каждому вопросу повестки дня Общего собрания, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Формы бланков решений собственников помещений приведены в приложениях № 6 и № 7.

Бланк решения собственника помещения должен содержать соответствующие графы, позволяющие при их заполнении отразить все вышеуказанные сведения. На обратной стороне бланка решения собственника помещения должна содержаться информация о правилах его заполнения (*см. приложение № 8*).

Собственники помещений должны заполнить бланк решения и передать его в срок и место или по адресу, указанному в уведомлении о проведении Общего собрания или в бланке решения.

6. Подведение итогов голосования на Общем собрании

После проведения Общего собрания, а при заочном голосовании после окончания срока передачи решений собственников помещений, подводятся итоги голосования: определяется правомочность Общего собрания - наличие кворума, проводится подсчет голосов собственников помещений по каждому вопросу, поставленному на голосование. Любой собственник помещения имеет право принять участие в подсчете голосов и подведении итогов голосования.

Принявшими участие в Общем собрании в форме заочного голосования считаются собственники помещений, решения которых получены до даты окончания их приема.

При голосовании на Общем собрании засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

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. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по утверждению настоящего Порядка принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Итоги голосования на Общем собрании и принятые им решения доводятся до сведения собственников помещений в соответствии с Порядком уведомления (сообщения) собственников помещений о решениях принятых на Общем собрании (см. приложение № 9).

По результатам голосования оформляется протокол.

Протокол Общего собрания составляется инициатором такого собрания в течение 10 дней с момента проведения Общего собрания.

В протокол Общего собрания должны включаться следующие сведения:

- вид Общего собрания - годовое или внеочередное;
- форма Общего собрания – собрание или заочное голосование;
- дата проведения собрания;
- дата начала и окончания голосования (при заочном голосовании);
- адрес многоквартирного дома;
- место и дата составления протокола Общего собрания;
- дата и место подсчета голосов;
- инициатор Общего собрания;
- общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- количество голосов собственников помещений принявших участие в голосовании;
- количество голосов собственников помещений признанных недействительными;
- номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными;
- наличие или отсутствие кворума для принятия Общим собранием решений;
- повестка Общего собрания;
- итоги голосования по всем вопросам, поставленным на голосование (количество голосов «за», «против» и «воздержался»);
- место или адрес помещения, в котором будет осуществляться хранение протокола и документов к Общему собранию;
- информация о собственниках помещений в многоквартирном доме, которые приняли участие в подсчете голосов;
- приложения к протоколу Общего собрания.

Протокол Общего собрания подписывается инициатором общего собрания, а также, в обязательном порядке, собственниками помещений, принявшими участие в подсчете голосов.

Формы протоколов Общего собрания приведены в приложениях № 10 и № 11.

Протокол Общего собрания и решения собственников по вопросам, поставленным на голосование и иная документация Общего собрания, хранятся в управляющей компании и копия у действующего председателя совета многоквартирного дома.

(место или адрес, заполняется по итогам голосования)

К протоколу Общего собрания прикладываются следующие приложения:

- 1 Реестр собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2 Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений.
- 3 Реестр вручения (размещения) уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 4 Решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, в том числе решения собственников признанные недействительными.
- 5 Доверенности представителей собственников помещений.
- 6 Иные документы, утверждаемые Общим собранием.

В случае отсутствия кворума при проведении Общего собрания должно быть проведено повторное Общее собрание не позднее, чем через 5 дней.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Жилищного кодекса и настоящего Порядка, 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 шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

7. Особенности организации и проведения Общего собрания при изменении способа управления многоквартирным домом

Инициатор общего собрания при организации и подготовке собрания обязан:

- 7.1. Проинформировать собственников помещений в письменной форме об обосновании необходимости изменения способа управления многоквартирным домом.
- 7.2. Предоставить сведения в письменной форме о существенных нарушениях ранее существовавших договорных отношений.
- 7.3. Проинформировать собственников помещений в письменной форме о преимуществах и возможных недостатках предлагаемого способа управления, а также о планируемых затратах, связанных с изменением способа управления.
- 7.4. Провести предварительные переговоры с организациями, с которыми надлежит вступить в договорные отношения при новом способе управления. Предложить этим организациям подготовить перечень, объемы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень и стоимость этих работ и услуг, а также перечень коммунальных услуг, которые они могут предоставить собственникам помещений. Получить от них проект договора либо разработать его самостоятельно.
- 7.5. При наличии нескольких конкурентов внести в повестку Общего собрания предложения каждого конкурента, уведомив собственников о голосовании только по предложениям одного из конкурентов.
- 7.6. Предложить организациям, с которыми надлежит вступить в договорные отношения частично профинансировать подготовку и проведение Общего собрания.
- 7.7. Проинформировать в письменной форме организации, с которыми собственники имеют договорные отношения об изменении способа управления.

8. Особенности организации и проведения Общего собрания при выборе новой управляющей организации

Инициатор общего собрания при организации и подготовке собрания обязан:

- 8.1. Проинформировать собственников помещений об обосновании необходимости выбора новой управляющей организации, а также о планируемых затратах, связанных с выбором новой управляющей организации.
- 8.2. Предоставить сведения о существенных нарушениях ранее существовавших договорных отношений.
- 8.3. Провести предварительные переговоры с организациями, которые могут стать управляющей организацией. Предложить этим организациям подготовить перечень, объемы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень и стоимость этих работ и услуг, а также перечень коммунальных услуг, которые они могут предоставить собственникам. Получить от них проект договора на управление многоквартирным домом либо разработать его самостоятельно.
- 8.4. При наличии нескольких конкурентов на управление многоквартирным домом внести в повестку Общего собрания предложения каждого конкурента, уведомив собственников о голосовании только по предложениям одного из конкурентов.
- 8.5. Предложить организациям, которые могут стать управляющей организацией, частично профинансировать подготовку и проведение Общего собрания.
- 8.6. Проинформировать в письменной форме организации, с которыми собственники имеют договорные отношения о выборе иной управляющей организации.
- 8.7. Получить согласие от организации, с которой собственники имеют договорные отношения о досрочном их расторжении.

9. Особенности организации и проведения Общего собрания при выборе способа управления многоквартирным домом – управление товариществом собственников жилья

Инициатор общего собрания при организации и подготовке собрания обязан:

- 9.1. Проинформировать собственников помещений в письменной форме об обосновании необходимости создания товарищества собственников жилья (далее товарищество).
- 9.2. Предоставить сведения в письменной форме о существенных нарушениях ранее существовавших договорных отношений.

9.3. Проинформировать собственников помещений в письменной форме о преимуществах и возможных недостатках предлагаемого способа управления, а также о планируемых затратах, связанных с изменением способа управления.

9.4. Предложить поименный состав правления товарищества, предварительно получив согласие последних.

9.5. Разработать проект устава товарищества и ознакомить собственников помещений с его содержанием.

Приложение № 1

**Реестр собственников
многоквартирного дома, расположенного по адресу:**
г. _____ ул. _____, дом _____, корпус _____
по состоянию на «__» _____ 200__ года.

Реестр физических лиц собственников жилых помещений
в многоквартирном доме

№ п/п	№ помещения	Ф.И.О. собственника помещения	Общая площадь помещения (кв.м.)	Количество голосов	Примечание
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
.....					
Итого квартир в собственности физических лиц:					

Реестр юридических лиц собственников жилых помещений
в многоквартирном доме

№ п/п	№ помещения	Собственник помещений	Общая площадь помещения (кв.м.)	Количество голосов	Примечание
1					
2					
3					
4					
.....					
Итого квартир в собственности юридических лиц:					

Реестр собственников нежилых помещений
в многоквартирном доме

№ п\п	№ помещения	Ф.И.О. (наименование юридического лица) собственника нежилого помещения	Общая площадь помещения (кв.м.)	Количество голосов	Примечание
1					
2					
3					
4					
.....					
Итого нежилых помещений в собственности _____					

	Общая площадь помещений (кв. м.)	Количество голосов
Всего в многоквартирном доме:		

Настоящий реестр составлен «__» _____ 200__ года,

(Ф.И.О., кем составлен реестр)

Приложение № 2

**Уведомление о проведении общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. _____ ул. _____, дом _____, корпус _____**

УВАЖАЕМЫЙ СОБСТВЕННИК !

Сообщаю Вам, что по инициативе собственника квартиры (нежилого помещения) №____,

(Ф.И.О, наименование юридического лица инициатора общего собрания)

(Ф.И.О, членов инициативной группы, № их помещений)

будет проводиться общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
000000, г. _____ ул. _____, дом _____, корп. _____.

Форма проведения данного собрания: в очной форме (в форме совместного присутствия при голосовании)

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Формулировка первого вопроса, поставленного на голосование.
2. Формулировка второго вопроса, поставленного на голосование.
3. Формулировка третьего вопроса, поставленного на голосование.

Просим Вас принять участие в проводимом общем собрании собственников помещений по адресу

Дата проведения: _____

С информацией Вы можете ознакомиться в _____

(место или адрес, где можно ознакомиться с материалами)

в период с «__» _____ 200__ г. по «__» _____ 200__ г. с 00.00 до 00.00 часов.

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 письменной форме и удостоверенную либо нотариально, либо организацией, где Вы работаете (учитесь), или жилищно-эксплуатационной организацией по месту Вашего жительства (прописки), либо администрацией стационарного лечебного учреждения, если Вы находитесь в нем на излечении.

Инициатор общего собрания (инициативная группа)

**Уведомление о проведении общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. _____ ул. _____, дом _____, корпус
в форме заочного голосования**

УВАЖАЕМЫЙ СОБСТВЕННИК !

Сообщаю Вам, что по инициативе собственника квартиры (нежилого помещения) № _____,

(Ф.И.О, наименование юридического лица инициатора общего собрания)

(Ф.И.О, членов инициативной группы, № их помещений)

будет проводиться общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 000000, г. _____ ул. _____, дом _____, корп. _____ в форме заочного голосования.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования осуществляется путем принятия собственниками помещений персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Формулировка первого вопроса, поставленного на голосование.
2. Формулировка второго вопроса, поставленного на голосование.
3. Формулировка третьего вопроса, поставленного на голосование.

Решение по вопросам, поставленным на голосование, осуществляется путем заполнения бланка для голосования, приложенного к Уведомлению.

Просим Вас принять участие в проводимом общем собрании собственников помещений и передать Ваше решение по поставленным на голосование вопросам в

(указать место или адрес, куда должны передаваться решения собственников)

С информацией и материалами, необходимыми для принятия решения по вопросам повестки дня, Вы можете ознакомиться в _____

(место или адрес, где можно ознакомиться с материалами)

в период с «__» ____ 200__ г. по «__» _____ 200__ г. с 00.00 до 00.00 часов, а также получить бланк для голосования в случае, если он не был вручен.

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 письменной форме и удостоверенную либо нотариально, либо организацией, где Вы работаете (учитесь), или жилищно-эксплуатационной организацией по месту Вашего жительства (прописки), либо администрацией стационарного лечебного учреждения, если Вы находитесь в нем на излечении.

Инициатор общего собрания (инициативная группа)

Приложение № 4

Реестр вручения уведомлений и бланка решений по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

г. _____ ул. _____, дом _____, корпус _____

Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. _____ ул. _____, дом _____, корп. _____ (в форме заочного голосования), проводимого по инициативе собственника квартиры (нежилого помещения) № _____,

(Ф.И.О, наименование юридического лица инициатора общего собрания)

(Ф.И.О, членов инициативной группы, № их помещений)

по следующим вопросам повестки дня:

1. Формулировка первого вопроса, поставленного на голосование.
2. Формулировка второго вопроса, поставленного на голосование.
3. Формулировка третьего вопроса, поставленного на голосование.

Подтверждаю, что с Уведомлением ознакомлен, бланк решения для голосования получил.

№ п/п	№ помещения	Ф.И.О. собственника помещения	Подпись	Дата получения уведомления и бланка голосования	Примечания
1					
2					
3					
4					
5					
...					

При вручении уведомления собственникам помещений заказными письмами указывается номер почтового извещения в графе «примечания» или прикладывается список внутренних почтовых отправок Почты России.

Если уведомление осуществляется путем размещения на досках объявлений, то ведется реестр, указанный ниже.

Реестр размещения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на досках объявлений

№ п/п	№ подъезда	Дата размещения уведомления	Ф.И.О и подпись лица, разместившего уведомление	Ф.И.О и подпись лица подтверждающего факт размещения уведомления	Примечания
1					
2					
3					
4					
5					
...					

Приложение № 5

ДОВЕРЕННОСТЬ

(представительство на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме)

г. _____ (дата выдачи доверенности прописью)

Я, _____,
(Ф.И.О. собственника помещения)

проживающий (-ая) по адресу: 000000, г. _____ ул. _____, дом _____, корп. _____, квартира _____, имеющий (-ая) паспорт № _____, выданный «__» _____ 200__ г.

(кем выдан паспорт)

являющийся (-щаяся) собственником _____ № _____ в многоквартирном
(жилого/нежилого помещения)

доме, расположенном по адресу: 000000, г. _____ ул. _____, корпус _____, на основании _____
(название правоустанавливающего документа, его серия, номер, дата выдачи, кем выдан)

доверяю _____,
(Ф.И.О. представителя собственника)

проживающему (-щей) по адресу: 000000, г. _____ ул. _____, дом _____, корп. _____, квартира _____, имеющему (-щей) паспорт № _____, выданный «__» _____ 200__ г.

(кем выдан паспорт)

быть моим представителем на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. _____ ул. _____, дом _____, корп. _____ с правом голосования по всем вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений, в том числе с правом подписи и оформления в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование, представления таких решений (в случае проведения общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования), знакомиться с материалами, предоставляемыми к повестке общего собрания, а также совершать иные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы третьим лицам.

Настоящая доверенность выдана сроком на _____.

(ФИО собственника помещения полностью)

(подпись собственника)

Подпись _____ и настоящая доверенность заверена

(ФИО собственника)

мной, «__» _____ 200__ г., _____
(должность заверившего доверенность лица)

(подпись)

(Ф.И.О. заверившего доверенность лица)

М.П.

Приложение № 6

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

г. _____ ул. _____, дом _____, корпус _____,

(Ф.И.О, либо наименование юридического лица - собственника помещения)

(адрес места жительства гражданина или место нахождения юр.лица – собственника помещения)

являющийся (-щаяся) собственником _____ № _____
(жилого/нежилого помещения)

на основании _____
(документ, подтверждающий право собственности (свидетельство, договор и т.п.)

выданного «__» _____ г. _____
(кем выдан правоустанавливающий документ)

(Ф.И.О, сособственника помещения)

Общая площадь помещений (в собственности граждан, муниципальные, нежилые)
в многоквартирном доме _____ кв.м.,
(заполняется инициатором общего собрания).

Общая площадь помещения _____ кв.м. (заполняется собственником помещения)

№	Вопрос, поставленный на голосование	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕР- ЖАЛСЯ
1.	Формулировка первого вопроса, поставленного на голосование			
2.	Формулировка второго вопроса, поставленного на голосование			
3	Формулировка третьего вопроса, поставленного на голосование			

Выражаю согласие на участие в подсчете голосов _____

(ДА или НЕТ)

(дата голосования)

(подпись) / _____
(Ф.И.О. собственника помещения)

(подпись) / _____
(Ф.И.О. сособственника помещения)

(подпись) / _____
(Ф.И.О. сособственника помещения)

Контактный телефон _____

Доверенность представителя собственника помещения (прикладывается)

**Решение собственника помещения
по вопросам, поставленным на голосование, на общем собрании собственников помещений в многоквартирном
доме, расположенном по адресу:
Г. _____ ул. _____, дом _____, корпус _____,
в форме заочного голосования**

_____ (Ф.И.О, либо наименование юридического лица - собственника помещения)

_____ (адрес места жительства гражданина или место нахождения юр.лица – собственника помещения)

являющийся (-щаяся) собственником _____ № _____
(жилого/нежилого помещения)

на основании _____
(документ, подтверждающий право собственности (свидетельство, договор и т.п.)

выданного «__» _____ Г. _____
(кем выдан правоустанавливающий документ)

_____ (Ф.И.О, сособственника помещения)

Общая площадь помещений (в собственности граждан, муниципальные, нежилые)
в многоквартирном доме _____ кв.м.,
(заполняется инициатором общего собрания).

Общая площадь помещения _____ кв.м. (заполняется собственником помещения)

_____ (Ф.И.О. представителя)

№	Вопрос, поставленный на голосование	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
1.	Формулировка первого вопроса			
2.	Формулировка второго вопроса			
3	Формулировка третьего вопроса			

Выражаю согласие на участие в подсчете голосов _____
(ДА или НЕТ)

_____ / _____ /
(дата голосования) (подпись) (Ф.И.О. собственника помещения)

_____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О. сособственника помещения)

№ контактного телефона _____

Доверенность представителя собственника помещения (прикладывается)

Приложение № 8

Обратная сторона решения собственника помещения

Пояснения по заполнению решения

Настоящее общее собрание проводится в форме заочного голосования.

По каждому вопросу, поставленному на голосование, Вы должны поставить только один из вариантов ответа: «ЗА», или «ПРОТИВ», или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» (например, знаками «X» или «V»).

Ваш голос по поставленным на голосование вопросам будет признан недействительным и, следовательно, не будет учитываться при подсчете голосов в следующих случаях:

- проставления сразу нескольких ответов на один и тот же вопрос;
- не проставления ответов по вопросам, поставленным на голосование;
- не указание сведений о собственнике;
- не подписание собственником решения.

ПРОСИМ ОТНЕСТИСЬ СЕРЬЕЗНО К ПРИНЯТИЮ РЕШЕНИЙ, АККУРАТНО И БЕЗ ОШИБОК ЗАПОЛНЯТЬ ПОЛУЧАЕМЫЕ БЛАНКИ РЕШЕНИЙ: ЧЕТКО И ПРАВИЛЬНО УКАЗЫВАТЬ ДАННЫЕ ИЗ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ.

Дополнительные разъяснения о порядке заполнения решения Вы можете получить по адресу:

ЗАПОЛНЕННЫЕ РЕШЕНИЯ ВАМ НЕОБХОДИМО ПРИНЕСТИ ПО АДРЕСУ:

В СРОК ДО «__» _____ 20__ Г.

Порядок уведомления (сообщения) собственников помещений о решениях, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу

г. _____, ул. _____, дом _____, корп. _____

1. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. _____, ул. _____, дом _____, корп. _____, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений инициатором Общего собрания

2. Инициатор Общего собрания не позднее, чем через 10 дней после окончания собрания (срока передачи решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование при заочном голосовании), размещает на информационных стендах в подъезде многоквартирного дома

(помещение, где будет размещаться уведомление)

уведомление об итогах голосования на Общем собрании собственников помещений.

3. В сообщении об итогах Общего собрания должны содержаться следующие сведения:

- дата проведения собрания;
- дата начала и окончания приема решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование (при заочном голосовании);
- общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- количество голосов, которыми обладали собственники помещений, принявшие участие в Общем собрании;
- наличие или отсутствие кворума;
- вопросы, поставленные на голосование на Общем собрании;
- количество голосов собственников помещений по каждому вопросу, поставленному на голосование, отданных «за», «против» и «воздержался»;
- сведения о принятии решения по каждому вопросу, поставленному на голосование (принято или нет);
- количество голосов собственников помещений признанных недействительными;
- номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными;
- дата, номер протокола, которым оформлены решения Общего собрания и место его хранения;
- дата и место ознакомления с результатами голосования.

Инициатор Общего собрания имеет право вместо бланка уведомления собственников помещений о решениях, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, предоставить последним копию протокола Общего собрания или разместить в месте, установленном Общим собранием.

Протокол № _____
общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
 г. _____, ул. _____, дом _____, корпус _____,

г. _____ «___» _____ 200__ г.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое по инициативе собственника № _____

(Ф. И. О. инициатора общего собрания, наименование юридического лица)

Дата начала голосования «___» _____ 200__ г.

Дата окончания приема решений собственников помещений ____ ч. «___» _____ 20__ г.

Место(адрес) передачи решений собственников помещений:

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме _____ голосов.

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании _____ голосов.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Формулировка первого вопроса, поставленного на голосование.
2. Формулировка второго вопроса, поставленного на голосование.
3. Формулировка третьего вопроса, поставленного на голосование.

1. По вопросу 1 повестки дня собственники помещений:

ПОСТАНОВИЛИ: _____

Кворум имеется или не имеется. Общее собрание собственников помещений правомочно или не правомочно.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - _____ голосов; «Против» - _____ голосов; «Воздержался» - _____ голосов.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными _____.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными _____.

Решение по первому вопросу повестки дня _____.

(принято или не принято)

2. По вопросу 2 повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: _____

Кворум имеется или не имеется. Общее собрание собственников помещений правомочно или не правомочно.

ГОЛОСОВАЛИ: За - _____ голосов; Против - _____ голосов; Воздержался - _____ голосов.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными _____.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными _____.

Решение по второму вопросу повестки дня _____.

(принято или не принято)

Далее аналогично по всем вопросам повестки общего собрания.

Собственники помещений, принявшие участие в подсчете голосов

_____/_____/_____
 (подпись) (Ф.И.О.)

_____/_____/_____
 (подпись) (Ф.И.О.)

Приложение:

- 1 Реестр собственников помещений в многоквартирном доме на _____ листах.
- 2 Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования на _____ листах.
- 3 Реестр вручения или размещения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования на _____ листах.
- 4 Решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, в том числе решения собственников признанные недействительными в количестве _____.
- 5 Доверенности представителей собственников помещений в количестве _____.
- 6 Иные документы, утверждаемые Общим собранием.

Протокол № _____
внеочередного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
 г. _____, ул. _____, дом _____, корпус _____,
проведенного в форме заочного голосования

г. _____

«__» _____ 200__ г.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом по инициативе собственника № _____

(Ф. И. О. инициатора общего собрания, наименование юридического лица)

Дата начала голосования «__» _____ 200__ г.

Дата окончания приема решений собственников помещений ____ ч. «__» _____ 20__ г.

Место (адрес) передачи решений собственников помещений _____.

Дата и место подсчета голосов _____.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме _____ голосов.

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании _____ голосов.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Формулировка первого вопроса, поставленного на голосование.
2. Формулировка второго вопроса, поставленного на голосование.
3. Формулировка третьего вопроса, поставленного на голосование.

1. По вопросу 1 повестки дня собственники помещений:

ПОСТАНОВИЛИ: _____

Кворум имеется или не имеется. Общее собрание собственников помещений правомочно или не правомочно.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - ____ голосов; «Против» - ____ голосов; «Воздержался» - ____ голосов.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными _____.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными _____.

Решение по первому вопросу повестки дня _____.

(принято или не принято)

2. По вопросу 2 повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: _____

Кворум имеется или не имеется. Общее собрание собственников помещений правомочно или не правомочно.

ГОЛОСОВАЛИ: За - ____ голосов; Против - ____ голосов; Воздержался - ____ голосов.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными _____.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными _____.

Решение по второму вопросу повестки дня _____.

(принято или не принято)

Далее аналогично по всем вопросам повестки общего собрания.

Собственники помещений, принявшие участие в подсчете голосов

_____/_____/_____
 (подпись) (Ф.И.О.)

_____/_____/_____
 (подпись) (Ф.И.О.)

Приложение:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме на ____ листах.
2. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования на ____ листах.
3. Реестр вручения или размещения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования на ____ листах.
4. Решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, в том числе решения собственников признанные недействительными в количестве _____.
5. Доверенности представителей собственников помещений в количестве _____.
6. Иные документы, утверждаемые Общим собранием.