

Порядок проведения общего собрания собственников

Для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Иницилируйте проведение общего собрания собственников

Годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится ежегодно, в течение II квартала года, следующего за отчетным годом, если общим собранием собственников не установлено иное (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ).

Помимо годового общего собрания собственники помещений в многоквартирном доме могут проводить внеочередные общие собрания (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ).

Проведение внеочередного общего собрания может быть инициировано:

- любым из собственников (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ);
- управляющей организацией (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ);
- уполномоченным органом государственной власти или местного самоуправления, подготовившим проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, либо юридическим лицом, определенным РФ или субъектом РФ для реализации такого решения, - по вопросу включения дома в границы указанной территории (ч. 2.1 ст. 45 ЖК РФ).

При этом следует учесть, что внеочередное общее собрание собственников помещений по вопросам, которые уже ранее рассматривались на общем собрании и по которым были приняты решения, может быть созвано по истечении установленного срока размещения протокола и решений ранее проведенного собрания в ГИС "ЖКХ" или региональной информационной системе (при условии обеспечения размещения указанных документов в ГИС "ЖКХ" в автоматизированном режиме) (ч. 2.2 ст. 45 ЖК РФ).

Шаг 2. Подготовьте проведение общего собрания собственников

На этой стадии следует, в частности, сформулировать повестку общего собрания собственников и определиться с формой голосования, подобрать кандидатуры председателя, секретаря, членов счетной комиссии. Кроме того, необходимо подготовить информационное сообщение о проведении общего собрания собственников, реестр собственников, формы решений по вопросам, поставленным на голосование, бланки протокола (ч. 4, 5 ст. 45, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; п. п. 3, 4, 20 Требований, утв. Приказом Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр).

В случае проведения первого общего собрания собственников в заочной форме с использованием ГИС "ЖКХ" полномочия администратора общего собрания выполняет его инициатор. Для проведения последующих общих собраний в заочной форме с использованием указанной системы в повестку дня включаются вопросы об определении администратора общего собрания, о порядке приема им сообщений о проведении общих собраний, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня. Администратором общего собрания может быть как физическое, так и юридическое лицо, в том числе одно или несколько лиц (ч. 2.1, 4 ст. 47.1 ЖК РФ; Письмо Минстроя России от 08.04.2021 N 8402-ОГ/04).

В случае проведения общего собрания собственников помещений в заочной форме с использованием иных информационных систем также необходимо предварительное принятие решений об определении администратора общего собрания, о порядке приема им сообщений о

проведении общих собраний, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня (п. п. 3.3, 3.4 ч. 2 ст. 44, ч. 13 ст. 47.1 ЖК РФ; Письмо Минстроя России от 14.07.2023 N 19178-ОГ/00).

Шаг 3. Оповестите собственников о проведении общего собрания

Оповестить каждого собственника помещения в многоквартирном доме следует не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. В зависимости от того, какой способ информирования был ранее установлен общим собранием, можно разместить соответствующее сообщение в ГИС "ЖКХ" или региональной информационной системе (при условии обеспечения размещения сообщения в ГИС "ЖКХ" в автоматизированном режиме), поместить в общедоступных местах, вручить уведомление под подпись каждому собственнику или направить заказным письмом (ч. 4 ст. 45, ч. 5 ст. 47.1 ЖК РФ).

При использовании для проведения общего собрания собственников информационной системы сообщение о проведении собрания размещается администратором в данной информационной системе, а также направляется посредством этой системы каждому собственнику помещения в МКД. Кроме того, в случае проведения первого общего собрания собственников с использованием ГИС "ЖКХ" необходимо, в частности, проинформировать собственников помещений о порядке представления письменного отказа от проведения такого собрания, а также о правилах доступа к системе не зарегистрированных в ней лиц (ч. 5 ст. 47.1 ЖК РФ; п. п. 3.1, 3.8, 4.1, 4.5, 4.6 Правил).

Сообщение о проведении общего собрания должно содержать информацию об инициаторе его проведения, форме, дате, месте и времени проведения собрания, повестке дня, порядке ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании, а также месте или адресе, где с ними можно ознакомиться. В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования опросным путем или очно-заочного голосования в сообщении указывается продолжительность голосования - время его начала и окончания (ч. 5 ст. 45 ЖК РФ).

При этом первое общее собрание в заочной форме с использованием ГИС "ЖКХ" не может быть проведено в случае поступления администратору общего собрания информации о наличии письменных отказов от проведения данного собрания собственников, обладающих более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений (ч. 2.1, 5 ст. 47.1 ЖК РФ).

Шаг 4. Проведите общее собрание собственников

Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме и полностью учитывается при подведении итогов голосования. Голосование частью принадлежащих собственнику голосов законодательством не предусмотрено (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ; п. 1 Письма Минстроя России от 05.10.2017 N 35851-ЕС/04).

Если собрание проводится в очной форме, следует зарегистрировать всех присутствующих на собрании собственников помещений. При наличии кворума можно приступить к рассмотрению вопросов, включенных в повестку дня, предварительно выбрав председателя и секретаря общего собрания. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, а также изменять повестку дня собрания (ч. 1, 2 ст. 46 ЖК РФ; п. п. 12, 13, 15 Требований N 44/пр).

Подсчет голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по общему правилу осуществляется лицами из числа собственников помещений (счетная комиссия). Вопрос об избрании указанных лиц также может быть включен в повестку дня общего собрания. Если голосование осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников, то при подсчете засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в

голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования ("за", "против" или "воздержался"). При несоблюдении этого правила голоса по соответствующим вопросам не подсчитываются (п. 3 ч. 5.1, ч. 6 ст. 48 ЖК РФ; п. "б" п. 12 Требований N 44/пр).

Если собрание проводится в заочной форме, собственники передают в установленном порядке инициатору общего собрания оформленные в письменной форме решения по вопросам, поставленным на голосование, либо осуществляют непосредственное голосование в электронном виде с использованием информационной системы, в том числе (при определенных условиях) в МФЦ (ч. 1 ст. 47, ч. 6 ст. 47.1 ЖК РФ; п. 5.1 Правил).

Если собрание проводится в форме очно-заочного голосования, то участники собрания должны иметь возможность очно обсудить вопросы повестки дня, а также возможность передать инициатору общего собрания свои решения (в письменной форме) с учетом продолжительности голосования (ч. 3 ст. 47 ЖК РФ).

О количестве голосов, необходимых для принятия общим собранием решения по тому или иному вопросу, см., например, [ситуацию](#) "Какова компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?".

Независимо от формы голосования (очной, очно-заочной или заочной) в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны (ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ; п. 5 Письма N 35851-ЕС/04):

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании, обеспечивающие возможность идентифицировать указанное лицо, в том числе Ф.И.О. (последнее - при наличии) полностью;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Шаг 5. Оформите результаты голосования

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляется протоколом. Протокол общего собрания составляется в письменной форме в сроки, установленные общим собранием, но не позднее чем через 10 календарных дней с даты проведения общего собрания (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; п. 2 Требований N 44/пр).

В протоколе общего собрания следует указать наименование документа, дату и номер протокола, дату, место проведения общего собрания, заголовок к содержательной части протокола, содержательную часть протокола (в частности, повестку дня, правомочность общего собрания (наличие или отсутствие кворума), количество голосов по каждому вопросу), информацию о месте (адресе) хранения протоколов и решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование. Если содержательная часть протокола содержит указание на наличие предложений, к протоколу прилагаются перечисленные в ней документы. По общему правилу протокол подписывают председатель, секретарь собрания и лица, проводившие подсчет голосов (п. 4, Разд. II Требований N 44/пр).

Лицо, по инициативе которого было созвано общее собрание, обязательно должно представить подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖК, ЖСК, иной специализированный потребительский кооператив, при непосредственном способе управления МКД - в орган жилищного надзора, а в определенных случаях в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с

твердыми коммунальными отходами - копии решений и протокол собрания не позднее чем через 10 календарных дней после проведения (окончания) общего собрания. Кроме того, решения и протокол общего собрания должны быть размещены указанным лицом в ГИС "ЖКХ" или региональной информационной системе (при условии обеспечения размещения указанных документов в ГИС "ЖКХ" в автоматизированном режиме) независимо от выбранной формы проведения общего собрания ([ч. 1 ст. 46 ЖК РФ](#); [п. 4 Порядка](#), утв. Приказом Минстроя России N 44/пр; [Письмо](#) Минстроя России от 15.08.2023 N 48975-КМ/14).

Орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания ([ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ](#)).

Шаг 6. Сообщите об итогах голосования и принятых решениях всем собственникам

Итоги голосования и принятые на общем собрании решения доводятся до сведения собственников помещений в доме 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 ([ч. 3 ст. 46 ЖК РФ](#)).

Решения общего собрания в форме заочного голосования, проведенного с использованием информационной системы, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в данной системе в течение 24 часов после окончания голосования ([ч. 11 ст. 47.1 ЖК РФ](#)).

Решение общего собрания собственников, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании. При этом указанное решение можно обжаловать. Информацию о случаях и порядке обжалования решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме см., например, в [ситуации](#) "Как обжаловать решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?" ([ч. 5 ст. 46 ЖК РФ](#)).