**Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах**

1. **Информирование о проведении общего собрания**

Не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания инициатор такого собрания обязан информировать других собственников о проведении общего собрания. Инициатором общего собрания может быть любой собственник помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ, сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещений в доме заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением, и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

**Сообщение о проведении общего собрания** должно содержать:

а) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

б) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

в) дата, место, время проведения собрания или в случае проведения заочного собрания – дата окончания приема решений собственников по вопросам повестки дня, место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

г) повестка дня собрания;

д) порядок ознакомления с информацией, материалами, которые будут представлены на собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

**Повестка дня общего собрания.**

Вопросы, включенные в повестку дня должны быть четко изложены (формулировка «Разное», «Иные вопросы» не допускается).

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

В повестке дня должен присутствовать вопрос о месте хранения протоколов и решений по вопросам повестки дня такого общего собрания (ч. 4 ст. 46 ЖК РФ).

1. **Проведение общего собрания**
	1. **Общие положения**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники (их представители), обладающие более чем 50 % процентами голосов от общего числа голосов. При этом в отношении капитального ремонта по ниже приведенным вопросам решения принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме:

- принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

- 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;

- принятие решений **о получении** ТСЖ, ЖК, ЖСК, управляющей организацией, лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, **кредита или займа на капитальный ремонт** общего имущества в многоквартирном домом (подп. ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

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 (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Граждане, проживающие в жилых помещениях по договору социального найма (в неприватизированных квартирах), арендаторы помещений не имеют права голосовать на общем собрании – таким правом обладает только собственник помещения или его представитель (ч. 1 ст. 48 ЖК РФ).

Представитель должен иметь надлежащим образом оформленную доверенность: согласно ч. 2 ст. 48 ЖК РФ доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть удостоверена нотариально либо оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и статьи 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации *(с 01.09.2013 г. указанная статья ГК РФ действует в новой редакции!)*.

Решения общего собрания оформляется протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

В протоколе рекомендуется отразить следующую информацию:

1. Адрес многоквартирного дома
2. Дата и место проведения собрания
3. Форма проведения собрания (очное, заочное голосование)
4. Общая площадь помещений в многоквартирном доме, принадлежащих собственникам помещений в таком доме, количество таких помещений;
5. Количество принявших участие в общем собрании и количество принадлежащих им голосов;
6. Повестка дня общего собрания;
7. Результаты голосования и принятые решения по вопросам повестки дня.

К протоколу рекомендуется приложить следующую документацию:

Для очного голосования:

1. Реестр собственников, принявших участие в общем собрании, с указанием: Ф.И.О. собственника, номера принадлежащего ему помещения, площади помещения, реквизиты правоустанавливающего документа на помещение;
2. Лист голосования по вопросам повестки дня общего собрания, с указанием номера помещения, Ф.И.О. собственника, отметкой о принятых решениях по каждому вопросу повестки дня (за, против, воздержался), подписи собственника(представителя), подтверждающую такое голосование, информацию о результатах голосования по вопросам повестки дня.

Для заочного голосования:

1. Итоги голосования по вопросам повестки дня общего собрания;
2. Листы решений собственников помещений по вопросам повестки дня общего собрания, с обязательным указанием в них: сведений о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение в данном доме, решение по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против», «воздержался» (ч. 3 ст. 47 ЖК РФ).

 Реестр собственников, принявших участие в общем собрании, Лист голосования по вопросам повестки дня общего собрания, Итоги голосования по вопросам повестки дня общего собрания рекомендуется подписывать председателем, секретарем общего собрания, членами счетной комиссии.

Листы протокола, а также приложений к нему рекомендуется пронумеровать, сшить и заверить подписью председателя общего собрания.

Протоколы общих собраний, решения собственников хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (ч. 4 ст. 46 ЖК РФ).

Решение общего собрания является обязательным для всех собственников помещений в доме, в том числе и тех, кто не принимал участие в таком собрании (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).

* 1. **Общее собрание в форме заочного голосования**

Общее собрание в форме заочного голосования может быть проведено только если очное собрание с такой же повесткой дня не имело кворума (ч. 1 ст. 47 ЖК РФ).

В сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования обязательно указывается его форма – заочное голосование, а также дата окончания приема решений собственников по вопросам повестки дня, место или адрес, куда должны передаваться решения собственников по вопросам повестки дня (ч. 5 ст. 45 ЖК РФ).

*При заочном голосовании обязательно наличие письменных решений (бюллетеней голосования), оформленных отдельно на каждого участника общего собрания!*

Требования к оформлению решений собственников:

1. решения собственников помещений по вопросам повестки дня общего собрания обязательно должны содержать сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение в данном доме, решение по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против», «воздержался» (ч. 3 ст. 47 ЖК РФ);
2. решения должны быть переданы до даты окончания их приема, указанного в сообщении об общем собрании; решения, переданные после такой даты, не учитываются при подсчете результатов голосования на общем собрании (ч. 2 ст. 47 ЖК РФ);
3. участник голосования должен оставить только один из возможных вариантов голосования (или «за», или «против», или «воздержался»), в противном случае его голосование по вопросу повестки дня не учитывается при подсчете результатов голосования по данному вопросу (ч. 6 ст. 48 ЖК РФ).
4. **Информирование об итогах общего собрания**

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме инициатором собрания путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ).