

Общее собрание собственников помещений в
многоквартирном доме

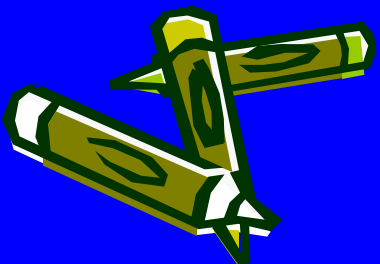
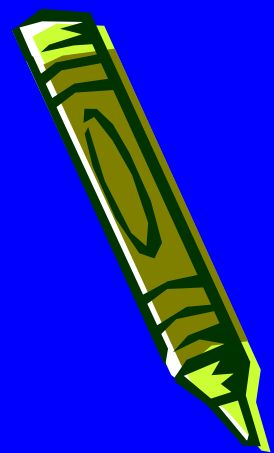


Общее собрание в многоквартирном доме

Форма общего собрания
собственников помещений

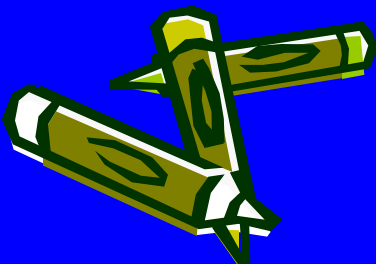
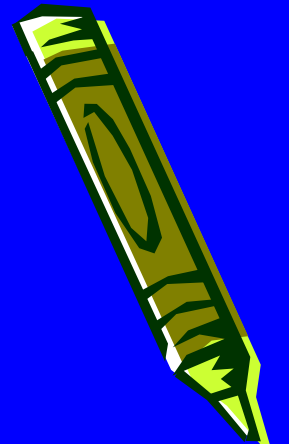
Общее собрание в форме
совместного присутствия
собственников

Общее собрание в форме
заочного голосования



Общее собрание собственников помещений в форме совместного присутствия собственников

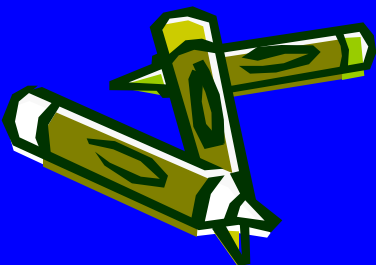
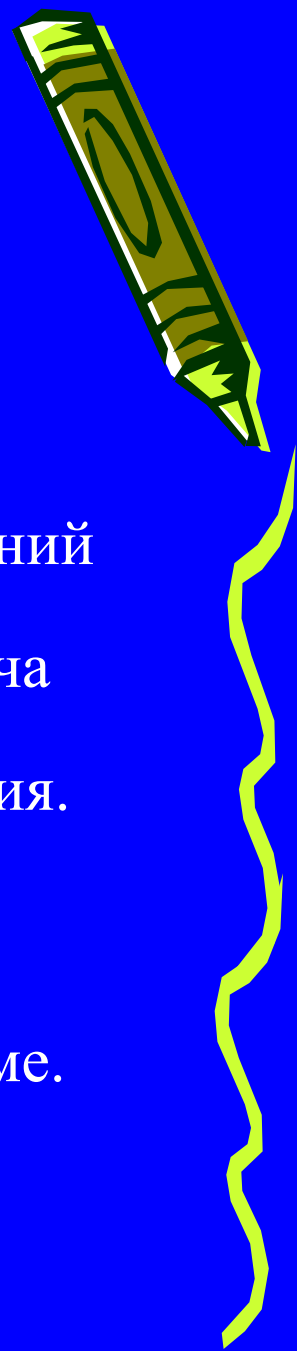
**Общее собрание собственников помещений в
многоквартирном доме в форме совместного
присутствия собственников - собрание
собственников помещений в установленное
инициатором такого собрания время и место для
совместного обсуждения вопросов повестки дня и
принятия решений по вопросам, поставленным на
голосование.**



Общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования – принятие собственниками помещений в письменной форме персональных решений по вопросам, поставленным на голосование и передача таких решений в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении такого собрания.

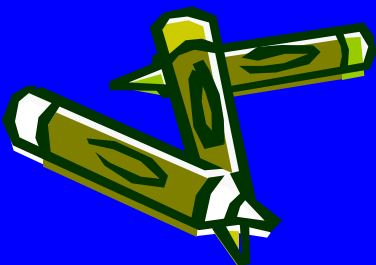
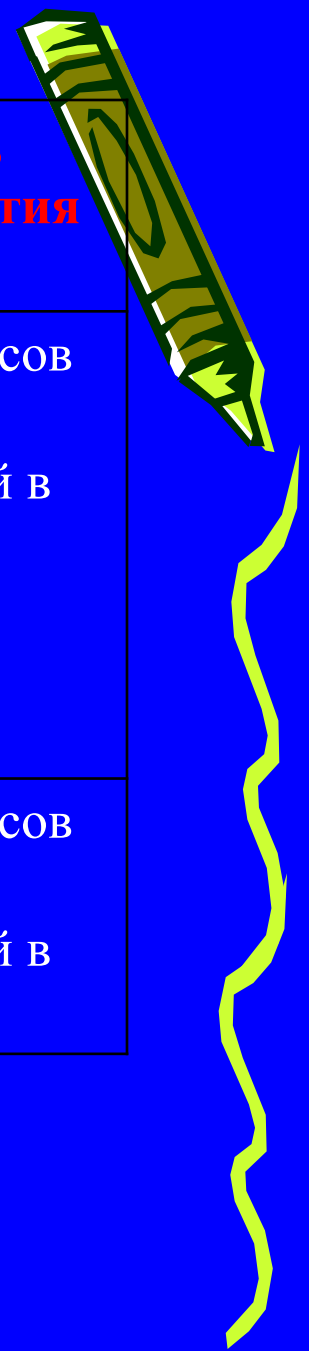
Заочное голосование проводится по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.



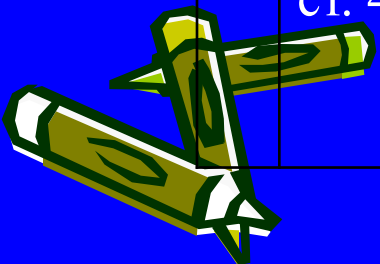
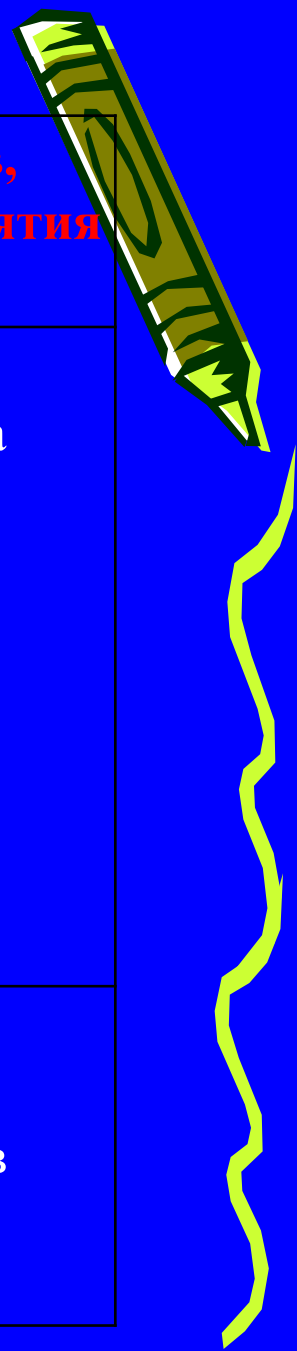
**Перечень вопросов, относящихся к компетенции
общего собрания собственников помещений в
многоквартирном доме,
и количество голосов, необходимое для принятия решений по
ним**

№	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, ремонте общего имущества в многоквартирном доме (п.2 ст. 44 ЖК РФ).	не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме

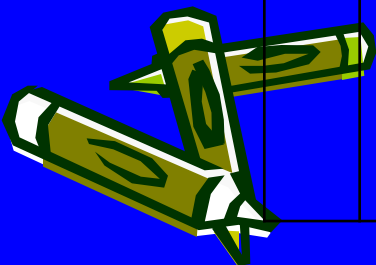
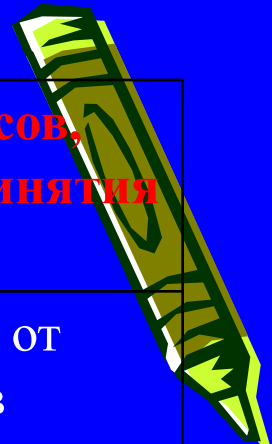
№	Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания	Количество голосов, необходимое для принятия решения
2.	Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им (установление сервитута) (п.2 ст. 44 ЖК РФ).	не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме
3.	Принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме (п.2 ст. 44 ЖК РФ, п.4 ст.36 ЖК РФ).	не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме



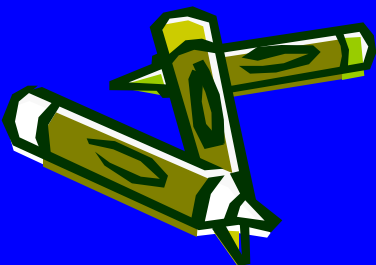
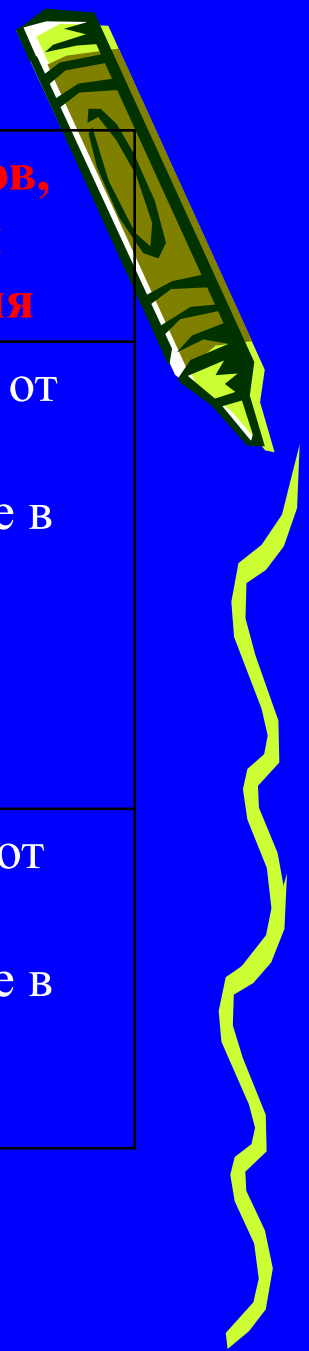
№	Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания	Количество голосов, необходимое для принятия решения
4.	Принятие решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, установление размера платы за капитальный ремонт, утверждение сроков проведения капитального ремонта, перечня работ по капитальному ремонту (ст. 158 ЖК РФ, п. 2 ст. 44 ЖК РФ).	не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме
5.	Выбор способа управления многоквартирным домом (п.2 ст. 44 ЖК РФ).	большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании (при наличии кворума)



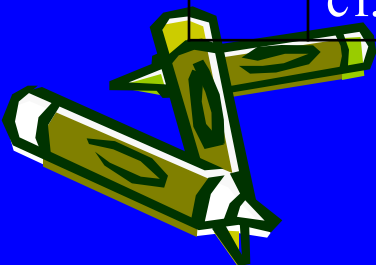
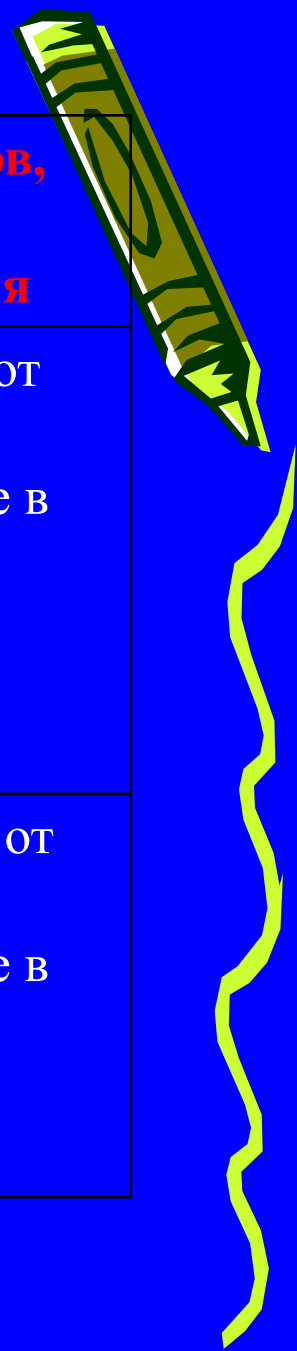
№	Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания	Количество голосов, необходимое для принятия решения
6.	Установление сроков и порядка проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (п.1 ст. 45 ЖК РФ).	большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании (при наличии кворума)
7.	Утверждение порядка уведомления о принятых годовым Общим собранием решениях (п.1 ст. 45 ЖК РФ).	большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании (при наличии кворума)
8.	Определение способа направления сообщения о проведении Общего собрания в письменной форме (п.4 ст. 45 ЖК РФ).	большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании (при наличии кворума)



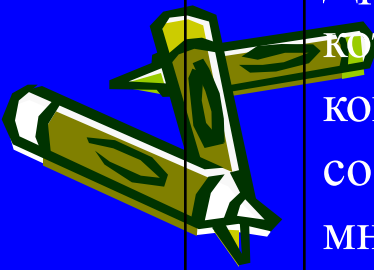
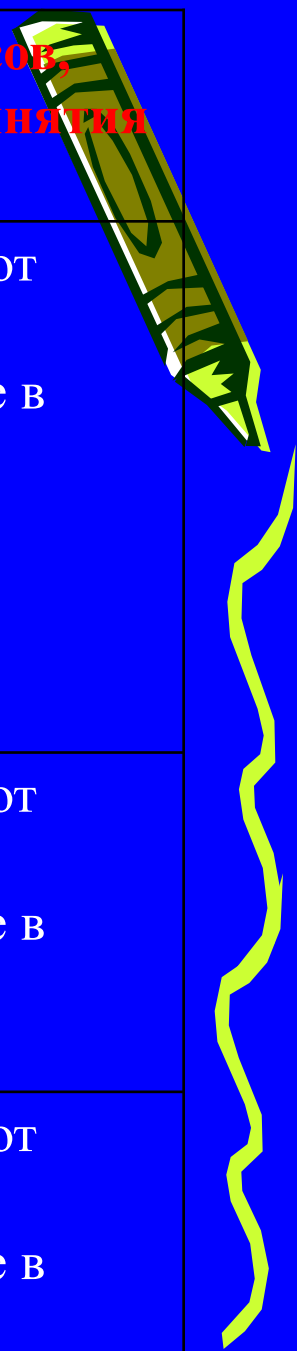
№	Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания	Количество голосов, необходимое для принятия решения
9.	Определение помещения, доступного для всех собственников помещений в данном доме, в котором будет размещаться сообщение о проведении общего собрания (п.4 ст. 45 ЖК РФ).	большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании (при наличии кворума)
10.	Порядок оформления решений общих собраний в многоквартирном доме протоколами (п.1 ст. 46 ЖК РФ).	большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании (при наличии кворума)



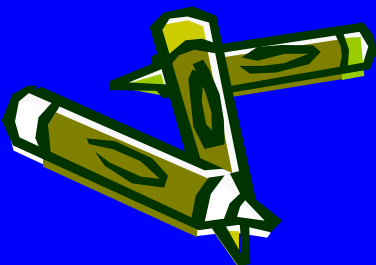
№	Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания	Количество голосов, необходимое для принятия решения
11.	Определение места или адреса, по которому хранятся протоколы Общих собраний и решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование (п.4 ст. 46 ЖК РФ).	большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании (при наличии кворума)
12.	Определение условий договора управления при выборе управляющей организации в качестве способа управления многоквартирным домом (п.1 ст. 162 ЖК РФ).	большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании (при наличии кворума)



№	Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания	Количество голосов, необходимое для принятия решения
13.	Установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ, ЖСК, ЖК, иной специализированный потребительский кооператив (п.7 ст. 156 ЖК РФ).	большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании (при наличии кворума)
14.	Принятие решения о создании товарищества собственников жилья (п.1 ст.136 ЖК РФ).	большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании (при наличии кворума)
15.	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)

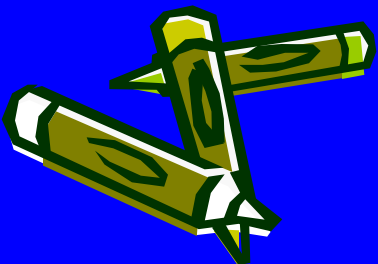


Сравнительный анализ форм
проведения общего собрания
собственников помещений в
многоквартирном доме



Общее собрание в форме совместного присутствия (недостатки)

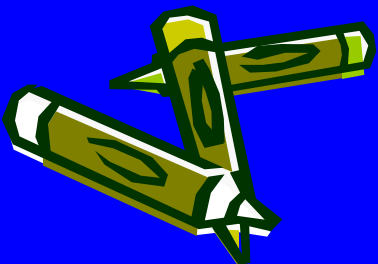
- Низкий процент явки на общее собрание.
- Незначительный срок на принятие решений.
- Влияние окружающих на решение собственника.
- Значительное количество оппонентов.
- Большая вероятность срыва собрания.
- Участвуют в голосовании только те собственники, которые пришли на общее собрание.
- Незаконность доголосования.
- Затруднительно согласование с собственниками проектов документов (договор, устав...)



Общее собрание в форме совместного присутствия (преимущества)



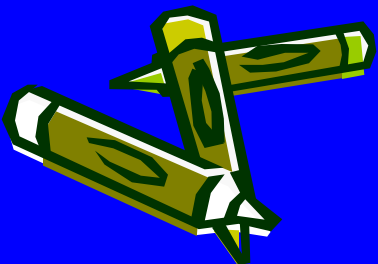
- Незначительные расходы на проведение собрания.
- Упрощенная процедура проведения собрания.
- Возможно участие представителя по доверенности.
- Отсутствует необходимость предоставления каждому собственнику материалов по вопросам, которые поставлены на голосование.



Общее собрание в форме заочного голосования (недостатки)

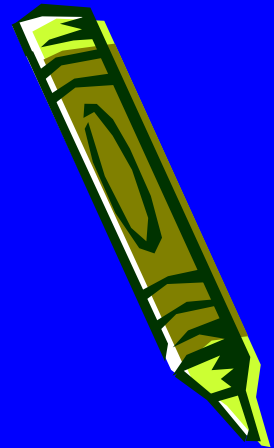


- Собственники могут не сдать бюллетени для голосования.
- Усложнена процедура голосования.
- Возможны затраты на проведение собрания.
- Требуется дополнительное информирование собственников.



Общее собрание в форме заочного голосования(преимущества)

- Решения собственники принимают в отсутствие оппонентов.
- Решения принимаются самостоятельно в отсутствие других мнений.
- Задействуются в голосовании все собственники.
- Значительный срок на принятие решений (не менее 10 дней).
- Голосование осуществляется по месту жительства (в квартире).
- Высокий процент кворумности собрания.
- Низкая вероятность срыва общего собрания.



Общее собрание в форме заочного голосования (преимущества)



- Позволяет привести договорные отношения к письменной форме (за счет акцептования).
- Исключает спорность при определении формы договора (один договор с множественностью лиц либо с каждым).
- Позволяет провести общее собрание одновременно в нескольких домах.
- Сокращает сроки проведения общего собрания (т.к. проводится на нескольких домах одновременно).

