

ПОЛОЖЕНИЕ

о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Общие положения

1.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (далее, также - Общее собрание).

1.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - Собственники) обязаны ежегодно проводить годовое Общее собрание. Если иное не установлено Общим собранием, годовое Общее собрание проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке установленном статьей 45 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ). При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания должно быть проведено повторное Общее собрание.

1.3. Проводимые помимо годового Общего собрания общие собрания Собственников являются внеочередными.

1.4. Общее собрание в многоквартирном доме проводится посредством очного (совместного присутствия Собственников для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование), заочного (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ и с настоящим Положением) голосования и очно-заочного голосования (путем очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений Собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания).

1.5. Продолжительность голосования с использованием системы составляет пять дней с даты и времени начала проведения такого голосования. Продолжительность голосования в форме очно-заочного и заочного голосования ограничивается датой и временем окончания приема письменных решений Собственников, указанных в извещении о проведении Общего собрания.

1.6. В случае если при проведении Общего собрания посредством очного голосования такое собрание не имело необходимого кворума, в дальнейшем решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем либо с использованием системы или иных информационных систем), путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания, оформленных в письменной форме (в электронной форме) решений Собственников по вопросам, поставленным на голосование.

1.7. Принявшими участие в Общем собрании в форме очно-заочного или заочного голосования, считаются Собственники, от которых заполненные бланки для голосования получены до указанного в сообщении о проведении общего собрания срока окончания их приема, а в случае голосования с использованием системы - Собственники, проголосовавшие до даты и времени окончания такого голосования.

1.8. К компетенции Общего собрания относятся: вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; вопросы благоприятных и безопасных условий проживания граждан; вопросы надлежащего содержания общедомового имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом, в том числе

Председатель



Секретарь



определение условий предоставления в пользование иным лицам общедомового имущества и утверждение порядка расходования средств, полученных от использования общедомового имущества иными лицами, в том числе наделение отдельными полномочиями совета многоквартирного дома.

1.9. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие Собственники или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов в многоквартирном доме.

1.10. Решения Общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании, за исключением предусмотренных пунктами 1.1, 4.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.11. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания, за исключением случая, если в Общем собрании приняли участие все собственники помещений в многоквартирном доме.

2. Созыв Общего собрания

2.1. Годовое Общее собрание может быть созвано по инициативе Совета многоквартирного дома либо уполномоченного Общим собранием лица, или управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом по договору управления (далее - Управляющая организация) в сроки, установленные предыдущим Общим собранием.

2.2. Внеочередное Общее собрание может быть созвано по инициативе лиц, указанных в п. 2.1 либо любого Собственника (группы Собственников) (далее, все вместе - Инициатор) по вопросам, отнесенным ЖК РФ к компетенции Общего собрания.

2.3. Инициатор составляет реестр Собственников, содержащий сведения о собственниках всех помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) собственников - физических лиц, полного наименования и ОГРН собственников - юридических лиц, номера принадлежащих им на праве собственности помещений в многоквартирном доме (при наличии), реквизиты документов, подтверждающих их право собственности на указанные помещения, сведения о форме собственности в отношении каждого из указанных помещений, сведения о площади каждого помещения в многоквартирном доме и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников.

2.4. Инициатор вправе обратиться в письменной форме, в том числе с использованием системы, в управляющую организацию о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация обязана в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить Инициатору такой реестр, содержащим фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

2.5. Инициатор обязан сообщить Собственникам о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения, а в случае проведения Общего собрания в форме заочного голосования - не позднее, чем за десять дней до даты окончания голосования.

2.6. Уведомление Собственников о проведении Общего собрания осуществляется:

Председатель



Секретарь



- в случае включения вопросов повестку общего собрания о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом - путем заказного почтового отправления либо доведения извещения под роспись в ведомости вручения извещения;

- в остальных случаях - одним либо несколькими способами одновременно, путем: размещения извещения в каждом подъезде многоквартирного дома на информационных щитах; доведения извещения под роспись в ведомости вручения извещения; заказным почтовым отправлением; направления извещения на адрес электронной почты (если адрес электронной почты известен Инициатору). Уведомление может осуществляться иным способом, позволяющим каждому Собственнику ознакомиться с извещением о проведении Общего собрания.

2.7. При проведении Общего собрания в форме заочного голосования с использованием системы или иных информационных систем, для сообщения о проведении Общего собрания используется данная система.

2.8. При уведомлении Собственников путем размещения извещения в каждом подъезде многоквартирного дома на информационных щитах, составляется акт размещения извещения, содержащий полный текст извещения. Данный акт подписывается Инициатором и не менее чем двумя жильцами, проживающими в многоквартирном доме.

2.9. В извещении о проведении Общего собрания указывается:

- сведения об Инициаторе (указывают фамилии, имена, отчества, номера жилых либо нежилых помещений, принадлежащих инициатору);
- форма проведения Общего собрания (очная, заочная, очно-заочная форма);
- дата, место, время проведения Общего собрания, а в случае проведения Общего собрания в форме заочного или очно-заочного голосования указывается дата окончания приема письменных решений Собственников, место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня Общего собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на Общем собрании, а так же место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

2.10. В случае использования системы при проведении Общего собрания в форме заочного голосования в извещении о проведении Общего собрания наряду со сведениями, предусмотренными 2.9 настоящего Положения, должны быть указаны:

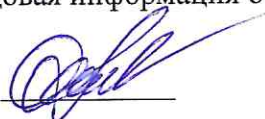
- сведения об администраторе Общего собрания (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для физического лица);
- место и (или) фактический адрес администратора Общего собрания;
- дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;
- порядок приема администратором Общего собрания оформленных в письменной форме решений Собственников по вопросам, поставленным на голосование.

2.11. Дополнительно в извещении может быть указано место или адрес, где Собственник может получить бланк для голосования и бланки доверенностей на представление его интересов на Общем собрании уполномоченным им лицом, а также порядок удостоверения таких доверенностей.

2.12. При уведомлении Собственников о проведении Общего собрания путем доведения сообщения под роспись в ведомости вручения, такая ведомость должна содержать сведения, указанные в пунктах 2.8 - 2.10 настоящего Положения.

2.13. При уведомлении Собственника о проведении Общего собрания заказным письмом, помимо информации указанной в п. 2.12 настоящего Положения, в ведомости вручения должна быть указана штрих-кодовая информация о таком отправлении.

Председатель



Секретарь



2.14. При уведомлении Собственника путем направления извещения на адрес электронной почты, помимо информации указанной в п. 2.12 настоящего Положения, в ведомости вручения указывается адрес электронной почты и дата отправки извещения. К извещению могут прилагаться проекты документов и материалов, представленных на утверждение решением Общего собрания.

2.15. В случае отсутствия возможности уведомить Собственника о проведении Общего собрания, по независящим от Инициатора обстоятельствам, в ведомости вручения делается соответствующая запись с указанием причины невручения извещения. В таком случае бланк извещения с бланком для голосования оставляются в почтовом ящике уведомляемого лица, о чем делается запись в ведомости вручения. Извещение должно быть направлено не позднее чем за десять дней до даты окончания приема решений.

2.16. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в Управляющую организацию для организации проведения Общего собрания. В обращении о проведении Общего собрания должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня Общего собрания, указан источник и порядок финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией общего собрания. По обращению собственников Управляющая организация обязана осуществить мероприятия, необходимые для проведения Общего собрания, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания, уведомить о проведении данного Общего собрания каждого Собственника, оформить необходимые документы по результатам проведения Общего собрания, обеспечить доведение до сведения Собственников о принятых решениях и результатов Общего собрания в установленном настоящим Положением порядке.

3. Голосование на Общем собрании

3.1. Правом голосования на Общем собрании обладают только Собственники или уполномоченные ими на основании доверенности лица (представитель).

3.2. При проведении Общего собрания в форме очно-заочного голосования, голосование Собственников осуществляется посредством заполнения оформленных в соответствии с частью 3 статьи 47 ЖК РФ и п. 3.4, 3.5 настоящего Положения в письменной форме бланков решений для голосования.

3.3. При использовании системы или иных информационных систем при проведении Общего собрания в форме заочного голосования, голосование осуществляется с использованием данной системы.

3.4. В бланке решения для голосования должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- сведения о представителе и документе, подтверждающим право на представительство;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

3.5. В бланке решения для голосования может быть размещена информация о порядке заполнения данного бланка.

3.6. Собственник вправе принимать участие и голосовать на Общем собрании как лично, так и через своего представителя, действующего 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 голосование должна содержать сведения о Собственнике и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные

Председатель



Секретарь



данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

3.7. Доверенность прикладывается к бланку решения для голосования и хранится вместе с материалами Общего собрания.

3.8. В случае, когда помещение находится в совместной либо долевой собственности у нескольких лиц, то, по устному соглашению между такими Собственниками, на Общем собрании может проголосовать один из собственников (сособственников).

3.9. За несовершеннолетних детей, являющихся собственниками помещения в многоквартирном доме, голосует один из родителей.

3.10. Собственник (представитель), в случае невозможности, по независящим от него причинам, участвовать в Общем собрании в указанный период для голосования, может проголосовать досрочно, отразив свое решение по вопросам повестки дня Общего собрания в бланке решения для голосования.

3.11. В случае наличия кворума на Общем собрании при совместном присутствии Собственников для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, подсчет голосов по вопросам повестки дня Общего собрания осуществляется избранным и наделенным решением такого собрания соответствующими полномочиями лицами (например, председателем и секретарем Общего собрания, счетной комиссией).

3.12. В случае, если председатель, секретарь либо счетная комиссия не утверждены решением Общего собрания, подсчет голосов по вопросам повестки дня Общего собрания, а также подписание протокола и иных документов (материалов) Общего собрания осуществляет инициатор Общего собрания (члены инициативной группы) и собственники помещений в многоквартирном доме, принявшим участие в подсчете голосов.

3.13. Доля Собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения и рассчитывается по следующей формуле:

$$D = S (\text{пом.}) / S (\text{общ.}),$$

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

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

S (общ.) – общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.14. Общее количество голосов в многоквартирном доме условно приравнивается к количеству квадратных метров общей площади всех жилых и нежилых (не входящих в состав общего имущества) помещений в многоквартирном доме.

3.15. Общее количество голосов, принадлежащих Собственнику, условно приравнивается к количеству квадратных метров доли в общей площади принадлежащего ему помещения.

4. Подведение итогов голосования на Общем собрании

4.1. Лицами, уполномоченными Общим собранием на проведение подсчета голосов и подписание протокола Общего собрания, определяется правомочность Общего собрания (наличие кворума) и осуществляется подсчет голосов Собственников по каждому вопросу, поставленному на голосование. Любой Собственник имеет право принять участие в подсчете голосов и подведении итогов голосования Общего собрания.

4.2. Информация о принятых на Общем собрании решениях и итогах голосования доводится до сведения Собственников, в том числе и не принимавших участие в Общем собрании, путем вывешивания информационного листа на информационных щитах в каждом подъезде многоквартирного дома. До собственников нежилых помещений данная информация может быть доведена так же путем оставления информационного листа в принадлежащем Собственнику

Председатель



Секретарь



нежилом помещении многоквартирного дома. Информация о принятых на Общем собрании решениях и итогах голосования может быть доведена комбинированным способом либо иным способом, позволяющим каждому Собственнику ознакомиться с информацией о принятых на Общем собрании решениях и итогах голосования.

4.3. По результатам голосования оформляется протокол.

4.4. Протокол Общего собрания и документы, принятые решением Общего собрания, оформляются и подписываются председателем и секретарем (при наличии) Общего собрания, Инициатором и членами счетной комиссии (при наличии).

4.5. В случае отсутствия необходимого кворума для избрания председателя и секретаря Общего собрания и счетной комиссии, подсчет голосов Собственников, принявших участие в голосовании, а так же подписание протокола и иных документов по итогам голосования, осуществляется инициатором Общего собрания и Собственниками, принявшими участие в подсчете голосов.

4.6. Протокол Общего собрания оформляется в срок не превышающий десяти дней с даты проведения Общего собрания либо даты окончания приема решений Собственников.

4.7. В протокол Общего собрания включаются следующие сведения:

- адрес многоквартирного дома;
- об инициаторе Общего собрания;
- вид Общего собрания - годовое или внеочередное;
- форма Общего собрания - очная, заочная, очно-заочная;
- дата и время проведения Общего собрания либо срок, до которого необходимо передать заполненные бланки для голосования (в случае проведения голосования опросным путем);

- общая площадь помещений в многоквартирном доме;
- общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- количество голосов и процент участия Собственников, принявших участие в Общем собрании.

- наличие или отсутствие кворума для принятия Общим собранием решений;
- способ голосования (путем поднятия руки либо заполнения бланка решения для голосования);

- повестка дня Общего собрания;
- итоги голосования по каждому вопросу, поставленному на голосование (количество голосов и процент проголосовавших «за», «против» и «воздержался»);
- решения, принятые Общим собранием;
- сведения о лицах, проводивших подсчет голосов и подписавших протокол;
- приложения к протоколу Общего собрания.

4.8. Решения Общего собрания, принятые по результатам голосования с использованием системы, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе в течение одного часа после окончания такого голосования.

4.9. К протоколу Общего собрания прилагаются следующие документы:

- реестр собственников помещений в многоквартирном доме;
- акт размещения извещения о проведении Общего собрания и ведомость вручения извещений о проведении Общего собрания (при наличии);
- доверенности представителей Собственников;
- заполненные Собственниками бланки для голосования с принятыми решениями;
- ведомость подсчета голосов (в случае проведения подсчета голосов счетной комиссией).

- документы, утвержденные (принятые) решениями Общего собрания;
- акт о невозможности вручения уведомления собственнику (при наличии).

4.10. Решения и протокол Общего собрания являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде

Председатель



Секретарь



возложения на Собственников обязанностей в отношении общего имущества в многоквартирном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения Собственников от обязанностей и являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в Общем собрании либо голосовали против принятого(ых) решения(ий).

4.11. Решения Общего собрания, отраженные в протоколе Общего собрания, отдельные положения договора управления многоквартирным домом, наделяющие полномочиями на принятие решений по отдельным вопросам управления многоквартирным домом иных лиц, в том числе (но не исключительно) председателя и членов совета многоквартирного дома, комиссий Собственников, представителей Собственников, управляющую организацию и других лиц, являются письменным уполномочием, выданной Собственниками таким лицам, на принятие решений по отдельным вопросам управления многоквартирным домом, если иное не установлено законом или не противоречит существу отношений.

4.12. Решение Общего собрания по вопросу голосования, отменяет решение по аналогичному вопросу предыдущего Общего собрания. Внесение в повестку Общего собрания вопроса об отмене ранее принятого решения не требуется.

4.13. Собственник вправе обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием с нарушением требований законодательства, в установленные законодательством сроки, в случае, если он не принимал участие в Общем собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

4.14. Решения и протокол Общего собрания подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим Общее собрание.

4.15. Подлинники решений и протокола Общего собрания подлежат обязательному представлению Инициатором в Управляющую организацию не позднее чем через десять дней после проведения Общего собрания.

4.16. Управляющая организация в течение пяти дней с момента получения подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязана направить подлинники данных решений и протокол, в том числе с использованием системы, в Службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края для хранения в течение трех лет.

4.17. В случае принятия Общим собранием решения по вопросу, указанному в пункте 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ, подлинники решений и протокола подлежат направлению Инициатором в Службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, в срок, указанный в п. 4.15 настоящего Положения, с единовременным направлением копий данных решений и протокола в Управляющую организацию, а также ресурсоснабжающей организации, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми Собственниками, действующими от своего имени, будут в соответствии с принятым Общим собранием решением заключены договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг.

4.18. В случае принятия Общим собранием решения о наделении Управляющей организации полномочиями на направление копий решений и протокола по вопросу, указанному в пункте 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ ресурсоснабжающей организации, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, Инициатор обязан, в срок, указанный в п. 4.15 настоящего Положения, передать в Управляющую организацию достаточное количество копий решений и протокола.

4.19. Управляющая организация в течение пяти дней с момента получения копий решений по вопросу, указанному в пункте 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ и протокола Общего собрания, обязана направить данные копии ресурсоснабжающей(им) организации(ям), региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.20. Копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Председатель



Секретарь



5. Порядок приема администратором Общего собрания, проводимого в форме заочного голосования с использованием системы, сообщений о проведении общих собраний Собственников, решений Собственников по вопросам, поставленным на голосование

5.1. Сообщение о созываемом Общем собрании в форме заочного голосования с использованием системы, должно быть передано Инициатором администратору Общего собрания (далее - Администратор), в срок не позднее чем за четырнадцать дней до даты начала проведения Общего собрания.

5.2. Сообщение о созываемом Общем собрании должно отвечать требованиям пунктов 2.9, 2.10 настоящего Положения.

5.3. Сообщение о созываемом Общем собрании передается в письменном виде по фактическому адресу Администратора в случае, если Администратор является юридическим лицом, на имя руководителя юридического лица, в сроки установленные трудовым распорядком юридического лица, или по месту проживания Администратора, в случае, если Администратор является физическим лицом.

5.4. Администратор осуществляет следующие функции:

- размещает сообщение о проведении Общего собрания в системе не позднее чем за десять дней до даты и времени начала проведения Общего собрания;
- направляет сообщение о проведении Общего собрания каждому Собственнику посредством системы;
- принимает оформленные в письменной форме решения Собственников по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания голосования;
- указывает в системе сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме, переданное ему Собственником в письменной форме и выраженное формулировками "за", "против" или "воздержался" решение по каждому вопросу повестки дня, а также размещает в системе электронный образ решения Собственника в течение одного часа с момента получения такого решения;
- обеспечивает хранение в системе протоколов общих собраний Собственников, сформированных с использованием системы Общим собранием, электронные образы решений Собственников по поставленным на голосование вопросам, переданные Администратору.

5.5. Администратор общего собрания обязан:

- указать в системе сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, переданное ему собственником помещения в многоквартирном доме в письменной форме и выраженное формулировками "за", "против" или "воздержался" решение по каждому вопросу повестки дня;
- разместить в системе электронный образ указанного решения собственника помещения в многоквартирном доме в течение одного часа с момента получения такого решения.

Председатель внеочередного общего собрания:

 Г.А. Стариков

Секретарь внеочередного общего собрания:

 М.Г. Ермашенко