
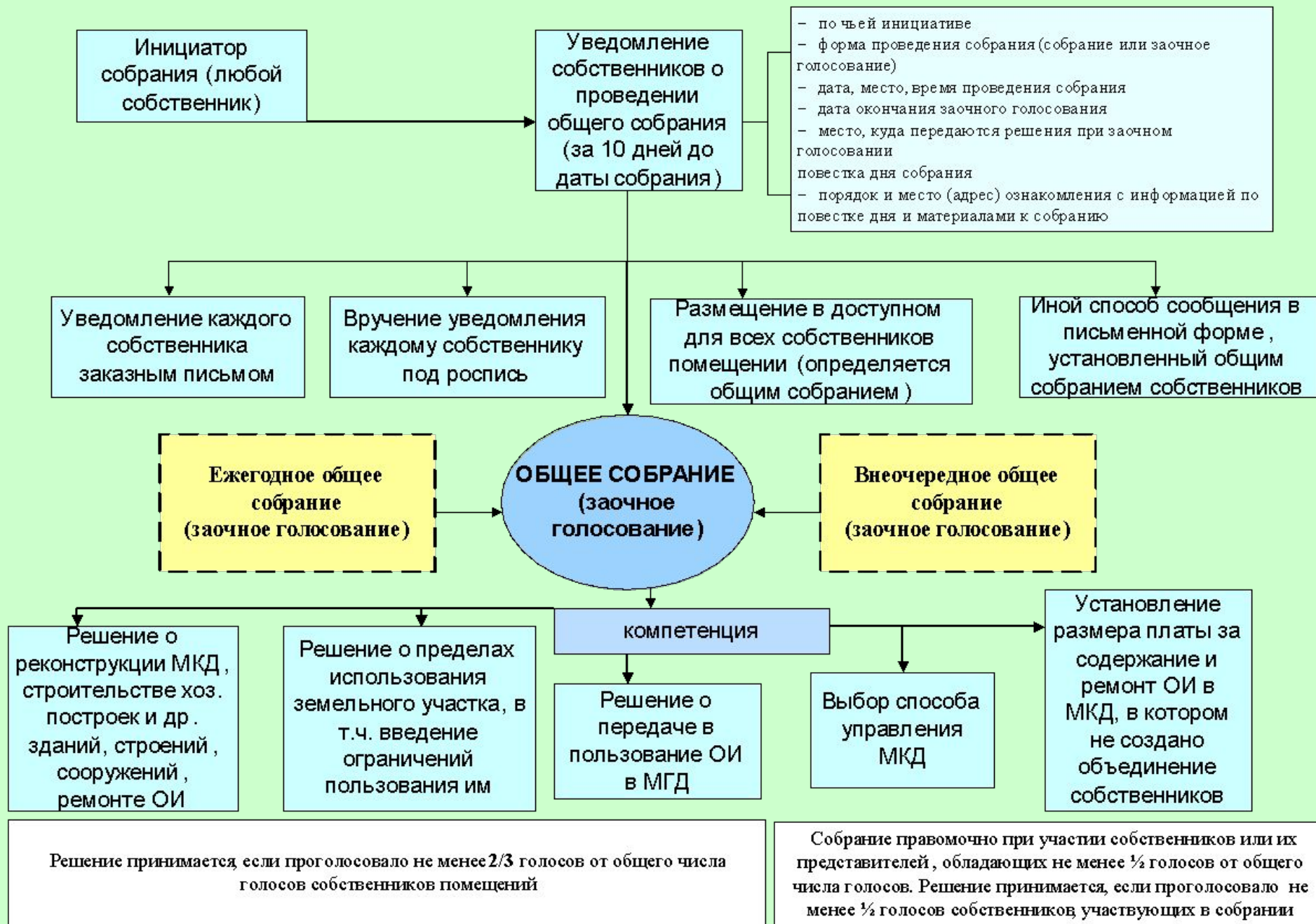


Общее собрание собственников помещений в
многоквартирном доме



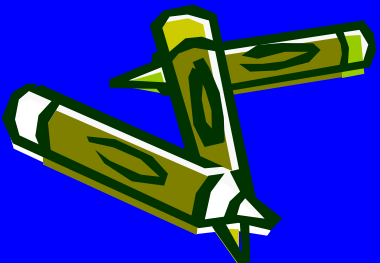


Общее собрание в многоквартирном доме

Форма общего собрания
собственников помещений

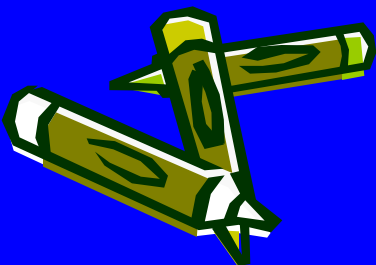
Общее собрание в форме
совместного присутствия
собственников

Общее собрание в форме
заочного голосования

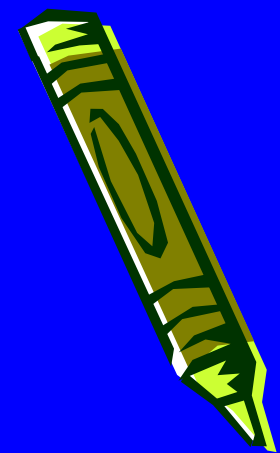


Общее собрание собственников помещений в форме совместного присутствия собственников

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.

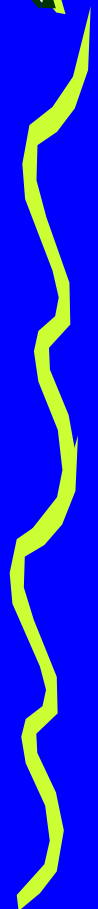
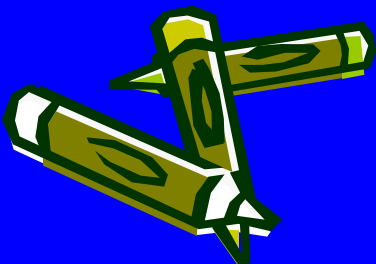


Общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования



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.

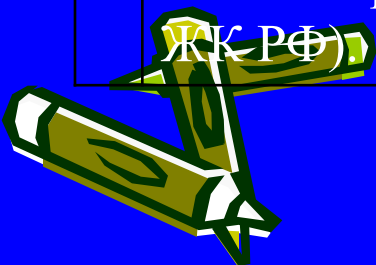
Заочное голосование проводится по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.



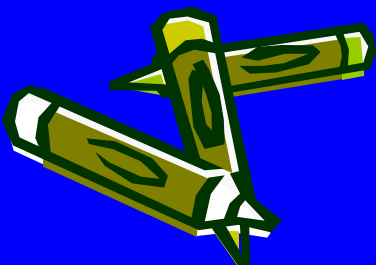
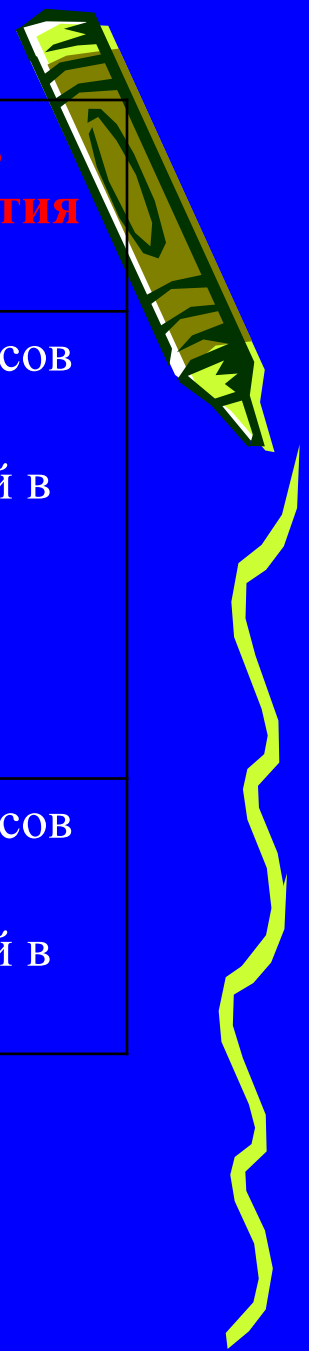
**Перечень вопросов, относящихся к компетенции
общего собрания собственников помещений в
многоквартирном доме,
и количество голосов, необходимое для принятия решений по
ним**



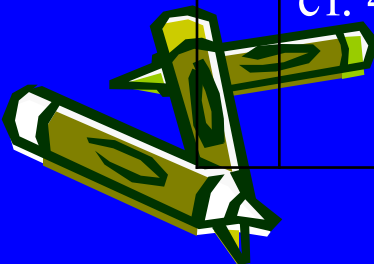
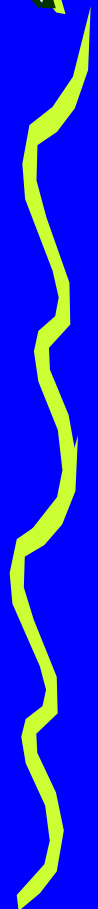
| № | Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания | Количество голосов, необходимое для принятия решения |
|----------|---|---|
| 1. | Принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, 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 |



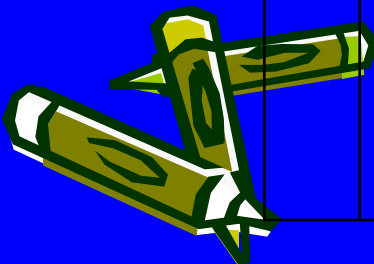
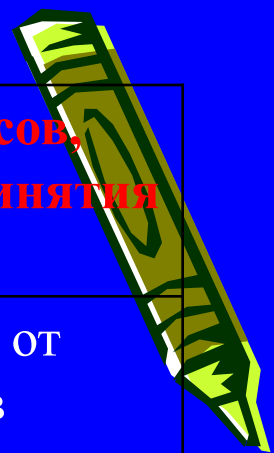
| № | Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания | Количество голосов, необходимое для принятия решения |
|----|---|---|
| 2. | Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им (установление 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 |



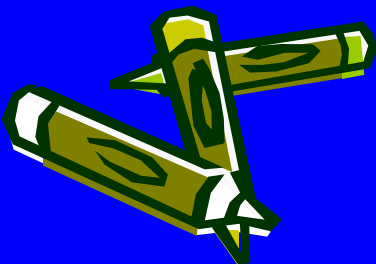
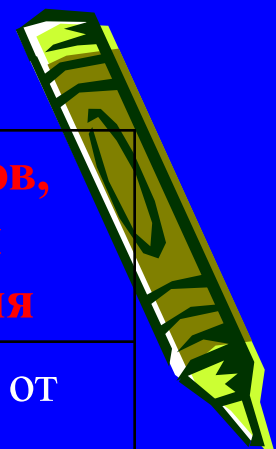
| № | Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания | Количество голосов, необходимое для принятия решения |
|----|---|--|
| 4. | Принятие решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, установление размера платы за капитальный ремонт, утверждение сроков проведения капитального 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) |



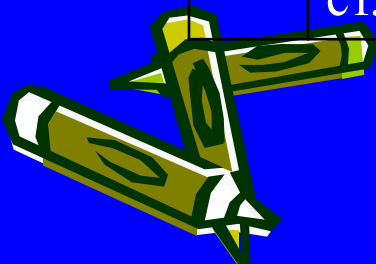
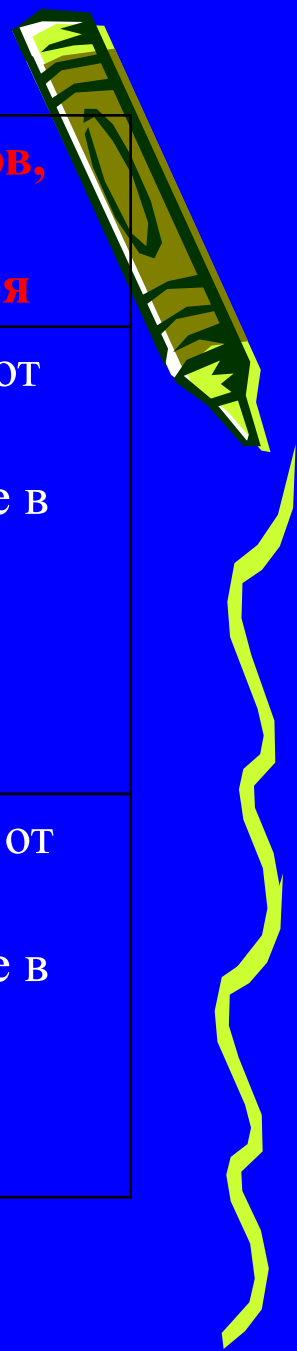
| № | Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания | Количество голосов, необходимое для принятия решения |
|----|--|--|
| 6. | Установление сроков и порядка проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (п.1 ст. 45 ЖК РФ). | большинство голосов от общего числа 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) |



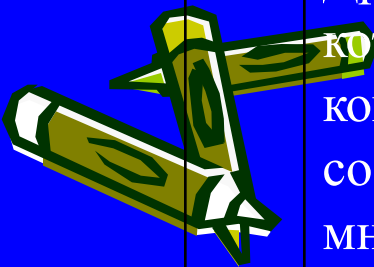
| № | Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания | Количество голосов, необходимое для принятия решения |
|-----|--|--|
| 9. | Определение помещения, доступного для всех собственников помещений в данном доме, в котором будет размещаться сообщение о проведении общего собрания (п.4 ст. 45 ЖК РФ). | 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) |



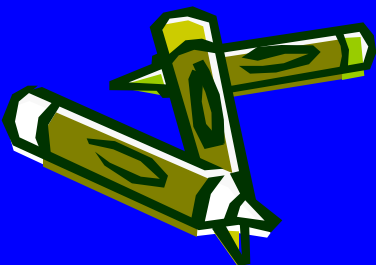
| № | Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания | Количество голосов, необходимое для принятия решения |
|-----|--|--|
| 11. | Определение места или адреса, по которому хранятся протоколы Общих собраний и решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование (п.4 ст. 46 ЖК 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) |

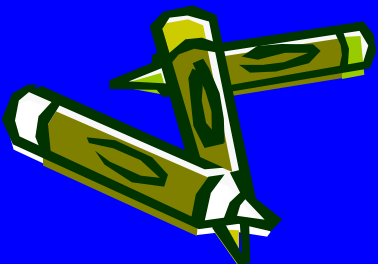


Сравнительный анализ форм
проведения общего собрания
собственников помещений в
многоквартирном доме

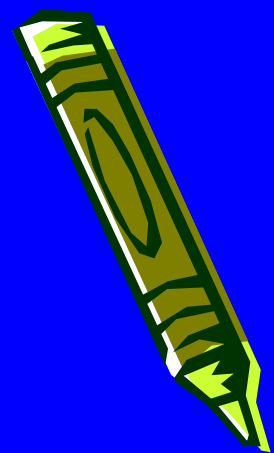


Общее собрание в форме совместного присутствия (недостатки)

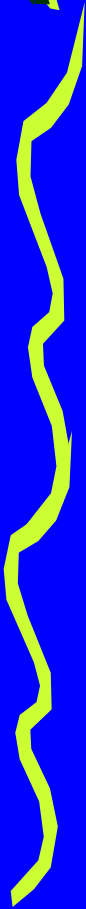
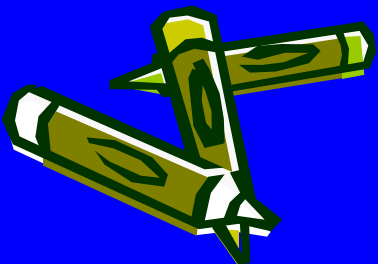
- Низкий процент явки на общее собрание.
- Незначительный срок на принятие решений.
- Влияние окружающих на решение собственника.
- Значительное количество оппонентов.
- Большая вероятность срыва собрания.
- Участвуют в голосовании только те собственники, которые пришли на общее собрание.
- Незаконность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



Общее собрание в форме совместного присутствия (преимущества)



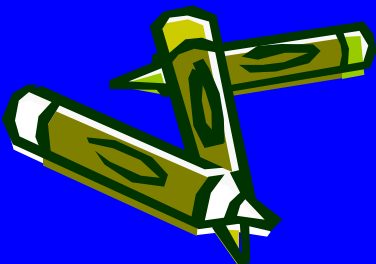
- Незначительные расходы на проведение собрания.
- Упрощенная процедура проведения собрания.
- Возможно участие представителя по доверенности.
- Отсутствует необходимость предоставления каждому собственнику материалов по вопросам, которые поставлены на голосование.



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.

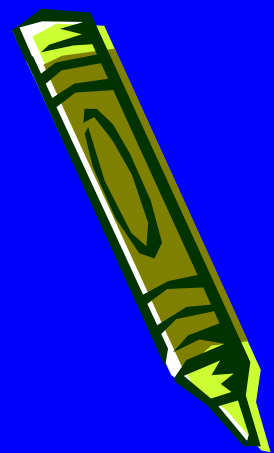


Общее собрание в форме заочного голосования(преимущества)

- 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).

