

## ПАМЯТКА

### по правилам проведения общего собрания собственников помещений

(по новым правилам Жилищного кодекса РФ и Приказа Минстроя РФ России от 25.12.2015 N 937/пр)

#### 1 Шаг – Инициатива проведения общего собрания собственников помещений в МКД.

Инициатором общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) может быть любой собственник жилого/нежилого помещения или Совет многоквартирного дома, избранный в порядке ст. 161.1 ЖК РФ.

Инициатор уведомляет о проведении общего собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. Способ уведомления: 1) объявление на информационных стендах в подъездах при условии, что ранее собственники согласовали данный способ уведомления (имеется протокол собрания об этом); 2) заказными письмами; 3) нарочно путем подписания Реестра уведомлений собственников помещений (образец Реестра приложен).

В уведомлении о проведении общего собрания должны быть указаны:

- сведения об инициаторе собрания;
- форма проведения данного собрания (очное собрание, заочное голосование, очно-заочное голосование);
- дата, место, время проведения общего собрания (при очной форме собрания) или дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения (при заочном голосовании). При проведении собрания в очно-заочной форме указываются: дата, место, время проведения очного собрания, а также дата и место окончания приема решений собственников.

- повестка дня общего собрания;

- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами общего собрания (при наличии таковых).

В уведомлении имеет смысл напомнить собственникам помещений о необходимости иметь при себе паспорт, а также правоустанавливающий документ на помещение; при участии представителя от имени собственников последний должен иметь доверенность.

!!! При смене Управляющей организации повестка дня должна содержать вопросы об отказе от договора управления с прежней Управляющей организацией, выборе новой Управляющей организации, утверждении договора управления с новой Управляющей организацией, в том числе наделении председателя Совета МКД правом на подписание договора управления МКД от имени собственников помещений.

!!! Повестка дня общего собрания должна включать в себя вопросы о согласии собственников помещений на переход к прямым расчетам с ресурсоснабжающей организацией за соответствующий вид коммунальной услуги (п. 7.1 ст. 155 ЖК РФ).

#### 2 Шаг – Проведение общего собрания

Первая часть общего собрания – составляется Список собственников помещений МКД с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) собственников – физических лиц; полного наименования и ОГРН собственников – юридических лиц, номеров принадлежащих им помещений, и реквизитов документов, подтверждающих права собственности на помещения (то есть данные Свидетельства о праве собственности), количества голосов, которым владеет каждый собственник помещения в МКД (то есть данные о площади помещения, а также доля прав собственности на помещение (например, 1/2, 1/3 доли).

Вторая часть общего собрания – регистрация участников общего собрания посредством заполнения Реестра участников общего собрания (образец Реестра приложен). Кворум общего собрания должен составлять не менее 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД, за исключением голосования по вопросам капремонта, пользования общим имуществом МКД, наделении председателя Совета МКД дополнительными полномочиями, где требуется не менее 2/3 голосов собственников помещений или вопроса об уменьшении общего имущества, где требуется 100 % голосов собственников.

Решения на общем собрании собственников (в частности, по вопросу о прямых расчетах) принимаются большинством голосов (50 % + 1 голос) от общего числа голосов собственников, принявших участие в собрании. Решение об утверждении договора управления с новой Управляющей

организацией принимается большинством голосов (50 % + 1 голос) не от числа голосов, принявших участие в собрании, а от общего числа голосов собственников помещений в МКД (п. 1 ст. 162 ЖК РФ).

Собственники голосуют по каждому вопросу повестки дня тремя вариантами решений: «за», «против» и «воздержаться».

При заочной и очно-заочной форме голосования собственники заполняют индивидуальные решения (бюллетени). Местом сбора решений собственников могут быть: почтовый ящик инициатора общего собрания или председателя Совета дома; специальная урна; помещение дежурного по подъезду и др.

### **3 Шаг – Подведение итогов общего собрания собственников**

По итогам проведенного собрания избранная собственниками счетная комиссия проводит подсчет голосов и составляет Протокол счетной комиссии (образец Протокола счетной комиссии приложен).

После чего составляется протокол общего собрания собственников (образец Протокола приложен). его подписывают председатель и секретарь общего собрания, а также счетная комиссия. Текст каждого раздела протокола общего собрания состоит из трех частей: «Слушали», «Предложено», «Решили».

Протокол общего собрания должен быть составлен не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания.

Оригиналы решений (бюллетеней) и протокола общего собрания собственников хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

### **4 Шаг – Уведомление об итогах общего собрания собственников**

Принятое по итогам общего собрания решение доводится до сведения всех собственников путем размещения сообщения об этом в помещении дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников, не позднее 10 дней со дня принятия этих решений.

Копии решений (бюллетеней) и протокола общего собрания передаются в адрес Управляющей организации не позднее 10 дней. Далее, Управляющая организация в течение 5 дней обязана направить копии решений и протокола общего собрания собственников в орган Госжилнадзора Краснодарского края, а также разместить на сайте ГИС ЖКХ ([dom.gosuslugi.ru](http://dom.gosuslugi.ru)) электронные образы принятых решений и протокола.

!!! Управляющая организация обязана уведомить о принятом решении по прямым расчетам Ресурсоснабжающую организацию не позднее 5 дней и инициировать внесение изменений в договор ресурсоснабжения (в частности, в договор водоснабжения и водоотведения), указав в договоре порядок прямых расчетов согласно п. 27 Правил № 124 условий (обязательные условия). При этом, неурегулирование таких условий договора ресурсоснабжения не является основанием для отказа от получения платы от потребителей (собственников) на счет Ресурсоснабжающей организации.

Управляющая организация не вправе препятствовать потребителям в осуществлении платежа непосредственно ресурсоснабжающей организации либо действующему по ее поручению платежному агенту (например, расчетно-кассовому центру) (п. 64 Правил № 354).

#### **Примечание:**

**Прямые расчеты («прямые платежи»)** – это внесение потребителями платы за коммунальные услуги непосредственно в адрес ресурсоснабжающей организации (РСО), которая осуществляет поставку коммунальных ресурсов по договору с Исполнителем коммунальных услуг (Управляющей организацией, ТСЖ). Данный способ расчетов предусмотрен в п. 7.1 ст. 155 Жилищного кодекса РФ и Правилами предоставления коммунальных услуг № 354.

Прямые расчеты могут быть установлены только решением общего собрания собственников помещений в МКД и только относительно индивидуальных объемов потребления коммунальных услуг. Применение п. 7.1 ст. 155 ЖК РФ изменяет лишь порядок расчетов за коммунальные услуги, но не изменяет правовую (договорную) схему отношений. Иными словами, Управляющая организация по-прежнему остается исполнителем коммунальных услуг, ответственным перед собственниками за качество данных услуг в пределах внутридомовых инженерных сетей, а перед РСО – за оплату поставленных коммунальных ресурсов.

Внесение потребителем (собственником) платы за коммунальные услуги непосредственно в РСО рассматривается как выполнение потребителем обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед исполнителем.

Настоящую памятку и пакет документов для проведения общего собрания собственников вы можете найти на сайте <http://admnvrsk.ru/> Подразделения/ Муниципальные бюджетные и унитарные учреждения/ МУП Водоканал/ раздел «Новости». По всем возникающим вопросам вы можете обратиться по телефону 8 8617 309-882.