***Приложение №4***

***к договору управления многоквартирным***

***домом от 01мая 2015г.***

**Порядок проведения общего собрания**

**собственников помещений в многоквартирном доме**

Настоящий Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее Порядок) устанавливается в соответствии с требованиями ст. ст. 45-46 Жилищного кодекса РФ (далее сокращенно ЖК РФ).

Порядок устанавливает обязательные для инициатора собрания собственников помещений требования по организации, проведению и оформлению результатов такого собрания.

Не соблюдение инициатором (организатором) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме требований настоящего Порядка является основанием для признания такого общего собрания недействительным.

Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее Общее собрание).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в т. ч. для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

1. **Форма проведения общего собрания собственников помещений**

**в многоквартирном доме**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено в виде совместного присутствия собственников помещений **(очная форма)** в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (собрание),

либо **в форме заочного голосования** - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование или с использованием системы в соответствии со [ст.47.1](#sub_471) ЖК РФ,

либо **в очно-заочной форме**.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников. Проведение такого собрания осуществляется в соответствии с настоящим Порядком.

Проведение общего собрания в форме очно-заочного, заочного голосования возможно при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и количество голосов, необходимое для принятия решений по ним приведен в таблице № 1.

Таблица № 1

**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, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта (п.1 ч.2 ст. 44 ЖК РФ). | не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме |
| 2. | 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, российской кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет (п.1.1 ч.2 ст. 44 ЖК РФ). | не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме |
| 3. | Принятие решений о получении ТСЖ либо ЖСК, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства (п. 1.2 ч.2. ст. 44 ЖК РФ). | не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме |
| 4. | Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им (установление сервитута) (п.2 ч.2 ст. 44 ЖК РФ). | не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме |
| 5. | Принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;  принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания.  (п.3, п. 3.1 ч.2 ст. 44 ЖК РФ, ч.4 ст.36 ЖК РФ). | не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме |
| 6. | Принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;  принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в [части 5 статьи 161.1](#sub_16115) ЖК РФ, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме | не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме |
| 7. | Выбор способа управления многоквартирным домом (п.4 ч.2 ст. 44 ЖК РФ), выбор уполномоченного лица. | большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума) |
| 8. | Утверждение Порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, также сроков (ч.1 ст. 45 ЖК РФ). | большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума) |
| 9. | Утверждение порядка уведомления о принятых годовым или внеочередным Общим собранием решениях (ч.1 ст. 45 ЖК РФ). | большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума) |
| 10. | Определение способа направления сообщения о проведении Общего собрания в письменной форме (ч.4 ст. 45 ЖК РФ). | большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума) |
| 11. | Порядок оформления решений общих собраний в многоквартирном доме протоколами (ч.1 ст. 46 ЖК РФ). | большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума) |
| 12. | Определение места или адреса, по которому хранятся протоколы Общих собраний и решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование (ч.4 ст. 46 ЖК РФ). | большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума) |
| 13. | Определение условий договора управления при выборе управляющей организации в качестве способа управления многоквартирным домом (ч.1 ст. 162 ЖК РФ). | большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума) |
| 14. | Установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ, ЖСК, ЖК, иной специализированный потребительский кооператив (ч.7 ст. 156 ЖК РФ).  Утверждение плана работ по текущему ремонту общего имущества, утверждение перечня работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. | большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума) |
| 15. | Внесение изменений и дополнений в Порядок проведения общего собрания в многоквартирном доме | не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме |
| 16. | 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) |

1. **Срок проведения Общего собрания**

Общее собрание проводится один раз в течение года. Может быть проведено внеочередное общее собрание.

Годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом

При заочном голосовании **дата начала голосования** **исчисляется с даты вручения** инициатором общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме бланка решения собственников помещения по вопросам, поставленным на голосование.

**Дата окончания общего собрания в форме очно-заочного, заочного голосования** устанавливается инициатором такого собрания самостоятельно, но не менее 10ти дней с момента начала голосования.

1. **Созыв Общего собрания**

Общее собрание созывается инициатором (организатором) общего собрания собственников помещений. Инициатором общего собрания может быть один или несколько собственников помещений в многоквартирном доме; управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления.

Орган местного самоуправления или уполномоченное им лицо вправе созывать общее собрание, если он является собственником помещений в многоквартирном доме, а также в иных случаях, предусмотренных ЖК РФ.

* 1. Инициатор Общего собрания при организации и проведении собрания, а также оформлении документов такого собрания обязан руководствоваться настоящим Порядком.

Не соблюдение инициатором (организатором) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме требований настоящего Порядка является основанием для признания такого общего собрания недействительным.

* 1. Инициатор Общего собрания до начала проведения Общего собрания обязан составить реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Инициатор Общего собрания обязан сообщить всем собственникам помещений в многоквартирном доме не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания о проведении общего собрания.

**Сообщение о проведении Общего собрания осуществляется следующим способом:** размещение сообщения на информационном стенде или доске объявлений в каждом подъезде, или на входной двери каждого подъезда дома с составлением акта о размещении такого уведомления. В акте расписывается также любой из числа собственников помещений данного дома.

**Сообщение о проведении Общего собрания оформляется в письменной форме, и должно содержать следующие сведения**:

* Ф.И.О. (либо наименование юридического лица) инициатора Общего собрания, номер жилого или нежилого помещения, собственником которого он является;
* форма проведения Общего собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
* повестка дня Общего собрания;
* дата, место, время проведения собрания;
* место получения бланков решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование (при заочном, очно-заочном голосовании);
* дата окончания приема решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, а также место или адрес, куда должны передаваться указанные решения собственников помещений (при заочном, очно-заочном голосовании);
* место или адрес, где можно ознакомиться с информацией и материалами, необходимыми для принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

1. **Голосование на Общем собрании**

Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Правом голосования на Общем собрании обладают только собственники помещений в многоквартирном доме или уполномоченные ими лица, а также собственники комнат в коммунальной квартире. Если помещение находится в совместной собственности без определения долей у нескольких лиц, то по соглашению между ними их интересы на Общем собрании представляет один из сособственников. Если помещение находится в долевой собственности у нескольких лиц и доли каждого определены, то каждый из них может участвовать на Общем собрании либо по соглашению участников долевой собственности их интересы на Общем собрании представляет один из них.

Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

* 1. Собственник помещения вправе голосовать на Общем собрании как лично, так и через своего представителя, имеющего доверенность.
  2. Доверенность на участие в Общем собрании должна быть оформлена в письменном виде, содержать сведения о представляемом собственнике помещения, его представителе и может быть удостоверена нотариально, или жилищно-эксплуатационной организацией (управляющей организацией) по месту его жительства. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации. Доверенность на голосование в общем собрании может иметь простую письменную форму.
  3. Доверенность прикладывается к решению собственника помещения при голосовании и подлежит хранению вместе с материалами Общего собрания.
  4. **5. Решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование**
  5. Для принятия собственниками помещений решений по вопросам, поставленным на голосование, инициатор Общего собрания тиражирует бланки решений собственников помещений и организует предоставление их последним.
  6. При проведении Общего собрания в виде совместного присутствия (очная форма) инициатор вручает бланки решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование перед началом проведения Общего собрания.
     1. При заочном голосовании бланки решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, предоставляются с даты начала проведения Общего собрания.
  7. **В решении собственника помещения должны быть указаны следующие сведения:**
* Ф.И.О. собственника помещения (наименование юридического лица);
* Ф.И.О. сособственника помещения;
* номер жилого (нежилого) помещения, принадлежащего данному собственнику помещения, а также серия, номер, дата выдачи документа, подтверждающего право собственности на данное помещение, и выдавший его орган;
* общая площадь помещения;
* номер и дата выдачи доверенности представителя собственника, если голосование на Общем собрании осуществляется через представителя по доверенности;
* срок передачи решения собственника помещения инициатору Общего собрания;
* решения собственника помещения по каждому вопросу повестки дня Общего собрания, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Бланк решения собственника помещения должен содержать соответствующие графы, позволяющие при их заполнении отразить все вышеуказанные сведения. На обратной стороне бланка решения собственника помещения должна содержаться информация о правилах его заполнения.

* 1. Собственники помещений должны заполнить бланк решения и передать его в срок и место или по адресу, указанному в сообщении о проведении Общего собрания или в бланке решения.
  2. **6. Подведение итогов голосования на Общем собрании**

После проведения Общего собрания, а при заочном, очно-заочном голосовании после окончания срока передачи решений собственников помещений, подводятся итоги голосования: определяется правомочность Общего собрания - наличие кворума, проводится подсчет голосов собственников помещений по каждому вопросу, поставленному на голосование.

Любой собственник помещения имеет право принять участие в подсчете голосов и подведении итогов голосования.

* 1. Принявшими участие в Общем собрании в форме заочного, очно-заочного голосования считаются собственники помещений, **решения которых получены до даты окончания их приема**.

При голосовании на Общем собрании засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.

В случае, если решение собственников по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

* 1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по утверждению настоящего Порядка принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Итоги голосования на Общем собрании и принятые им решения доводятся до сведения собственников помещений путем их вывешивания на информационных стендах или досках объявлений в каждом подъезде, или на входной двери каждого подъезда дома с составлением соответствующего акта.

По результатам голосования оформляется протокол.

Протокол Общего собрания составляется председателем и секретарем в течение 10 дней с момента проведения Общего собрания в очной форме, при заочном, очно-заочном голосовании – в течение 10дней после окончания приема решений собственников помещений.

**В протокол Общего собрания должны включаться следующие сведения:**

* вид Общего собрания - годовое или внеочередное;
* форма Общего собрания – очное, заочное или очно-заочное;
* дата проведения собрания;
* дата начала и окончания голосования (при заочном голосовании);
* адрес многоквартирного дома;
* место и дата составления протокола Общего собрания;
* дата и место подсчета голосов;
* инициатор Общего собрания;
* общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
* количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании;
* количество голосов собственников помещений признанных недействительными;
* наличие или отсутствие кворума для принятия Общим собранием решений;
* повестка Общего собрания;
* итоги голосования по всем вопросам, поставленным на голосование (количество голосов «за», «против» и «воздержался»);
* место или адрес помещения, в котором будет осуществляться хранение протокола и документов к Общему собранию;
* информация о собственниках помещений в многоквартирном доме, которые приняли участие в подсчете голосов;
* приложения к протоколу Общего собрания.

**Протокол Общего собрания подписывается** председателем и секретарем**, членами счетной комиссии, а также** собственниками помещений, принявшими участие в подсчете голосов.

Протокол Общего собрания и решения собственников по вопросам, поставленным на голосование и иная документация Общего собрания, хранятся в ООО УК «Жилищный сервис» по адресу: г. Братск, ул.Комсомольская, 33 офис 197.

**К протоколу Общего собрания прикладываются следующие приложения**:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Решения собственников помещений при проведении Общего собрания в форме очно-заочного, заочного голосования по вопросам, поставленным на голосование, в том числе решения собственников признанные недействительными.
3. Доверенности представителей собственников помещений.
4. Иные документы, утверждаемые Общим собранием.

В случае отсутствия кворума при проведении Общего собрания должно быть проведено повторное Общее собрание не позднее, чем через 3месяца.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Жилищного кодекса и настоящего Порядка, в случае,

если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

В случае утверждения Правил оформления протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах специального уполномоченным органом исполнительной власти, требования этих Правил становятся обязательными без утверждения на общем собрании собственников помещений и они автоматически применяются при проведении всех последующих Общих собраний.