

## **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 (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).

1.3. Проводимые помимо годового Общего собрания общие собрания Собственников являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

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. Система используется для размещения сообщений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, итогов голосования, для хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, для размещения электронных образов решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также для осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.6. Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы должна составлять не менее чем семь дней и не более чем шестьдесят дней с даты и времени начала проведения такого голосования.

1.7. 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), путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания, оформленных в письменной форме решений Собственников по вопросам,

поставленным на голосование.

1.8. Принявшими участие в Общем собрании в форме очно-заочного или заочного голосования, считаются Собственники, от которых заполненные бланки для голосования получены до даты окончания их приема, а в случае голосования с использованием системы - Собственники, проголосовавшие до даты и времени окончания такого голосования.

1.9. К компетенции Общего собрания относятся вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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 - 3.1, 4.2, 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 собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

## **2. Созыв Общего собрания**

2.1. Годовое Общее собрание может быть созвано по инициативе Совета многоквартирного дома или уполномоченного Общим собранием лица, либо управляющей организации (ООО «Основа» (ИНН/КПП: 5018103694/501801001), 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, в котором должна быть определена доля собственности в общем имуществе многоквартирного дома каждого Собственника.

2.4. Инициатор обязан сообщить Собственникам о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

2.5. Уведомление Собственников о проведении Общего собрания осуществляется 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.

2.6. 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.

2.7. 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 также место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

2.8. 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.

2.9. 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 ООО «Основа» (ИНН/КПП: 5018103694/501801001) для организации проведения Общего собрания. В обращении о проведении Общего собрания должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня 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 их доведение до сведения собственников помещений в данном доме.

### **3. Голосование на Общем собрании**

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

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

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 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 законный представитель.

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. Для подсчета голосов по вопросам повестки дня Общего собрания, проводимого в форме заочного голосования, в том числе с использованием системы, решением Общего собрания избирается и наделяется соответствующими полномочиями счетная комиссия.

3.13. 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. Каждый собственник вправе принять участие в подсчете голосов по вопросам повестки Общего собрания.

3.14. 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:

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

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

S (пом.) - общая площадь жилого или нежилого помещения, принадлежащая собственнику;

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

3.15. 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.

3.16. 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 итогов голосования на информационных щитах в каждом подъезде многоквартирного дома. Информация о принятых на Общем собрании решениях и

итогах голосования может быть доведена иным способом, позволяющим каждому Собственнику ознакомиться с информацией о принятых на Общем собрании решениях и итогах голосования.

4.3. По результатам голосования оформляется протокол общего собрания собственников в многоквартирном доме.

4.4. Протокол Общего собрания в форме очного голосования и документы, принятые решением Общего собрания, в случае наличия кворума при совместном присутствии Собственников для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, оформляются и подписываются председателем, секретарем (при наличии) Общего собрания и Инициатором. При отсутствии такого кворума и дальнейшем проведении Общего собрания опросным путем (в форме заочного голосования), протокол Общего собрания и документы, принятые решением Общего собрания, оформляются и подписываются членами избранной Общим собранием счетной комиссии, Инициатором и Собственниками, принявшими участие в подсчете голосов.

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

4.6. 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»);

- сведения о лицах, проводивших подсчет голосов и подписавших протокол;

- приложения к протоколу Общего собрания.

4.7. 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.

4.8. 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;

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

4.10. Решения Общего собрания отраженные в протоколе Общего собрания, 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 ООО «Основа» (ИНН/КПП: 5018103694/501801001) 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.

4.11. Решение Общего собрания по вопросу голосования, решение по которому было принято предыдущим Общим собранием, отменяет решение по данному вопросу предыдущего Общего собрания. Внесение в повестку Общего собрания вопроса об отмене ранее принятого решения не требуется.

4.12. 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.

4.13. Решения и протокол Общего собрания подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим Общее собрание. Копии решений и протокола Общего собрания подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано Общее собрание, в Управляющую организацию ООО «Основа» (ИНН/КПП: 5018103694/501801001) не позднее чем через десять дней после проведения Общего собрания.

4.15. Управляющая организация ООО «Основа» (ИНН/КПП: 5018103694/501801001) в течение пяти дней с момента получения копий решений и протокола Общего собрания обязана в установленном порядке направить копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

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

5.1. Первое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы проводится в порядке, установленном частями 2, 4 - 12 настоящей статьи, если иное не установлено настоящей частью, по инициативе собственника помещения в многоквартирном доме или лица, осуществляющего управление многоквартирным домом.

5.2. В случае проведения первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы инициатор проведения общего собрания осуществляет полномочия администратора общего собрания. Администратор общего собрания определяет с учетом требований частей 7 и 8 статьи 47.1 ЖК РФ порядок приема решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование на данном общем собрании, продолжительность голосования по вопросам повестки дня данного общего собрания.

5.3. Для проведения последующих общих собраний в форме заочного голосования с использованием системы в повестку дня данного общего собрания обязательно включаются вопросы об определении администратора общего собрания, о порядке приема им сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы.

5.4. 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.

5.5. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы наряду со сведениями, предусмотренными пунктами 1, 2, 4 и 5 части 5 статьи 45 ЖК РФ, должны быть указаны:

- 1) 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);
- 2) место и (или) фактический адрес администратора общего собрания;
- 3) дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;
- 4) порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

5.6. 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.

5.7. 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;
- размещает в системе и направляет с использованием системы собственникам помещений в многоквартирном доме сообщение о проведении данного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- размещает в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом) указанное сообщение и правила доступа к системе не зарегистрированных в ней собственников помещений в многоквартирном доме.
- принимает решения Собственников по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания голосования;
- указывает в системе переданное ему Собственником в письменной форме и выраженное формулировками "за", "против" или "воздержался" решение по каждому вопросу повестки дня, а также разместить в системе электронный образ указанного решения собственника помещения в многоквартирном доме 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.

5.8 Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме лично путем указания решения по каждому вопросу повестки дня, выраженного формулировками "за", "против" или "воздержался" в электронной форме, либо посредством передачи администратору общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания такого голосования.