**Содержание**

* Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме
* Компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
* Порядок созыва общего собрания
* Содержание сообщения о проведении общего собрания

- сведения об инициаторе

- форма проведения- заочная или очная формы голосования

- дата проведения

- повестка дня

- порядок ознакомления с материалами, представленными на Общем собрании

* Протокол общего собрания
* Решения общего собрания

**Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме**

Общее собрание является органом управления многоквартирным домом.

Общее собрание является единственным законным способом управления общим имуществом в многоквартирном доме. Жилищный Кодекс РФ в соответствии со ст. 45 ЖК РФ указывает на обязанность созывать Общее собрание не реже чем раз в год. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе любого из собственников

Правом участвовать в Общем собрании обладают только собственники помещений (или их представители) в многоквартирном доме, как полные собственники, так и обладающие какой-либо долей в праве на помещение (Например: собственник 1/9 или 1/999 долей в праве собственности на квартиру, также обладает правом голоса).

При этом количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Общее собрание правомочно, если собственники помещений обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов, иными словами они являются собственниками более 50% общего имущества в многоквартирном доме.

**Компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

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;
2. принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
3. принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
4. выбор способа управления многоквартирным домом;
5. другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**Порядок созыва общего собрания**

Правом созыва общего собрания обладает только собственник (или его представитель). Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан сообщить всем остальным собственникам помещений в доме о проведении Общего собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения.

Сообщение о проведении Общего собрания доводится до сведения собственников помещений и собственник считается уведомлённым в случае если он получил уведомление под роспись или заказным письмом - т.е. в соответствии с законом. Другой способ уведомления возможен в случае если на предыдущем общем собрании было принято решение об иной форме уведомления, например: расклеенные объявления в холле у лифта или на лестничных клетках.

Это так называемая диспозитивная норма закона, позволяющая, в данном случае, выбрать способ поведения по воле самих жителей и изменяющая норму закона, при которой закон не считается нарушенным

**Содержание сообщения о проведении общего собрания**

*- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание -*

должны содержать Ф.И.О. адрес, указание на него как на собственника (реквизиты документа, удостоверяющего право собственности в этом многоквартирном доме). Следует отметить, что инициатором собрания может выступать также юридическое лицо;

*- форма проведения данного собрания -*

Очная форма предполагает сбор собственников помещений в одном месте, без определения в законе где именно - подъезд дома, квартира, актовый зал школы - не важно. Голосуют по вопросам повестки дня долей в праве на общее имущество, счётная комиссия голоса подсчитывает и составляет протокол.

Заочная форма голосования - наиболее простой способ волеизъявления собственников, при которой собственник получает бланк решения состоящей из двух частей:

* Сведения о собственнике - Ф.И.О., Адрес, реквизиты свидетельства о праве собственности, площадь его помещения, контактный телефон (не обязательно), в случае если лицо действует по доверенности - реквизиты доверенности.
* Список вопросов, на которые возможен один из трёх вариантов ответа "ДА" "НЕТ" "ВОЗДЕРЖАЛСЯ"

Бланк должен быть в обязательном порядке удостоверен подписью лица и указана дата заполнения РЕШЕНИЯ собственника;

*- дата, место, время проведения данного собрания или, в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования, дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;*

*- повестка дня данного собрания -*

Инициатор Общего собрания должен определится с вопросами поставленными на голосования, которые не должны выходить за рамки компетенции Общего собрания. Например можно поставить вопрос "О выборе способа управления - ТСЖ", но нельзя поставить вопрос "О сносе торговой палатки на соседней улице";

*- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться -*

В случае, если речь идёт о создании ТСЖ или выборе управляющей организации - как наиболее яркие примеры, необходимо указать своим соседям - собственникам место где можно ознакомиться или получить дополнительную информацию о ТСЖ - устав, договор управления или УО - договор управления. Место может быть указано любое, закон не ограничивает в выборе мест ознакомления с материалами или информацией.

**Протокол Общего собрания**

После завершения стадии голосования составляется Протокол Общего собрания. В случае если кворум не достигнут, то общее собрание считается не состоявшимся и требуется повторный созыв общего собрания - в случае если оно обязательное ежегодное.

Если кворум достигнут значит решения по вопросам повестки дня станут обязательными для всех собственников помещений в доме, в т.ч. и тех кто не пожелал или не смог принять участие в голосовании. Решение по вопросу принимается положительно ,если «ЗА» проголосовало более половины от числа участвующих в Общем собрании, исключением являются вопросы компетенции Общего собрания с 1-3, где решение считается принятым 2/3 голосов всех собственников помещений и следовательно кворум по этим вопросам должен быть не менее 2/3 от числа всех собственников.

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.

**Решения общего собрания**

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Результаты голосования (решения принятые на Общем собрании) доводятся до сведения собственников помещений, не позднее 10-ти дней после даты окончания голосования.

В тех случаях, когда собственник помещения в многоквартирном доме не согласен с решением собрания, он вправе обжаловать его в суде. 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.