

Об утверждении Методических рекомендаций по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах

Правительство Москвы
ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ И ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА ГОРОДА МОСКВЫ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 23 августа 2005 года N 393

Об утверждении Методических рекомендаций
по проведению общих собраний собственников
помещений в многоквартирных домах

В целях методического обеспечения реализации положений [Жилищного кодекса Российской Федерации](#), касающихся прав собственников помещений на принятие решений по вопросам управления многоквартирными домами, создания товариществ собственников жилья, учитывая многочисленные обращения жителей, возникающие при реализации предусмотренных законодательством прав собственников помещений на объединение для совместного управления многоквартирным домом и обеспечения его эксплуатации, а также при организации и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по выбору способа управления:

1. Утвердить [Методические рекомендации по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах](#) (далее - .

2. Управлению координации деятельности по управлению многоквартирными домами и паспортизации жилищного фонда (Акимкину В.В.):

2.1. Направить Рекомендации в управления Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в административных округах, префектуры административных округов, управы районов для дальнейшего методологического сопровождения работы по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

2.2. Организовать в административных округах семинары по вопросам организации и проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

3. Начальникам управлений Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в административных округах обеспечить соблюдение установленных [Жилищным кодексом РФ](#) требований по организации и проведению общих собраний собственников помещений многоквартирных домов при представлении на этих собраниях интересов города Москвы с учетом Рекомендаций.

4. Предложить префектурам административных округов и управам районов:

4.1. Принять Рекомендации к сведению и использованию в работе.

4.2. Привлекать ГУП "Центр содействия управлению кондоминиумами и паспортизации жилищного фонда" к участию в работе по организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

5. ГУП "Центр содействия управлению кондоминиумами и паспортизации жилищного фонда" (Жукову В.В.) проводить работу по организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, содействовать в организации работы с учетом Рекомендаций.

6. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя руководителя Департамента Долгушину О.В.

Руководитель
П.В. Сапрыкин

Приложение. Методические рекомендации по подготовке и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме

Приложение
к распоряжению Департамента
жилищной политики и жилищного
фонда города Москвы
от 23 августа 2005 года N 393

Настоящие Методические рекомендации разработаны в соответствии с нормами [Жилищного кодекса РФ](#) с целью оказания помощи собственникам помещений в многоквартирном доме в подготовке и проведении общего собрания как в очной форме, так и в форме заочного голосования.

Данные рекомендации могут быть использованы также и при проведении собраний членов товариществ собственников жилья (ТСЖ).

§ 1. Значение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом ([ст.44 ЖК РФ](#)).

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

- 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;
- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- выбор способа управления многоквартирным домом;
- создание и ликвидация товарищества собственников жилья;
- утверждение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме;
- другие вопросы, отнесенные [Жилищным кодексом РФ](#) к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ([ст.44](#), [135](#), [141](#), [156 ЖК РФ](#)).

3. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме ([ст.45 ЖК РФ](#)).

4. Собрание может быть первоначальным, очередным или внеочередным.

5. Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- управление управляющей организацией ([ст.161 ЖК РФ](#)).

6. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном [Жилищным кодексом РФ](#) порядке, является обязательным для всех собственников помещений.

§ 2. Формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено:

- в очной форме, то есть при совместном присутствии собственников помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование;

- в форме заочного голосования - без совместного присутствия собственников помещений путем передачи в письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам ([ст.47 ЖК РФ](#)). Форма заочного голосования применима при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

§ 3. Инициатор (организатор) общего собрания собственников помещений

Общее собрание собственников помещений может быть созвано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками помещений данного многоквартирного дома.

Инициаторами проведения общего собрания собственников могут быть:

а) первичного - собственник или несколько собственников помещений в данном доме ([ст.45 ч.1 ЖК РФ](#));

б) очередного собрания - лица из числа собственников, ответственные за проведение собрания (избранные на первом собрании собственников - [ст.45 ч.1 ЖК РФ](#)), правление ТСЖ (если оно создано);

в) внеочередного - по инициативе любого из собственников данного многоквартирного дома ([ст.45 ч.2 ЖК РФ](#)), правления ТСЖ (если оно создано), членами ТСЖ или ревизионной комиссии

(рекомендуется предусмотреть в уставе ТСЖ право на созыв общего собрания - [ст.146 ЖК РФ](#));

г) по выбору управляющей организации - собственники помещений в данном доме ([ст.161 ч.ч.2, 3 ЖК РФ](#)) или территориальный орган исполнительной власти ([ст.161 ч.6 ЖК РФ](#)).

§ 4. Подготовка общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Для успешного проведения общего собрания желательно, чтобы в доме появилась инициативная группа собственников помещений, созданная по инициативе самих жителей.

Вместе с тем территориальные органы исполнительной власти (префектуры административных округов и управы районов) организуют проведение информационно-разъяснительной работы с собственниками помещений в многоквартирных домах по вопросам, связанным с реализацией их прав и обязанностей, установленных Гражданским и [Жилищным кодексами РФ](#).

В результате информационно-разъяснительной работы возникает инициативная группа из числа наиболее активных собственников помещений в многоквартирном доме.

Инициативная группа проходит обучение по вопросам управления многоквартирными домами, организованное Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в порядке, установленном Правительством Москвы.

Инициативная группа совместно с управой района разрабатывает необходимую для проведения общего собрания документацию, формирует повестку дня, подбирает помещение, в котором предполагается проведение общего собрания, размещение информации и документации, а также определяет дату и место проведения общего собрания. В данной работе необходимую помощь оказывает управа района.

После определения повестки дня собрания и подготовки необходимой документации проводится подготовка и направление сообщений о проведении собрания, а также проектов решений собственников помещений.

Организаторам общих собраний собственников помещений необходимо знать, что в данном доме городу Москве, как субъекту Российской Федерации, могут принадлежать на праве собственности жилищные фонды социального и коммерческого использования, а также нежилые помещения ([ст.19 ЖК РФ](#)). В этом случае уведомления о проведении общего собрания направляются:

- в отношении жилых помещений - Департаменту жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в адрес Управления Департамента в административном округе;
- в отношении нежилых помещений - Департаменту имущества города Москвы в адрес территориального агентства.

Кроме того, инициативная группа совместно с управой района прорабатывает и другие вопросы, связанные с проведением общего собрания (выявление всех собственников в данном многоквартирном доме; предварительный опрос мнений жителей по вопросу выбора способа

управления, а также разъяснение действующего законодательства по вопросу управления многоквартирным домом; выявление организаций, специализирующихся на управлении многоквартирными домами (посредством обращения в префектуру или управу района); определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома; определение кандидатур председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и др.).

§ 5. Определение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения ([п.1 ст.37 ЖК РФ](#)).

Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на которое возникает право собственности у всех собственников помещений в данном доме, установлен [ст.36 ЖК РФ](#).

Доля каждого собственника определяется путем деления площади помещения (по свидетельству о собственности) на сумму площадей жилых и нежилых помещений в доме (по экспликациям БТИ), находящихся в соответствующих видах собственности (частной, государственной).

§ 6. Проведение общего собрания собственников в очной форме

1. Уведомления о проведении общего собрания

Собрание собственников помещений в очной форме толкуется как совместное присутствие собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование ([ст.47 ЖК РФ](#)).

[Статьей 45 ЖК РФ](#) регламентирован порядок проведения собрания. Инициаторы проведения общего собрания обязаны направить каждому собственнику сообщение.

В сообщении должно быть указано следующее:

а) сведения о лице (или лицах), по инициативе которого (или которых) созывается данное собрание.

Инициаторы созыва общего собрания должны указать свою фамилию, имя, отчество. Собрания созываются лицами (физическими и юридическими), являющимися собственниками помещений в данном многоквартирном доме. Законодатель прямо не указывает на то, что инициатором должны быть представлены сведения об объекте собственности в данном доме. Но, исходя из общего смысла [ст.ст.45-47](#), а также [ст.146 ЖК РФ](#), только собственники помещений имеют право на созыв общего собрания (исключением является случай, когда инициатором собрания может быть управа района - [ст.161 п.6 ЖК РФ](#)), а значит в сведениях об инициаторе созыва общего собрания должны содержаться данные о собственности инициатора в данном доме;

б) форма проведения данного собрания - общее собрание;

в) дата, место, время проведения данного собрания;

г) повестка дня собрания;

Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, равно как и не вправе изменять повестку дня. В противном случае решение общего собрания может быть оспорено в судебном порядке ([ст.ст.46 ч.2, 146 ЖК РФ](#));

д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Желательно указать контактный телефон.

Наиболее простым способом ознакомления с материалами, а также принятыми общим собранием решениями, будет размещение соответствующей информации в определенном помещении данного многоквартирного дома, доступном каждому собственнику помещения в данном доме. Порядок размещения информации устанавливается на первом общем собрании собственников помещений и должен быть доведен до каждого собственника ([ст.45 ч.1 ЖК РФ](#)).

Особое внимание законодатель уделяет порядку уведомления о проведении общего собрания собственников помещений.

В соответствии с [п.4 ст.45 ЖК РФ](#) собственник или группа собственников помещений в многоквартирном доме - инициаторы созыва общего собрания обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме. Также сообщение о проведении общего собрания может быть вручено каждому собственнику помещений под расписку либо размещено в помещении данного дома, определенном решением общего собрания, и доступном для всех собственников.

Для созыва самого первого общего собрания собственников инициаторам проведения такого собрания целесообразно либо направить извещение каждому собственнику заказным письмом, либо вручить под расписку.

Точное соблюдение требований, предъявляемых [частями 4 и 5 ст.45 ЖК РФ](#) к сообщению о проведении общего собрания, является необходимым условием правомочности данного собрания. В случае их несоблюдения решения общего собрания могут быть оспорены в судебном порядке ([ч.6 ст.46 ЖК РФ](#)).

2. Правомочность общего собрания

Особое внимание необходимо обратить на правомочность общего собрания собственников. Общее собрание 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 собственников ([ст.45 ЖК РФ](#)).

Присутствие собственников на собрании и наличие кворума подтверждается листом регистрации участников с указанием фамилии, имени, отчества, адреса, реквизитов свидетельства о собственности

на помещение, доли в праве общей собственности на имущество, подписью собственника и с приложением доверенности, если в собрании принимает участие представитель собственника.

3. Решения общего собрания

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимаются:

- большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений - по вопросам принятия решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений, ремонте общего имущества, о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- более 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений - по вопросу создания товарищества собственников жилья (136-1);
- большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании - по остальным вопросам ([ст.ст.44, 46 ЖК РФ](#)).

Решения о реконструкции многоквартирного дома, в результате которой произойдет уменьшение размера общего имущества, принимаются только с согласия всех собственников помещений ([ст.36 п.3 ЖК РФ](#)).

4. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме ([ст.48 ЖК РФ](#)).

Перечень общего имущества и порядок определения долей в праве общей собственности установлены [ст.ст.36, 37 ЖК РФ](#).

Точное определение доли в праве общей собственности имеет исключительное значение, так как, исходя из нее, устанавливается степень участия каждого конкретного собственника в управлении и распоряжении общей собственностью и рассчитывается размер платы за содержание и ремонт общего имущества.

В соответствии с [п.1 ст.48 ЖК РФ](#) голосование на общем собрании собственников помещений осуществляется собственником как лично, так и через своего представителя. При этом доверенность, выданная собственником представителю, может быть оформлена в простой письменной форме и удостоверена по месту работы, учебы, жительства (в соответствии с требованиями [п.п.4, 5 ст.185 ГК РФ](#)).

Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня непосредственно после его обсуждения. Голосование может быть проведено несколькими способами: посредством поднятия рук, посредством мандатов или письменных решений собственников, в которых указана доля в праве общей

собственности на общее имущество и количество голосов, которым обладает данный собственник ([п.4 ст.48 ГК РФ](#)).

5. Подведение итогов голосования

Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия, этот вопрос также вносится в повестку дня общего собрания. Ее состав предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием.

Результаты голосования по каждому вопросу повестки дня в обязательном порядке заносятся в протокол общего собрания.

6. Оформление решения общего собрания

Решение общего собрания оформляется протоколом в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме ([п.1 ст.46 ЖК РФ](#)).

Протоколы, равно как и уведомления о проведении общего собрания и решения собственников хранятся в месте или по адресу, которые также определены решением данного собрания ([п.4 ст.46 ЖК РФ](#)). [ЖК РФ](#) не устанавливает каких-либо требований к форме протокола, а какие-либо нормативные акты, регламентирующие правила его ведения отсутствуют. Но существует сложившаяся практика ведения протоколов, она общеизвестна и собственникам помещений в многоквартирном доме, проводящим общее собрание собственников, рекомендуется ей следовать.

Согласно традициям ведения общих собраний протокол должен быть составлен в письменной форме, подписан председателем и секретарем, а также членами счетной комиссии. В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место проведения общего собрания собственников, повестка дня, кворум.

Законом установлено, что решения общего собрания собственников должны быть доведены до сведения всех собственников помещений, в том числе и не принявших участие в собрании, в течение десяти дней со дня принятия этих решений ([ст.46 ч.3 ЖК РФ](#)). Исходя из этого требования, протокол должен быть изготовлен не позднее десяти дней со дня проведения общего собрания собственников помещений.

§ 7. Общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования

[Ст.47 ЖК РФ](#) закрепляет важнейшее право собственников помещений в многоквартирном доме - право на проведение общего собрания этих собственников без их совместного присутствия путем проведения заочного голосования. Определяет особенности общего собрания в форме заочного голосования.

Проведение заочного голосования - это передача в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, в место или по адресу, которые указаны в сообщении о

проведении общего собрания.

При этом законодатель не устанавливает, какое именно собрание - первоначальное, очередное или внеочередное - может быть проведено в очной форме, а какое в форме заочного голосования. Из смысла закона вытекает, что форма заочного голосования применима к любому виду общего собрания.

1. Уведомление о проведении общего собрания в форме заочного голосования

[Статья 45 ЖК РФ](#) обязывает собственников помещений в многоквартирном доме ежегодно проводить общие собрания собственников и устанавливать сроки и порядок их проведения. Для проведения заочного голосования (также как и для проведения очного собрания) необходимо, в первую очередь, направить каждому собственнику помещения в многоквартирном доме сообщение о проведении заочного голосования.

Поскольку заочное голосование является одной из форм проведения собрания, в сообщении о проведении должно быть указано следующее:

- а) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- б) форма проведения данного собрания - заочное голосование;
- в) дата и время окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны быть переданы такие решения;
- г) повестка дня собрания;
- д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться, контактный телефон инициатора проведения собрания.

Уведомление о проведении общего собрания в форме заочного голосования отличается от уведомления о проведении общего собрания в очной форме только одним. Вместо сообщения о месте и времени проведения собрания указывается место, дата и время окончательного приема решений собственников по поставленным на голосование вопросам ([п.5 п/п 3 ст.45](#), [ст.146 ЖК РФ](#)).

Порядок уведомления о проведении собрания не отличается от порядка уведомления собственников помещений о собрании в очной форме ([ч.4 ст.45](#), [ст.146 ЖК РФ](#)).

Как следствие нарушения порядка уведомления собственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания принятое им решение может быть оспорено в судебном порядке и признано недействительным.

2. Правомочность общего собрания

Общее собрание правомочно при тех же условиях, что и очное: если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем

пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников [\(ст.45 ЖК РФ\)](#).

3. Решения заочного голосования

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимаются также как и на очном собрании собственников помещений в многоквартирном доме - § 6 п.3 настоящих Рекомендаций.

4. Требования, предъявляемые к решению собственника

Общее собрание в форме заочного голосования проводится путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, решений собственников в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование. Собственникам помещений в многоквартирном доме, наряду с уведомлением о проведении такого собрания с указанием повестки дня, целесообразно направить бланк решения собственника по каждому вопросу, поставленному на голосование, которые собственник заполняет собственноручно и ставит свою подпись. Если решение за собственника помещения принимает доверенное лицо, к решению должна быть приложена доверенность.

В [ч.3 ст.47 ЖК РФ](#) установлены обязательные требования, предъявляемые к решению собственника. Соблюдение этих требований имеет большое значение, поскольку противное может повлечь за собой признание решения общего собрания недействительным [\(ст.46 ч.6 ЖК РФ\)](#):

а) решение должно быть в обязательном порядке в письменной форме;

б) в решении собственника в обязательном порядке должны содержаться: сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; решение по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против", "воздержался". То есть решение должно быть сформулировано таким образом, чтобы оно не имело двоякого смысла, исключало какую-либо неточность формулировки, и на него можно было однозначно ответить одним из приведенных вариантов.

Достаточно строго урегулирован вопрос о месте и сроках передачи решения собственника. Законом четко установлено, что в уведомлении о проведении собрания собственников помещений в форме заочного голосования должны быть указаны место или адрес представления решения, а также указан конкретный срок, до которого собственники помещений могут направить свои решения.

Принявшими участие в общем собрании собственников в форме заочного голосования считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в уведомлении о проведении общего собрания, а правомочность общего собрания определяется по количеству голосов, выраженных в этих решениях [\(п.2 ст.47 ЖК РФ\)](#). Под датой следует понимать день, месяц, год и время.

5. Голосование

Принципы голосования при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме соответствуют принципам голосования на собрании в очной форме.

6. Подведение итогов заочного голосования

Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия, этот вопрос выносится на повестку дня общего собрания. Ее состав предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием.

При голосовании по поставленным на голосование вопросам засчитываются голоса по тем вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными и голоса по ним не подсчитываются.

Решение собственника может содержать несколько вопросов, в этом случае несоблюдение требования об оставлении только одного варианта ответа по одному вопросу не влечет признания недействительными решений по остальным вопросам ([п.6 ст.48 ЖК РФ](#)).

7. Оформление решения общего собрания

Решение общего собрания оформляется протоколом в порядке, предусмотренном при проведении общего собрания в очной форме. Протоколы, равно как и уведомления о проведении общего собрания и решения собственников хранятся в месте или по адресу, которые также определены решением данного собрания ([п.4 ст.46 ЖК РФ](#)). В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место подведения итогов заочного голосования, повестка дня, кворум.

Следует отметить, что проведение общего собрания в форме заочного голосования целесообразнее проводить в многоквартирных домах, где имеется достаточно большое количество собственников жилых помещений и собрать их всех в определенном месте затруднительно или не представляется возможным.

§ 8. Оформление в письменной форме решений собственников помещений

При проведении общего собрания, как в очной форме, так и в форме заочного голосования законом предусмотрены письменные решения, которые сами по себе не являются формой проведения общего собрания, а только способ принятия решения общим собранием. Так, в соответствии с [п.6 ст.146 ЖК РФ](#) уставом ТСЖ может быть предусмотрено голосование посредством представления решений в письменной форме. Письменные решения, как правило, также применяются при проведении общих собраний в очной форме и является формой голосования при принятии решения - путем письменных решений ([п.4 ст.48 ЖК РФ](#)). При подведении итогов письменных решений применяются те же правила, что и в описанных выше случаях.

§ 9. Заключительные положения

Следует обратить внимание на то, что проведению самого первого общего собрания собственников

помещения предшествует работа по его подготовке. Подготовка к собранию включает в себя:

- выявление всех собственников в данном многоквартирном доме (посредством обращения в ЕИРЦ либо простого опроса жителей); помощь в получении сведений о частном и государственном жилищном фонде могут оказать управы района;
- опрос мнений жителей - собственников многоквартирного дома по вопросу выбора способа управления, а также разъяснение действующего законодательства по вопросу управления многоквартирным домом;
- выявление компаний, специализирующихся на управлении многоквартирными домами (посредством обращения в префектуру или управу района);
- определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома;
- разработка повестки дня общего собрания и решений по каждому вопросу;
- разработка Устава товарищества собственников жилья;
- направление сообщений о проведении общего собрания собственников;
- другие вопросы, связанные с проведением общего собрания (предварительное определение кандидатуры председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии).

Поскольку [Жилищный кодекс РФ](#) не содержит норм, закрепляющих строго определенной формы проведения общих собраний, то их проведение возможно и в смешанной форме: очной и заочной. Это будет правомерно при условии одновременного соблюдения всех предусмотренных кодексом правил, предъявляемых к обеим формам проведения собрания.

Кому: _____

Адрес: _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

по адресу: _____

Уважаемые собственники помещений!

Приглашаем Вас принять участие в общем собрании собственников помещений по выбору способа управления, которое будет проводиться в форме заочного голосования в соответствии со [статьей 47 Жилищного кодекса РФ](#). Одновременно направляем Вам схему распределения долей и бланк решения собственника.

Принятые Вами решения по вопросам повестки дня просим передать

_____ (указать лицо, в том числе консьержей, кому могут
быть переданы решения), находящимся по адресу: _____ .

Кроме того, заполненные бланки решений Вы можете передать членам
инициативной группы: _____ , тел. _____ .

Начало приема решений собственников помещений: с _____

2005 г., с _____ часов до _____ часов.

Последний день приема заполненных решений собственников помещений:

_____ 2005 г. до 22 ч. 00 мин.

Решения, принятые общим собранием, и итоги голосования будут объявлены

_____ 2005 г.

Повестка дня:

1. Утверждение состава счетной комиссии общего собрания
2. О выборе способа управления (управление управляющей организацией).
3. Выбор управляющей организации.
4. Утверждение сметы расходов на содержание общего имущества на _____ год, исходя из которой устанавливаются размеры платежей каждого собственника пропорционально его доле собственности. Ознакомиться с материалами, которые будут представлены на данном собрании,

можно по адресу: _____ с _____ 2005 г.

с _____ до _____ часов.

С уважением, члены инициативной группы - собственники помещений:

Ф.И.О. _____ , тел. _____

ПРОТОКОЛ N

общего собрания собственников помещений по выбору способа управления многоквартирным домом

по адресу: _____

г.Москва

дата проведения

время проведения

место проведения _____

Присутствовали:

Собственники согласно списку регистрации:

- жилых помещений - _____ % голосов;

- нежилых помещений - _____ % голосов.

Представитель собственника по жилым помещениям, находящимся в собственности

города Москвы _____ (Ф.И.О., доверенность

выдана _____ (дата).

Представитель собственника по нежилым помещениям, находящимся в собственности

города Москвы _____ (Ф.И.О., доверенность).

Всего присутствовало собственников, обладающих _____% голосов от общего числа голосов.

Кворум имеется/не имеется.

На собрание приглашены:

1. Представитель действующей управляющей компании _____

(Ф.И.О., доверенность).

2. Представитель иной управляющей компании _____

(Ф.И.О., доверенность).

3. Представитель управы района _____

(Ф.И.О., доверенность).

Принято решение: при наличии кворума начать собрание (отложить из-за отсутствия кворума).

Предлагаются кандидатуры председателя собрания и секретаря (Ф.И.О.).

Голосование по кандидатурам

за -...; против - ..., воздержались -

Принято решение: избрать председателем собрания _____,

секретаря _____.

Повестка дня:

1. Выбор счетной комиссии.
2. Выбор способа управления.
3. Выбор управляющей организации (если выбран этот способ управления).
4. Утверждение сметы расходов на содержание общего имущества на _____ год, исходя из которой устанавливаются размеры платежей каждого собственника пропорционально его доле собственности.
5. Определение места хранения документации и ознакомления с материалами по темам проводимых в будущем собраний, а также выбор лица, ответственного за эти вопросы.

Предложения по регламенту проведения собрания:

Собрание провести за _____ часов, на выступление _____ минут.

Результаты голосования: за - ...; против - ...; воздержались -

Решили: собрание провести за _____ часов, на выступления _____ минут.

1. По первому вопросу: предлагается состав счетной комиссии, голосование по списку (по кандидатурам).

Голосовали: за - ; против - ; воздержались - .

Решили: избрать счетную комиссию в составе _____ человек:

_____ (Ф.И.О.).

2. По второму вопросу слушали доклад _____ о том, какие способы управления многоквартирными домами предусмотрены законом и в чем их особенности и преимущество каждого способа.

Выступали: _____ .

Предложено: избрать способом управления а) управление управляющей организацией; б) товариществом собственников жилья.

- а) в случае избрания способа управляющей организацией:

3. По третьему вопросу:

- Слушали доклад _____ о том, какая управляющая организация управляет данным домом в настоящее время и какие результаты достигнуты. Какие претензии имеются к управляющей организации.

- Слушали сообщение _____ о других управляющих организациях, прошедших конкурс, и управляющих организациях, которые сами предложили свои услуги.

Выступили: представители управляющих организаций, присутствующие на собрании. Рассмотрены предложенные ими условия управления многоквартирным домом.

Предложено: выбрать управляющую организацию _____ .

Голосование: за - _____% голосов; против - _____%, голосов; воздержались - _____% голосов.

Принято решение: избрать управляющую организацию _____

и заключить с ней договор управления многоквартирным домом.

- б) в случае избрания способом управления управление товариществом собственников жилья собрание заканчивает свою работу. При этом рекомендуется решить следующие вопросы: определить дату следующего собрания; порядок представления кандидатур в правление ТСЖ и ревизионную комиссию.

3. По четвертому вопросу:

- предложения представителя избранной управляющей организации по смете расходов на содержание общего имущества, исходя из которой устанавливаются размеры платежей каждого собственника пропорционально его доле.

Выступали: _____ .

Поставлено на голосование утверждение предложенной сметы.

Голосовали: за - _____% голосов; против - _____%, голосов; воздержались - _____% голосов.

Примечание: третий и четвертый вопросы могут быть решены и на другом собрании после ознакомления с предложениями управляющей организации.

Назначается время следующего собрания.

4. По пятому вопросу:

- слушали предложение _____ о месте хранения документации общего собрания (извещений, протоколов, решений, материалов, предложенных на рассмотрение собранию).

Предлагается время ознакомления с материалами.

Предложено: хранить документацию по адресу: _____ .

Одновременно предлагается кандидатура ответственного за хранение документации и обеспечение ознакомления с материалами собственников помещений - _____ .

Выступили: _____ .

Голосовали: за - _____, против - _____, воздержались - _____.

Решили: хранить документацию собраний по адресу: _____ .

Установить время ознакомления с материалами собраний: с ____ до ____ час, по ____ (дням).

Назначить ответственным _____ .

Собрание закрывается.

Председатель собрания: _____

Секретарь собрания: _____

Примечание: к протоколу прикладываются список - регистрация присутствовавших на собрании, доверенности, извещения о проведении собрания, доказательства вручения их каждому собственнику, материалы по проведенному собранию, письменные выступления.

Кому: _____

Адрес: _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

по адресу: _____

Уважаемые собственники помещений!

Приглашаем Вас принять участие в общем собрании собственников помещений, которое будет проводиться в форме заочного голосования в соответствии со [статьей 47 Жилищного кодекса РФ](#). Одновременно направляем Вам схему распределения долей и бланк решения собственника.

Принятые Вами решения по вопросам повестки дня просим передать

_____ (указать лицо, в том числе консьержей, кому могут
быть переданы решения), находящимся по адресу: _____ .

Кроме того, заполненные бланки решений Вы можете передать членам
инициативной группы: _____ , тел. _____ .

Начало приема решений собственников помещений: с _____

2005 г., с _____ часов до _____ часов.

Последний день приема заполненных решений собственников помещений:

_____ 2005 г. до 22 ч. 00 мин.

Решения, принятые общим собранием, и итоги голосования будут объявлены

_____ 2005 г.

Повестка дня:

1. Утверждение состава счетной комиссии общего собрания
2. О выборе способа управления (создании ТСЖ)
3. Принятие Устава ТСЖ
4. Определение количественного состава Правления ТСЖ
5. Определение количественного состава Ревизионной комиссии ТСЖ
6. Избрание персонального состава Правления
7. Избрание персонального состава Ревизионной комиссии
8. Избрание способа уведомления собственников помещений
9. Утверждение порядка оформления протокола общего собрания
10. Утверждение способа доведения итогов голосования на общих собраниях
11. Утверждение места, условий хранения протоколов и решений собственников, а также лица, ответственного за хранение.

Ознакомиться с материалами, которые будут представлены на данном собрании,

можно по адресу: _____ с _____ 2005 г.

с _____ до _____ часов.

С уважением, члены инициативной группы - собственники помещений:

Ф.И.О. _____ , тел. _____

ПРОТОКОЛ N
общего собрания собственников помещений
о создании товарищества собственников жилья в
многоквартирном доме по адресу: _____

г.Москва

дата проведения

время проведения

место проведения _____

Присутствовали:

Собственники согласно списку регистрации:

- жилых помещений - _____ % голосов;

- нежилых помещений - _____ % голосов.

Представитель собственника по жилым помещениям, находящимся в собственности

города Москвы _____ (Ф.И.О., доверенность

выдана _____ (дата)

Представитель собственника по нежилым помещениям, находящимся в собственности

города Москвы _____ (Ф.И.О., доверенность)

Всего присутствовало собственников, обладающих _____% голосов от общего числа голосов.

Кворум имеется/не имеется.

На собрание приглашены:

1. Представитель действующей управляющей компании _____

(Ф.И.О., доверенность).

2. Представитель управы района _____ (Ф.И.О., доверенность).

Принято решение: при наличии кворума начать собрание (отложить из-за отсутствия кворума).

Предлагаются кандидатуры председателя собрания и секретаря (Ф.И.О.).

Голосование по кандидатурам: за -...% голосов; против - ...% голосов, воздержались - ...% голосов.

Принято решение: избрать председателем собрания _____ ,

секретаря _____ .

Повестка дня:

1. Выбор счетной комиссии.
2. О создании ТСЖ и передаче в управление многоквартирного дома.
3. Утверждение устава ТСЖ, названия.
4. Доклад по вопросу определения долей в праве общей собственности на общее имущество.
5. Избрание правления ТСЖ.
6. Избрание ревизионной комиссии (ревизора).
7. Избрание способа уведомления собственников о всех принимаемых ТСЖ решений, в том числе проведении собраний.*
8. Утверждение способа доведения итогов голосования.*

9. Утверждение места, условий хранения протоколов и решений собственников, а также лица, ответственного за хранение.*

* Вопросы, помеченные звездочкой, вносятся в повестку первого собрания собственников помещений.

Предложено по регламенту проведения собрания:

Собрание провести за ____ часа, на выступление ____ минут.

Голосование: за - ...; против - ..., воздержались -

Решили: собрание провести за ____ часа, на выступления ____ мин.

1. По первому вопросу: предлагается состав счетной комиссии, голосование по списку (по кандидатурам).

Голосовали: за - ; против - ; воздержались - .

Решили: избрать счетную комиссию в составе _____ человек:

(перечислить фамилии, и.о.).

2. По второму вопросу:

Слушали предложение _____ создать товарищество

собственников жилья (ТСЖ) в многоквартирном доме по адресу: _____ .

Назвать ТСЖ " _____ " .

Передать многоквартирный дом в управление ТСЖ.

Выступили:

Голосовали: за - ...; против - ..., воздержались -

Принято решение: создать ТСЖ, присвоить название " _____ " .

Передать дом в управление ТСЖ.

2. По третьему вопросу:

Слушали предложение _____ утвердить Устав ТСЖ " _____ " .

Выступили: _____ , предложившие внести поправки в устав:

(перечисляются).

Голосовали: за принятие устава с поправками - ...; против - ..., воздержались -

Принято решение: принять устав в первом чтении, доработать (указываются лица, кому поручено) с учетом сделанных на собрании поправок.

3. По четвертому вопросу:

Слушали доклад _____ об определении долей каждого
собственника в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

4. По четвертому вопросу:

Слушали выступление _____ , предложившего избрать членами
правления ТСЖ _____ (список). Предложено голосовать списком
(индивидуально).

Выступили _____

Голосовали списком (индивидуально): за - ____; против - ____, воздержались - ____.

Принято решение: в правление ТСЖ избрать: _____ .

5. По пятому вопросу:

Предложены в члены ревизионной комиссии (список).

Выступили _____

Голосовали списком (индивидуально): за - ____; против - ____, воздержались - ____.

Принято решение: избрать в ревизионную комиссию в составе: _____ .

6. По шестому вопросу:

Предложен способ уведомления собственников о всех принимаемых ТСЖ и правлением решениях, в том числе проведении собраний:

Голосовали: за - ____; против - ____, воздержались - ____.

Принято решение:

7. По седьмому вопросу:

Предлагается место хранения протоколов и решений собственников, а также других документов и материалов, связанных с деятельностью ТСЖ, график ознакомления членов ТСЖ с этими материалами и лица, ответственные за их хранение.

Голосовали: за - ____; против - ____, воздержались - ____.

Принято решение:

Председатель собрания:

Секретарь собрания:

РЕШЕНИЕ

собственника помещения при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

г.Москва _____ в форме заочного голосования

Вид собственности (собственность города Москвы, федеральная, частная)

Помещение (жилое/нежилое) _____

Ф.И.О. собственника помещения (представителя собственника) _____

Документ, удостоверяющий личность _____ .

Адрес помещения: г.Москва, _____ .

дом N _____ , корп. _____ , кв. N _____ , телефон _____ .

Свидетельство о государственной регистрации права собственности: N _____ .

Дата выдачи: _____ .

Общая площадь помещения без учета балконов и лоджий (кв.м) _____ .

Размер доли в праве общей собственности на общее имущество _____ .

Вопросы, поставленные на голосование:

1.Формулировка вопроса:		
За -	Против -	Воздержался -
2.Формулировка вопроса:		
За -	Против -	Воздержался -
3. Формулировка вопроса:		
За -	Против -	Воздержался -
4.Формулировка вопроса:		
За -	Против -	Воздержался -

Отметьте свое решение любым способом (крестик, галочка и т.п., вычеркиванием с несогласным), подпишите его и поставьте дату.

Дата подачи решения _____ , _____ подпись

ЗАЯВЛЕНИЕ
" " "
о вступлении в члены товарищества
собственников жилья

В правление ТСЖ " _____ "

Вид собственности (государственная, частная) _____ ,

Тип помещения (жилое/нежилое) _____ ,

Адрес: г.Москва _____ ,

Ф.И.О. собственника (представителя) _____ ,

Свидетельство о государственной регистрации права собственности:
N _____ ,

Дата выдачи _____ ,

Общая площадь помещения без учета балконов и лоджий _____ ,

Прошу принять меня в члены ТСЖ " _____ " .

Дата _____ , Подпись _____

Текст документа сверен по:
рассылка