Порядок создания совета многоквартирного дома

Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может пройти в форме:

- очного голосования (ЭТАП I), а если отсутствовал кворум, то в форме заочного голосования (ЭТАП II);

- очно-заочного голосования (ЭТАП III).

В случае если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании **обязаны избрать совет многоквартирного дома** из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах **не осуществляется**.

Решение о создании Совета многоквартирного дома (далее – Совет МКД) принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании. Общее собрание является органом управления многоквартирным домом (ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)).

Инициатором проведения общего собрания может быть любой собственник помещения в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ). Как показывает практика, для успешного проведения общего собрания желательно, чтобы в доме появилась инициативная группа из числа собственников помещений в многоквартирном доме.

Ниже приводится алгоритм действий по созданию Совета МКД, а также проекты необходимых документов.

**Шаг 1. *Создание инициативной группы собственников и проведение заседания инициативной группы***

Определяем, кто выступает с инициативой созыва внеочередного общего собрания собственников помещений (согласно ч. 2 ст. 45 ЖК РФ, все общие собрания, кроме обязательного годового, являются внеочередными).

Собираем команду единомышленников – инициативную группу. Входить в нее могут только собственники помещений в данном доме.

Проводим заседание инициативной группы. На повестке дня вопросы – создание Совета МКД, выборы членов Совета и его председателя.

Составляем список кандидатов, в том числе на должность председателя Совета МКД.

Председатель Совета МКД избирается на общем собрании из числа членов Совета МКД (ч. 6 ст. 161.1 ЖК РФ).

Изучаем проект Положения о Совете МКД, если необходимо, вносим коррективы *(*[*приложение 1 - проект Положения о Совете МКД*](https://gzhi.sev.gov.ru/files/documents/goszhi/1%20%D0%9F%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BE%20%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D0%B0%20%D0%9C%D0%9A%D0%94.doc)*).*

Определяем дату, время и место проведения общего собрания.

Итоговым документом должен стать **протокол заседания инициативной группы,** в котором выражено намерение созвать общее собрание собственников помещений, его форма, место и время проведения, перечень вопросов, которые планируется обсудить и др. вопросы.

Важно помнить: общее собрание собственников помещений не вправе принимать решения по вопросам, **не включенным** в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания (ч. 2 ст. 46 ЖК РФ). Поэтому надо максимально точно сформулировать повестку дня, предлагаемую на рассмотрение общего собрания *(*[*приложение 2 - проект протокола заседания инициативной группы - проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия (в очной форме)*](https://gzhi.sev.gov.ru/files/documents/goszhi/2%20%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%BB%20%D0%B7%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%86.%20%D0%B3%D1%80..doc)*).*

**Шаг 2. *Получение реестра собственников помещений в многоквартирном доме***

В реестр включаются собственники помещений конкретного многоквартирного дома, с указанием площади занимаемых ими помещений.

За данной информацией члены инициативной группы могут обратиться в управляющую организацию.

**ЭТАП I: Общее собрание собственников в очной форме (совместное присутствие собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование)**

**Шаг 3**. ***Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме***

По числу собственников помещений в многоквартирном доме изготавливаем уведомления.

В ч. 5 ст. 45 ЖК РФ прописано, что надо указать в таком уведомлении:

а) сведения о лице (лицах), по инициативе которого (которых) созывается собрание;

б) форма проведения собрания (очное голосование);

в) дата, время, место проведения собрания;

г) повестка дня собрания;

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

Важно помнить, что:

1) собственник помещения в многоквартирном доме;

2) управляющая организация, которая осуществляют мероприятия, необходимые для проведения общего собрания, если к ним обратились собственники в письменной форме, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

3) управляющая организация, осуществляющей управление многоквартирным домом по договору управления (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ),

(далее - инициатор собрания) обязан сообщить собственникам помещений о проведении собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения.

В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственникам помещений должно быть направлено каждому собственнику помещения в многоквартирном доме. Согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ, сделать это можно тремя способами:

1) направить заказным письмом (если решением общего собрания собственников не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме). Этот способ наиболее эффективен, особенно в домах с большим числом квартир;

2) вручить под роспись каждому собственнику помещения;

3) разместить в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников и доступном для всех собственников помещений в данном доме *(*[*приложение 3 - проект сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия (в очной форме)*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/3%20%20%D0%A1%D0%BE%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BE%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F.doc)*).*

Целесообразно одновременно с уведомлением направить собственникам помещений в многоквартирном доме информационное письмо с разъяснениями по существу предстоящего голосования. Важно донести до каждого, что Совет МКД – это новый дополнительный способ контроля управляющей организации и участия собственников помещений в многоквартирном доме в управлении своим домом.

Кроме того, данное информационное письмо помимо рассылки с сообщением о проведении общего собрания собственников помещений можно разместить в месте, доступном всем собственникам дома (например, доска объявлений) *(*[*приложение 4 – проект информационного письма по созданию Совета МКД*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/4%20%D0%98%D0%BD%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B5%20%D0%BF%D0%B8%D1%81%D1%8C%D0%BC%D0%BE.doc)*).*

**Шаг 4. *Проведение общего собрания собственников помещений в очной форме и оформление его результатов***

В день проведения собрания собственников помещений инициатор собрания встречает в назначенном месте и в условленное время остальных собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник помещения может голосовать на общем собрании как лично, так и через своего представителя (ч. 1 ст. 48 ЖК РФ).

Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями п. 4 и п. 5 ст. 185 Гражданского кодекса РФ или удостоверена нотариально (ч. 2 ст. 48 ЖК РФ) *(*[*приложение – 5 – примерная форма доверенности на голосование*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/5%20%D0%94%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C.doc)*).*

Все необходимые данные заносятся в регистрационные листы *(*[*приложение 6 - проект регистрационных листов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/6%20%D0%A0%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%BB%D0%B8%D1%81%D1%82.doc)*).*

Очень важно помнить, что общее собрание собственников помещений правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 6 ст. 48 ЖК РФ).

**А) Если кворума нет…**

Если общее собрание не имело необходимого кворума, составляем соответствующий протокол. Поскольку выбрать председателя и секретаря собрания не удалось, протокол подписывает инициатор/инициаторы его проведения *(*[*приложение 7 – проект протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очного голосования при отсутствии кворума*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/7%20%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%BB%20%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%B3%D0%BE%20%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%28%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%29%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%20%D0%BE%D1%82%D1%81%D1%83%D1%82%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B8%D0%B8%20%D0%BA%D0%B2%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%BC%D0%B0.doc)*)*.

В дальнейшем решения общего собрания собственников помещений с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ) (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование) (ч. 1 ст. 47 ЖК РФ) – переходим на **ЭТАП II**.

**Б) Если кворум есть ...**

**Повестка дня не может быть изменена, сокращена или дополнена** (ч. 2 ст. 46 ЖК РФ).

Сначала выбираем председателя общего собрания, секретаря для ведения протокола, счетную комиссию для подведения итогов голосования (сначала определяем число, потом – персональный состав).

Затем проводится обсуждение и голосование по остальным вопросам повестки дня.

**Голосование должно быть проведено по каждому вопросу**, указанному в повестке дня, с вариантами «за», «против», «воздержался».

По вопросам повестки дня, решение считается принятым, если за него проголосовало большинство от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания оформляются протоколом, который подписывают председатель и секретарь общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Совет МКД подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые 2 года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений (п. 10 ст. 161.1 ЖК РФ). Соответственно, собственники помещений в многоквартирном доме могут установить иной срок полномочий Совета своего дома.

Количество членов Совета МКД устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений, это количество устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир (п. 4 ст. 161.1 ЖК РФ).

**Шаг 5. *Сообщение о результатах общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очной форме***

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования *(*[*приложение 8 - проект протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очного голосования*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/8%20%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%BB%20%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%B3%D0%BE%20%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%28%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%29%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%20%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%87%D0%B8%D0%B8%20%D0%BA%D0%B2%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%BC%D0%B0.doc)*)* доводятся до сведения собственников помещений инициатором собрания путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений. Сделать это необходимо не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ) *(*[*приложение 9 - проект сообщения о решениях, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, и итогах голосования (в очной форме)*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/9%20%D0%A1%D0%BE%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BE%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BD%D1%8F%D1%82%D0%BE%D0%BC%20%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%28%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%29.doc)*)*.

Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, **и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание**. Копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат **обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание**, в управляющую организацию не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

**Шаг 6. *Хранение документов***

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (п. 4 ст. 46 ЖК РФ).

Управляющая организация в течение пяти дней с момента получения копий решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр направить копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в Госжилнадзор Челябинской области для хранения в течение трех лет.

**ЭТАП II: Общее собрание собственников в форме заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ)**

Если собрание собственников помещений в очной форме не имело необходимого кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ). Он подразумевает передачу в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование (ч. 1 ст. 47 ЖК РФ).

**Шаг 1. Проведение заседания инициативной группы**

На рассмотрение собственников помещений в многоквартирном доме выносится та же повестка дня, **но меняется форма проведения** общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Соответственно, частично изменяется повестка самого заседания инициативной группы. Надо определить:

- проведение собрания в форме заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ);

- сроки его проведения*.*

**Шаг 2**. ***Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и доставка бланков решений***

По числу собственников помещений в многоквартирном доме (на основании сформированного реестра собственников помещений в многоквартирном доме) изготавливаем сообщения о проведении общего собрания в форме заочного голосования ([*приложение 10 - проект сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/10%20%D0%A1%D0%BE%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%BE%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D0%B7%D0%B0%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F.doc)*).*

В ч. 5 ст. 45 ЖК РФ прописано, что надо указать в таком уведомлении:

а) сведения о лице (лицах), по инициативе которого (которых) созывается собрание;

б) форма проведения собрания (заочное голосование);

в) дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

г) повестка дня собрания;

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

Внимание! Повестка дня общего собрания в форме заочного голосования **обязательно**должна быть **точно такой же**, как и при несостоявшемся очном собрании!

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

В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения. Согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ, сделать это можно тремя способами:

1) направить заказным письмом (если решением общего собрания собственников не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме). Этот способ наиболее эффективен, особенно в домах с большим числом квартир;

2) вручить под роспись каждому собственнику помещения;

3) разместить в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников и доступном для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Одновременно направляем собственникам помещений в многоквартирном доме бланки решения по вопросам, поставленным на голосование *(*[*приложение 11 - решение собственника помещения в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/11%20%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B0%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%B7%D0%B0%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D1%83%20%D0%B3%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8E.doc)*)*.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, за исключением случая принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об использовании системы или иных информационных систем при проведении собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (ч.5 ст.48 ЖК РФ).

Не позднее, чем за четырнадцать дней до даты начала проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы администратору общего собрания должно быть передано сообщение о проведении соответствующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Администратор общего собрания размещает сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в системе не позднее, чем за десять дней до даты и времени начала проведения такого собрания. В указанный срок администратор общего собрания направляет сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме каждому собственнику помещения в данном доме посредством системы.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался» (ч. 3 ст. 48 ЖКРФ).

В случае использования системы при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме наряду со сведениями о лице, по инициативе которого созывается данное собрание, форме проведения данного собрания, повестке дня данного собрания, порядке ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться, 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.

Целесообразно одновременно еще раз направить собственникам информационное письмо с разъяснениями по созданию Совета МКД *(*[*приложение 4 – проект информационного письма по созданию Совета МКД*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/4%20%D0%98%D0%BD%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B5%20%D0%BF%D0%B8%D1%81%D1%8C%D0%BC%D0%BE.doc)*).*

**Шаг 3. *Прием решений собственников помещений в многоквартирном доме***

**Решения принимаются до даты по месту или адресу, указанному в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема (ч. 2 ст. 47 ЖК РФ).

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.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы считаются собственники помещений в данном доме, проголосовавшие в электронной форме, а также собственники, решения которых получены до даты и времени окончания проведения голосования, указанных в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы проводится без перерыва с даты и времени его начала и до даты и времени его окончания.

Администратор общего собрания обязан указать в системе сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, переданное ему собственником помещения в многоквартирном доме 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.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые по результатам голосования с использованием системы, по вопросам, поставленным на голосование, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе в течение одного часа после окончания такого голосования.

**Шаг 4. *Оформление результатов заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме***

Счетная комиссия осуществляет обработку поступивших бюллетеней и по истечении указанного срока производит подсчет результатов голосования *(*[*приложение 12 – результаты заочного голосования*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/12%20%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8B%20%D0%B7%D0%B0%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B3%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F.xls)*)*.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, за исключением случая, предусмотренного статьей 47.1 ЖК РФ

При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, 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 собственника 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 (ч. 6 ст. 48 ЖК РФ).

Окончательное решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляется в виде **протокола с приложением к нему всех бюллетеней для голосования***(*[*приложение 13 – проект протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/13%20%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%BB%20%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%B3%D0%BE%20%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%28%D0%B7%D0%B0%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%29.doc)*).*

**Шаг 5. *Сообщение о результатах общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования***

Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме инициатором собрания, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Сделать это необходимо не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений (ч.3 ст. 46 ЖК РФ*) (*[*приложение 14 – проект сообщения о решениях, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, и итогах заочного голосования*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/14%20%D0%A1%D0%BE%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BE%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BD%D1%8F%D1%82%D0%BE%D0%BC%20%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%28%D0%B7%D0%B0%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%29.doc)*)*.

Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание**. Копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат **обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание**, в управляющую организацию не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

**Шаг 6. *Хранение документов.***

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (п. 4 ст. 46 ЖК РФ).

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, сформированные с использованием системы общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, электронные образы решений собственников помещений в многоквартирном доме по поставленным на голосование вопросам, переданные администратору общего собрания, хранятся в системе.

Управляющая организация в течение пяти дней с момента получения копий решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр направить копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в Госжилнадзор Челябинской области для хранения в течение трех лет.

**ЭТАП III: Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решения 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 собственников помещений в многоквартирном доме (ч.3 ст.47 ЖК РФ).

Определяем, кто выступает с инициативой созыва внеочередного общего собрания.

Собираем команду единомышленников – инициативную группу. Входить в нее могут только собственники помещений в данном доме.

Проводим заседание инициативной группы. На повестке дня вопросы – создание Совета МКД, выборы членов Совета и его председателя.

Составляем список кандидатов, в том числе на должность председателя Совета МКД.

Изучаем проект Положения о Совете МКД, если необходимо, вносим коррективы *(*[*приложение 1 - проект Положения о Совете МКД*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/1%20%D0%9F%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BE%20%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D0%B0%20%D0%9C%D0%9A%D0%94.doc)*).*

Определяем дату, время и место проведения общего собрания.

Итоговым документом должен стать **протокол заседания инициативной группы,** в котором выражено намерение созвать общее собрание собственников помещений, его форма, место и время проведения, перечень вопросов, которые планируется обсудить и др. вопросы *(*[*приложение 15 - проект протокола заседания инициативной группы - проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/15%20%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%BB%20%D0%B7%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%86.%20%D0%B3%D1%80.%28%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE-%D0%B7%D0%B0%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE%29.doc)*).*

**Шаг 2. *Получение реестра собственников помещений в многоквартирном доме***

В реестр включаются собственники помещений конкретного многоквартирного дома, с указанием площади занимаемых ими помещений.

За данной информацией члены инициативной группы могут обратиться в управляющую организацию.

**Шаг 3**. ***Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и доставка бланков решений***

По числу собственников помещений в многоквартирном доме изготавливаем сообщение о проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования *(*[*приложение 16 – проект сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/16%20%20%D0%A1%D0%BE%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BE%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE-%D0%B7%D0%B0%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F.doc)).

В ч. 5 ст. 45 ЖК РФ прописано, что надо указать в таком уведомлении:

а) сведения о лице (лицах), по инициативе которого (которых) созывается собрание;

б) форма проведения собрания (очное - заочного голосование);

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

г) повестка дня собрания;

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

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

В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения. Согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ, сделать это можно тремя способами:

1) направить заказным письмом (если решением общего собрания собственников не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме). Этот способ наиболее эффективен, особенно в домах с большим числом квартир;

2) вручить под роспись каждому собственнику помещения;

3) разместить в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников и доступном для всех собственников помещений.

Одновременно направляем собственникам помещений в многоквартирном доме бланки решения по вопросам, поставленным на голосование *(*[*приложение 17 – проект сообщения о решениях, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, и итогах очно-заочного голосования*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/17%20%D0%A1%D0%BE%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BE%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BD%D1%8F%D1%82%D0%BE%D0%BC%20%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%28%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE-%D0%B7%D0%B0%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%29.doc)*)*.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 4.1 ст. 48 ЖК РФ).

В решении собственника помещения в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался» (ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ).

Необходимо направить собственникам информационное письмо с разъяснениями по созданию Совета МКД ([приложение 4 - информационное письмо о создании Совета МКД](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/4%20%D0%98%D0%BD%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B5%20%D0%BF%D0%B8%D1%81%D1%8C%D0%BC%D0%BE.doc)).

**Шаг 3. *Прием решений собственников помещений в многоквартирном доме***

**Решения принимаются до даты по месту или адресу, указанному в уведомлении о проведении общего собрания собственников помещений.**

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме очно-заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема (ч. 3 ст. 47 ЖК РФ).

**Шаг 4. *Оформление результатов очно-заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме***

Счетная комиссия осуществляет обработку поступивших бюллетеней и по истечении указанного срока производит подсчет результатов голосования *(*[*приложение 18 – результаты очно-заочного голосования*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/18%20%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8B%20%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE-%D0%B7%D0%B0%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B3%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F.xls)*)*.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, 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 собственника 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 (ч. 6 ст. 48 ЖК РФ).

Окончательное решение общего собрания собственников оформляется в виде **протокола с приложением к нему всех бюллетеней для голосования***(*[*приложение 19 – проект протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования*](https://gzhi.sev.gov.ru/goverment/podrazdeleniya/goszhi/info-sobstv/poryadok-sozdaniya-soveta-mnogokvartirnogo-doma/19%20%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%BB%20%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%B3%D0%BE%20%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%28%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE-%D0%B7%D0%B0%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%29.doc)*).*

**Шаг 5. *Сообщение о результатах общего собрания в форме очно-заочного голосования***

Решения, принятые общим собранием собственников помещений, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме инициатором собрания путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений. Сделать это необходимо не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений (ч.3 ст. 46 ЖК РФ).

Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание**. Копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат **обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание**, в управляющую организацию не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**Шаг 6. *Хранение документов.***

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (п. 4 ст. 46 ЖК РФ).

Управляющая организация в течение пяти дней с момента получения копий решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр направить копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в Госжилнадзор Челябинской области для хранения в течение трех лет.