**Раздаточный материал**

**Просветительские курсы для участников жилищно – коммунальных отношений**

**Модуль 1 «Организация общих собраний собственников»**

**Вопросы, по которым решение принимается**

**не менее чем 2/3 общего числа голосов**

**собственников помещений в МКД**

|  |  |
| --- | --- |
|  Перечень вопросов  |  Норма ЖК РФ  |
| -о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), -о строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений,-о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в том числе п.5 ст.189:1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;2) смета расходов на капитальный ремонт;3) сроки проведения капитального ремонта;4) источники финансирования капитального ремонта;5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.- об использовании фонда капитального ремонта  | Подпункт 1 п. 2ст. 44  |
| -о выборе способа формирования фонда капитального ремонта,- размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт,- минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта),- выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете,- российской кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет;И еще дополнительно (по специальному счету)п.3.1 ст.175:- о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет (выбор осуществляется по согласованию с этим лицом);- об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с их представлением;- об определении условий оплаты услуг по представлению платежных документов. | Подпункт 1.1 п. 2 ст. 44  |
| Получение кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в том числе:- существенные условия кредитного договора или договора займа,- о получении и условия получения гарантии, поручительства по этим кредиту или займу,- погашение кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме за счет фонда капитального ремонта, и процентов по нему за счет фонда капитального ремонта,- оплата расходов на получение указанных гарантии, поручительства за счет фонда капитального ремонта;*В целом последние два перечисления входят в понятие «использование фонда» (см. первый пункт)* | Подпункт 1.2 п. 2 ст. 44  |
| - принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им; | Подпункт 2п. 2 ст. 44  |
| - принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме; | Подпункт 3п. 2 ст. 44  |
| - принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания; | Подпункт 3.1п. 2 ст. 44  |
| - принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме; | Подпункт 4.2п. 2 ст. 44  |
| - принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; | Подпункт 4.3п. 2 ст. 44  |

**Вопросы, по которым решение принимается большинством**

**от общего числа голосов принимающих участие**

**в собрании собственников помещений в МКД**

|  |  |
| --- | --- |
|  Перечень вопросов  |  Норма ЖК РФ  |
| Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в МКД, способ уведомления (в письменной форме) собственников о проведении общего собрания, а также о принятых им решениях  | Пункты 1, 4ст. 45  |
| Место и адрес хранения протоколов общих собраний собственников помещений в МКД  | Пункт 4 ст. 46 |
| Способ управления МКД (его изменение - п. 3 ст. 161 ЖК РФ)  | Подпункт 4 п. 2ст. 44  |
| Выбор управляющей организации при управлении домом УК  | Пункт 1 ст. 162 |
| Условия договора управления МКД  | Пункт 1 ст. 162 |
| Об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования  | Подпункт 3.2п. 2 ст. 44 |
| Об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы (администратор общего собрания)  | Подпункт 3.3п. 2 ст. 44 |
| О порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания  | Подпункт 3.4п. 2 ст. 44 |
| Принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 ЖК РФ | Подпункт 3.5п. 2 ст. 44 |
| Текущий ремонт общего имущества в МКД  | Подпункт 4.1п. 2 ст. 44  |
| Преобразование ТСЖ в ЖК или ЖСК  | Пункт 2 ст. 140 |
| Ликвидация ТСЖ в случае, когда члены ТСЖ уже не обладаютнеобходимым (см. п. 3 ст. 135 ЖК РФ) количеством голосов | Пункт 2 ст. 141 |
| Внесение платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в МКД) ресурсоснабжающим организациям (для МКД, управление которым осуществляет УК)  | Пункт 7.1ст. 155  |
| Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (для МКД, в котором не созданы ТСЖ, ЖК и т.д. и управление которым осуществляет УК)  | Пункт 7 ст. 156 |
| Избрание (порядок и сроки переизбрания) совета МКД, определение количества его членов и выбор председателя (для МКД, в котором не созданы ТСЖ, ЖК и т.д. и управление которым осуществляет УК)  | Пункты 1, 4, 6, 10 ст. 161.1 |
| Утверждение отчета совета МКД о проделанной работе  | Подпункт 6 п. 5ст. 161.1  |
| Избрание комиссии собственников помещений в МКД, котораяявляется коллегиальным совещательным органом управления МКД, для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД  | Пункт 12ст. 161.1  |
| О выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера. | Пункты 8.1 ст. 161.1  |
| Отказ от исполнения договора управления МКД  | Пункты 8.1 и 8.2ст. 162  |
| Выбор управляющей организации, исполнителей отдельных работ и услуг при реализации непосредственного управления в доме  | Пункты 1, ст. 164  |
| Выбор лица, которое вправе действовать от имени собственников помещений в отношениях с третьими лицами при реализации непосредственного управления в доме. Полномочие такого лица удостоверяется доверенностью, выданной ему в письменной форме всеми или большинством собственников помещений в МКД  | Пункт 3 ст. 164 |

Нельзя не отметить, что в приведенный перечень вопросов, решения по которым принимаются большинством голосов присутствующих на собрании собственников, вошли вопросы преобразования и ликвидации ТСЖ, тогда как вопросы создания и реорганизации ТСЖ требуют иного количества голосов для принятия положительного решения.

**Вопросы, по которым решение принимается иным числом голосов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  Перечень вопросов  |  Норма ЖК РФ  |  Необходимое количество  голосов  |
| Создание ТСЖ  | Пункт 1 ст. 136 | Более 50% от общего числа голосов собственников помещений в МКД (таким же должно быть число членов в созданном ТСЖ - п. 3ст. 135 ЖК РФ)  |
| Принятие устава ТСЖ  | Пункт 2 ст. 135 | Большинством от общего числа голосов собственников помещений в каждом МКД  |
| Создание ТСЖ в нескольких МКД,утверждение его устава, избрание правления товарищества, наделение гражданина полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, избрание председателя правления товарищества  | Подпункт 1 п. 2ст. 136  | Большинством не менее 2/3 общего числа голосовсобственников помещений в каждом МКД (собрания проводятся в каждом доме)  |
| Создание ТСЖ собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, утверждение его устава  | Подпункт 2 п. 2ст. 136  | По соглашению всех собственников данных домов  |
| Избрание правления ТСЖ, созданного собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, наделение гражданина полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, избрание председателя правления товарищества  | Подпункт 2 п. 2ст. 136  | Большинством не менее 2/3 общего числа голосовсобственников жилых домов  |
| Согласие на реорганизацию ТСЖ,созданного в двух и более МКД,в форме разделения  | Пункт 3 ст. 140 | Большинством от общего числа голосов собственников помещений в каждом МКД  |
| Реорганизация ТСЖ, созданного в двух и более МКД, в форме выделения  | Пункт 3 ст. 140 | Большинством от общего числа голосов собствен-ников помещений в МКД, в котором будет создано ТСЖ в процессе выделения  |