**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](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258iDsBH) 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. 2](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F21i4s8H)  ст. 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](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F21i4s8H) 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](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F21i4s8H) ст. 44 |
| - принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им; | [Подпункт 2](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F21i4sFH)  п. 2 ст. 44 |
| - принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о [заключении договоров](consultantplus://offline/ref=DDA735829D944ADAAD1C9C00308D38C330947750327B15ED0CE404C178109B0FCB06338FDC853612J458H) на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме; | [Подпункт 3](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F21i4sFH)  п. 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](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F21i4sFH).1  п. 2 ст. 44 |
| - принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме; | [Подпункт 4.2](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F21i4sFH)  п. 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](consultantplus://offline/ref=671154CC00DEA1CFCE15BE40E5B6D91963AB95314A5CA35676A5F0E448C61BD719356F1B48645D17Y0H6N) настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; | [Подпункт 4.3](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F21i4sFH)  п. 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](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258iDsBH) 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](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294BBD8Ci8s2H), [4](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294BBD8Ci8sFH)  ст. 45 |
| Место и адрес хранения протоколов общих собраний  собственников помещений в МКД | [Пункт 4 ст. 46](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294BBD8Fi8sEH) |
| Способ управления МКД (его изменение - [п. 3 ст. 161](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCAi6sBH) ЖК  РФ) | [Подпункт 4 п. 2](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294BBD8Ci8s5H)  ст. 44 |
| Выбор управляющей организации при управлении домом УК | [Пункт 1 ст. 162](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABF88i8s7H) |
| Условия договора управления МКД | [Пункт 1 ст. 162](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABF88i8s7H) |
| Об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования | [Подпункт 3.2](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABE8Ei8s2H)  п. 2 ст. 44 |
| Об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы (администратор общего собрания) | [Подпункт 3.3](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABE8Ei8s2H)  п. 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 3.4](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABE8Ei8s2H)  п. 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](consultantplus://offline/ref=787E87C47F040EC9CA72BE937DA31A2C083F83014FA6D7B785ADA6EBBEEC02FC38DFF109FA12653BLFq5G) ЖК РФ | [Подпункт 3.5](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABE8Ei8s2H)  п. 2 ст. 44 |
| Текущий ремонт общего имущества в МКД | [Подпункт 4.1](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABE8Ei8s2H)  п. 2 ст. 44 |
| Преобразование ТСЖ в ЖК или ЖСК | [Пункт 2 ст. 140](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294BB68Di8sFH) |
| Ликвидация ТСЖ в случае, когда члены ТСЖ уже не обладают  необходимым (см. [п. 3 ст. 135](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294BB98Bi8s2H) ЖК РФ) количеством голосов | [Пункт 2 ст. 141](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294BB68Ci8s6H) |
| 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 7.1](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABF8Di8s2H)  ст. 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](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294BB78Ei8s5H) |
| 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](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABF8Fi8s0H), [4](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABF8Ei8s7H), [6](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABF8Ei8sFH),  [10 ст. 161.1](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABF89i8s0H) |
| Утверждение отчета совета МКД о проделанной работе | [Подпункт 6 п. 5](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABF8Ei8s0H)  ст. 161.1 |
| Избрание комиссии собственников помещений в МКД, которая  является коллегиальным совещательным органом управления  МКД, для подготовки предложений по отдельным вопросам,  связанным с деятельностью по управлению МКД | [Пункт 12](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABF89i8sEH)  ст. 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](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABF88i8s4H)  ст. 161.1 |
| Отказ от исполнения договора управления МКД | [Пункты 8.1](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABF88i8s4H) и [8.2](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABF88i8s3H)  ст. 162 |
| Выбор управляющей организации, исполнителей отдельных  работ и услуг при реализации непосредственного  управления в доме | [Пункты 1](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABF88i8s1H), 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](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABE8Di8s2H) |

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](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258iDsBH) РФ | Необходимое количество  голосов |
| Создание ТСЖ | [Пункт 1 ст. 136](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294BB98Ai8s7H) | Более 50% от общего  числа голосов  собственников помещений  в МКД (таким же должно  быть число членов в  созданном ТСЖ - [п. 3](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294BB98Bi8s2H)  ст. 135 ЖК РФ) |
| Принятие устава ТСЖ | [Пункт 2 ст. 135](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294BB98Bi8s3H) | 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. 2](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABE89i8s2H)  ст. 136 | Большинством не менее  2/3 общего числа голосов  собственников помещений  в каждом МКД (собрания  проводятся в каждом  доме) |
| Создание ТСЖ собственниками  нескольких расположенных  близко жилых домов,  утверждение его устава | [Подпункт 2 п. 2](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABE89i8s1H)  ст. 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. 2](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABE89i8s1H)  ст. 136 | Большинством не менее  2/3 общего числа голосов  собственников жилых  домов |
| Согласие на реорганизацию ТСЖ,  созданного в двух и более МКД,  в форме разделения | [Пункт 3 ст. 140](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABE88i8s2H) | 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](consultantplus://offline/ref=00813BFD8F93C4EAF6972AB2ECDBEA1EBDD5C0C9B09655E5B659E59258DB985CA2CBCA6F294ABE88i8s2H) | Большинством от общего  числа голосов собствен-ников помещений в МКД, в котором будет создано ТСЖ в процессе выделения |