



Фонд «Институт экономики города»

Экспертное обсуждение

**ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ
ДОМЕ: проект федерального закона**

21 ноября 2024 г.

Проект федерального закона о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

(в части общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме)



разработан ИЭГ в рамках плана работы **Рабочей группы по решению вопросов совершенствования системы управления жилищным фондом и повышения эффективности ее регулирования** при Комитете Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству



соответствует пунктам 27 (определить вопросы исключительной компетенции ОСС) и 28 (упрощение процедуры проведения ОСС)

Мероприятий **Плана рекомендаций**, направленных на решение ключевых проблемных вопросов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утв. заместителем Председателя Государственной Думы А.В. Гордеевым



Изменения в структуре и названиях статей

Действующая редакция

Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

Статья 44.1. Формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Статья 47. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (опросным путем) и очно-заочного голосования

Статья 47.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы

Статья 48. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

Предлагаемая редакция

Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

Статья 44.1. Формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Статья 45. Порядок созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Статья 46.1. Принятия решений без проведения общего собрания

Статья 47. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме **очного голосования**, заочного голосования (опросным путем) и очно-заочного голосования

Статья 47.1. **Использование системы для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и голосования на общем собрании**

Статья 48. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме



Ключевые изменения в статье 44 «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме»

- ✓ Статус общего собрания собственников помещений в МКД(далее - ОСС) - высший орган управления гражданско-правового сообщества сособственников общего имущества в таком доме
- ✓ Открытый перечень целей проведения ОСС и вопросов, которые относятся к полномочиям ОСС
- ✓ Вопросы, относящиеся к полномочиям ОСС, разделены на:
 - вопросы исключительной компетенции ОСС (10 вопросов)
 - вопросы, полномочиями на принятие решений по которым могут быть наделены совет МКД, правления ТСЖ, ЖК, ЖСК
- ✓ Возможность проведения собрания собственников помещений, расположенных в одном подъезде МКД, для решения вопросов, не затрагивающих интересы собственников помещений, расположенных в других подъездах МКД, и не отнесенных к исключительной компетенции ОСС, и установления дополнительного взноса собственников помещений в указанном подъезде для реализации принятого таким собранием решения



Концептуальные подходы к распределению полномочий ОСС

1. К исключительной компетенции ОСС относятся вопросы:

1) которые затрагивают права на помещения собственников либо создают значительное дополнительное финансовое бремя для собственников помещений.

Решения по таким вопросам должно приниматься большинством не менее **2/3** голосов всех собственников помещений в МКД

2) вопросы, затрагивающие интересы большинства собственников.

Решения по таким вопросам должно приниматься большинством более **50%** голосов всех собственников

2. Вопросы, относящиеся к компетенции ОСС, но решения по которым могут быть делегированы совету МКД, правлению ТСЖ, ЖК, ЖСК - в меньшей степени затрагивают интересы большинства собственников

Для принятия решений по таким вопросам на ОСС необходимо большинство голосов участников ОСС.

3. ОСС вправе принимать решения по вопросам, делегированным совету МКД, правлению ТСЖ, ЖК, ЖСК. Приоритет у решения ОСС.



Ключевое изменение в статье 44.1 «Формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме»

ОСС проводится для принятия решений по предложениям к вопросам повестки дня, поставленным на голосование

Далее во всех статьях 45-48:

при любой форме проведения общего собрания в сообщении о собрании по каждому вопросу повестки дня должно быть указано предложение, которое выносится на голосование инициатором ОСС, должна быть сформирована и доступна для использования форма для принятия собственником помещения решения в письменной форме по таким предложениям (бюллетень голосования)



Ключевые изменения в статье 45 «Порядок созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме»

- ✓ Обязанность созвать годовое ОСС возлагается на лицо, управляющее МКД (при непосредственном управлении?)
- ✓ Цель годового ОСС - рассмотреть отчет об управлении МКД, утвердить план работ на текущий год, принять решение об изменении размера платы (в случае необходимости)
- ✓ Уведомление собственников о созыве ОСС (годового и внеочередного) - осуществляется лицом, управляющим МКД, путем размещения в ГИС ЖКХ и в помещениях МКД, а также направления по контактам, предоставленным собственниками
- ✓ Собственники помещений в МКД обязаны предоставить сведения для ведения реестра собственников. При непредставлении - обращение в ОГЖН
- ✓ Инициатору ОСС предоставляются неперсонифицированные сведения из реестра
- ✓ Расширенные требования к содержанию сообщения о созыве ОСС:
 - предложения к вопросам повестки дня, которые выносятся на голосование
 - адрес электронной почты инициатора, куда можно направить решение собственника
 - информационная система, в которой можно проголосовать (при любой форме ОСС)
- ✓ Повторно созываемое годовое ОСС, внеочередное ОСС правомочно принимать решения (за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции ОСС), если количество голосов участников ОСС более 25 % голосов от общего числа голосов собственников.

Ключевые изменения в статье 46 «Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме»

- ✓ Смягчены требования к количеству голосов, необходимому для принятия решений:
 - не менее 2/3 голосов - 2 вопроса (реконструкция и размер взноса на капремонт) + включение МКД в проект КРТ
 - более 50% голосов - 6 вопросов (о капитальном ремонте и делегировании полномочий ОСС) + создание ТСЖ
- ✓ Итоги голосования в табличной форме - кто как голосовал по каждому предложению к вопросам повестки дня (без персональных данных) в течение 3 дней размещаются и рассылаются, чтобы собственники могли проверить правильность учета их голосов
- ✓ Инициатор собрания обязан устранить нарушения - внести изменения в итоги голосования
- ✓ Подлинники решений собственников, протокола ОСС и итогов голосования в течение 14 дней передаются лицу, управляющему домом, для направления в течение 5 дней в ГЖН

Не решенный вопрос: что происходит с подлинниками решений собственников и протоколом после истечения 3 лет хранения в ГЖН

Новая статья 46.1 «Принятия решений без проведения общего собрания»

✓ Только для вопроса о проведении внепланового текущего ремонта общего имущества в МКД в случае установления необходимости неотложного проведения ремонта для обеспечения безопасных условий проживания:

- по результатам осмотра или технического обследования общего имущества в МКД
- предписания ОГЖН

при условии:

- совет МКД не избран
- совет МКД, правление ТСЖ, ЖК, ЖСК не наделены полномочием принимать такое решение

✓ Решение принимается путем уведомления собственников помещений в МКД о проведении текущего ремонта в форме проекта решения, включая наименование, объем и срок проведения работы по текущему ремонту, стоимость, источники финансирования и порядок оплаты текущего ремонта собственниками помещений в МКД

при условии, что возражения к проекту решения в течение установленного срока (не менее 10 дней) поступили от собственников помещений, обладающих менее чем 50% голосов от общего числа голосов



Ключевые изменения в статье 47 «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме очного голосования, заочного голосования (опросным путем) и очно-заочного голосования»

- ✓ Форма проведения ОСС определяется инициатором общего собрания. В случае отсутствия кворума повторно созываемое ОСС может быть проведено в иной форме
- ✓ Решение собственника по предложениям к вопросам повестки дня ОСС, проводимом в любой форме, осуществляется только в письменной форме
- ✓ На ОСС, проводимом в форме очного голосования, в форме очно-заочного голосования, заочного голосования решение собственника может быть направлено любым способом, указанным в сообщении о собрании, в том числе с использованием информационной системы, указанной в сообщении о собрании, не позднее даты и времени окончания голосования, указанных в таком сообщении

Ключевые изменения в статье 47.1 «Использование системы для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и голосования на общем собрании»



Система используется:

- 1) для проведения ОСС в форме заочного голосования с использованием системы
Итоги голосования и протокол формируются в системе
- 2) для голосования собственника помещения на ОСС в любой иной форме
Решение собственника направляется системой инициатору ОСС для учета при подведении итогов голосования и оформления протокола ОСС



Лицо, управляющее МКД (*при непосредственном управлении МКД собственниками - орган местного самоуправления ?*), размещает в системе документы ОСС.



Исключена необходимость принятия ОСС предварительных решений об использовании системы, региональным информационным системам, иным информационным системам



Требования к региональным информационным системам, иным информационным системам устанавливаются Правительством Российской Федерации



Ключевые изменения в статье 48 «Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме»

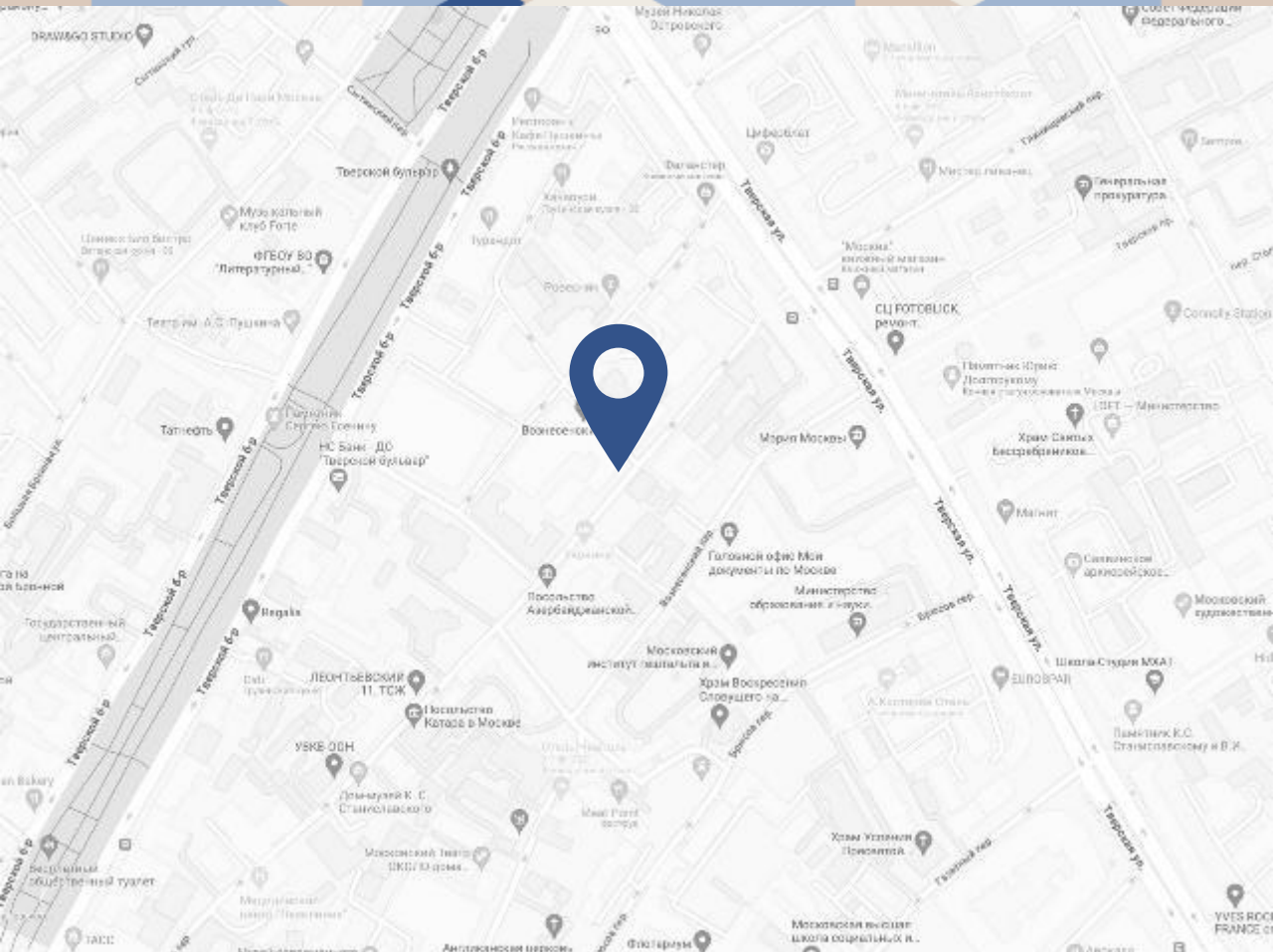
- ✓ Доверенность на голосование может быть удостоверена в многофункциональном центре
- ✓ В решении собственника должны быть указаны реквизиты записи о зарегистрированном праве собственности на помещение в многоквартирном доме в едином государственном реестре недвижимости либо сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании либо выдавшего доверенность на голосование, на помещение в данном многоквартирном доме
- ✓ Если инициатору ОСС поступило более одного решения одного и того же собственника, действительным является последнее из поступивших решений собственника
- ✓ Инициатор ОСС обращается к собственнику для подтверждения права собственности на помещение в МКД:
 - если поступили решения разных лиц, указавших себя собственником одного и того же помещения в МКД (за исключением сособственников помещения)
 - в решении собственника помещений не указаны сведения, подтверждающие право собственности на помещение в МКД
 - в решении указаны сведения, отличающиеся от сведений, содержащихся в реестре собственников
- ✓ При непоступлении необходимых сведений решения собственника не учитываются

ИЭГ представляет свою страницу ВКонтакте

- Для удобства наших подписчиков Фонд "Институт экономики города" зарегистрировал официальный аккаунт ВКонтакте
- Вся актуальная информация: новости, исследования, анонсы и записи мероприятий будут размещены на странице

<https://vk.com/urbaneconomics>





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

