



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

**ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
ПО ВОПРОСУ ВКЛЮЧЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В ГРАНИЦЫ
ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ,
ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ**

2022 г.



Цель вебинара -

представить

Рекомендации по организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу включения многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории жилой застройки, а также об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки

Рекомендации по организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

- входят в состав Методических рекомендаций по комплексному развитию территорий жилой застройки
- разработаны Фондом «Институт экономики города» по заказу ГК - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд ЖКХ)

Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки

Ссылка для скачивания:





Требования законодательства

Градостроительный кодекс РФ

ОДИН ИЗ ЭТАПОВ ПРОЦЕДУРЫ ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ) -

проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки *по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки*

Пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ

- Общие собрания должны проводиться в МКД, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта РФ.
- Такие критерии устанавливаются исходя из одного или нескольких следующих требований:
 - а) *физический износ* основных конструктивных элементов превышает определенное субъектом РФ значение
 - б) *совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту* конструктивных элементов МКД и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную НПА субъекта РФ
 - в) *МКД построены в период индустриального домостроения*, определенный субъектом РФ, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий
 - г) *МКД находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии* (признание в соответствии с порядком, установленном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)
 - д) *в МКД отсутствуют централизованные системы* инженерно-технического обеспечения, определенные субъектом РФ



Часть 2 статьи 65 ГрК РФ

Жилищный кодекс РФ

К КОМПЕТЕНЦИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ОТНОСИТСЯ:

«принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки»

Пункт 4^б части 2 статьи 44 ЖК РФ

➤ *Рекомендуется при формулировке вопроса, который ставится на голосование, исходить из норм Жилищного кодекса*

Общие собрания в МКД в связи с комплексным развитием территории жилой застройки могут проводиться по нескольким вопросам:

- #1 принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории
- #2 принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки
- #3 принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из решения о комплексном развитии территории жилой застройки



Особенности общего собрания собственников помещений в МКД (ОСС)

для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории

01 *Инициатором ОСС* могут быть уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовивший проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридическое лицо, определенное Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации для реализации решения о КРТ жилой застройки

ОСС созывается как *внеочередное* общее собрание

Часть 2¹ статьи 45 ЖК РФ

02 *Кворум ОСС* определяется *по количеству голосов собственников жилых помещений либо их представителей* ($\geq 50\%$ голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в МКД)

Часть 3² статьи 45 ЖК РФ

03 При принятии решения ОСС о включении МКД в проект КРТ жилой застройки *учитываются голоса только собственников жилых помещений либо их представителей* (требуется $\geq 2/3$ голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений МКД)

Пункт 1 части 1³ статьи 46 ЖК РФ

04 *Представителями собственников жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, признаются наниматели таких жилых помещений*

Часть 3² статьи 45 ЖК РФ

05 *Предельный срок для проведения ОСС* устанавливается НПА субъекта РФ (не может быть менее 1 месяца)

Пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ

Рекомендуемая форма проведения общего собрания собственников помещений в МКД

для принятия решения по вопросу о включении МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о КРТ жилой застройки

01

Рекомендуется проводить ОСС в форме очно-заочного голосования:

- предусматривает очное обсуждение вопросов повестки дня, на котором можно обсудить вопросы последствий для собственников и нанимателей жилых помещений в результате принятия решения о включении МКД в решение о КРТ жилой застройки
- ЖК РФ не установлены требования к количеству голосов, которыми должны обладать участники очной части собрания (кворум определяется после окончания срока для заочного голосования)
- при принятии решений ОСС учитываются как решения собственников и нанимателей, принятые в письменной форме в ходе очного обсуждения вопросов повестки дня, так и переданные до окончания голосования в назначенное место
- достаточный срок для заочного голосования дает возможность вовлечь в принятия решения большее число собственников и нанимателей жилых помещений

02

Рекомендации также содержат раздел по особенностям проведения ОСС в форме заочного голосования с использованием информационной системы (статья 47.1 ЖК РФ)

Общее собрание собственников помещений в МКД

для принятия решения по вопросу об исключении многоквартирного дома из границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки

01 *Инициатор ОСС* - любой собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация, осуществляющая управление данным МКД по договору управления

Части 2 и 7 статьи 45 ЖК РФ

02 *Кворум ОСС* определяется *по количеству голосов собственников жилых помещений либо их представителей* ($\geq 50\%$ голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в МКД)

Часть 3² статьи 45 ЖК РФ

03 При принятии решения ОСС об исключении МКД из проекта КРТ жилой застройки *учитываются голоса только собственников жилых помещений либо их представителей* (необходимо $\geq 1/3$ голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений МКД)

Пункт 2 части 1³ статьи 46 ЖК РФ

04 *Представителями собственников жилых помещений*, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, *признаются наниматели таких жилых помещений*

Часть 3² статьи 45 ЖК РФ

05 Решение должно быть принято *до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ жилой застройки*

Часть 6 статьи 67 ГрК РФ

ВИДЫ И СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Опубликование проекта решения о КРТ жилой застройки

#1 **ОСС для принятия решения по вопросу о включении МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории**
Инициатор - уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовивший проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридическое лицо, определенные субъектом Российской Федерации для реализации такого решения (также имеют право собственник помещения в МКД, управляющая организация)

Предельный срок для проведения ОСС

Субъекту РФ рекомендуется устанавливать предельный срок для проведения ОСС не менее 60 дней со дня опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки

#2 **ОСС для принятия решения по вопросу об исключении МКД из проекта решения о КРТ жилой застройки**
Инициатор - собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация

Дата утверждения решения о КРТ жилой застройки

#3 **ОСС для принятия решения об исключении МКД из решения о КРТ жилой застройки**
Инициатор - собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация

День утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ жилой застройки



Правовые последствия общих собраний

Вид ОСС	Кворум / количество голосов «ЗА»	Результат ОСС	Последствия
#1 ОСС для принятия решения о <u>включении</u> МКД в проект решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	МКД <u>включается</u> в решение о КРТ жилой застройки
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 2/3	Решение не принято	МКД <u>не включается</u> в проект / решение о КРТ жилой застройки
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 2/3	Решение принято	МКД <u>включается</u> в проект / решение о КРТ жилой застройки
#2 ОСС для принятия решения <u>об исключении</u> МКД из проекта решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	В соответствии с решением по ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Решение не принято	В соответствии с решением по ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3	Решение принято	МКД <u>исключается</u> из проекта решения о КРТ жилой застройки
#3 ОСС для принятия решения <u>об исключении</u> МКД из решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	В соответствии с решением по ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Решение не принято	В соответствии с решением по ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3	Решение принято	МКД <u>исключается</u> из решения о КРТ жилой застройки

 *Рекомендуется определить, что окончательным признается то решение ОСС, которое принято последним*

Условия для принятия собственниками и нанимателями жилых помещений в МКД решения о включении МКД в проект решения о КРТ жилой застройки:

- обеспечение максимально возможного участия собственников и нанимателей жилых помещений в общем собрании МКД по вопросу о включении МКД в границы КРТ
- обеспечение уверенности в том, что их жилищные права не будут нарушены, а жилищные условия будут улучшены

Меры жилищной поддержки при КРТ жилой застройки (при расселении МКД, соответствующих установленным субъектом РФ критериям)

- Все меры жилищной поддержки (кроме последней из указанных, которая не установлена ни одним субъектом РФ) - **6 субъектов РФ**
- Предоставление равнозначного жилого помещения - **13 субъектов РФ**
- Расселение коммунальных квартир - **8 субъектов РФ**
- Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке - **9 субъектов РФ**
- Порядок приобретения жилых помещений за доплату (обязательное полномочие) - **75 субъектов РФ**



Порядок приобретения за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат (обязательное полномочие)

Часть 22 статьи 32.1 ЖК РФ



Предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах и установление стандартов равнозначного жилого помещения

Часть 7 статьи 32.1 ЖК РФ



Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке

Часть 13 статьи 32.1 ЖК РФ



Расселение коммунальных квартир

Часть 8 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ



Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений

Часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ

Субъектам РФ рекомендуется установить все указанные дополнительные меры

Рекомендации по информационно-разъяснительной работе с собственниками и нанимателями жилых помещений в МКД, которые планируется включить в проект решения о КРТ жилой застройки

Информационно-разъяснительную работу рекомендуется проводить в период начиная с опубликования проекта решения о КРТ до окончания установленного срока для проведения ОСС в МКД



Размещение проекта решения о КРТ жилой застройки в соответствии с частью 3 статьи 67 ГрК РФ:

- на официальных сайтах
- в государственных/муниципальных информационных системах
- на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах на территории, в отношении которой принято решение о КРТ

Рекомендуется:

размещение проекта решения о КРТ жилой застройки непосредственно в МКД в местах для размещения сообщений об общих собраниях



подготовка и размещение информационных материалов в МКД, на сайтах, в информационных системах



проведение информационно-консультационных мероприятий:

- информационная встреча с жилищными активами в МКД накануне размещения проекта решения о КРТ
- информационные встречи с собственниками и нанимателями жилых помещений непосредственно в МКД
- консультации для собственников и нанимателей
- очная часть ОСС в форме очно-заочного голосования



Информация для собственников и нанимателей

ДОЛЖНА ДАВАТЬ ОТВЕТЫ НА ВОПРОСЫ:

1) почему МКД может быть включен в проект решения о КРТ (каким критериям соответствует МКД)


2) о возможности собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования принять решение об исключении МКД из проекта /решения о КРТ

3) как обеспечиваются жилищные и имущественные права собственников помещений в МКД при его включении в решение о КРТ, в том числе:

- что будет предоставлено взамен освобождаемых собственниками жилых помещений, как рассчитывается размер равноценного денежного возмещения за освобождаемое помещение
- есть ли возможность получения в собственность другого жилого помещения, в каком месте, какого качества
- предусмотрено ли право на получение равнозначного жилого помещения в понимании части 7 статьи 32.1 ЖК РФ
- есть ли возможность получения жилого помещения большей площади, с большим числом комнат и на каких условиях
- есть ли возможность получения жилого помещения во вновь возводимых или реконструируемых МКД на территории КРТ
- о защите жилищных прав несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан
- кто будет заключать договоры, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, с собственниками жилых помещений в расселяемых МКД и нести ответственность за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств перед собственником освобождаемого жилого помещения
- и др.

4) как обеспечиваются жилищные права нанимателей жилых помещений при включении МКД в решение о КРТ, в том числе:

- о предоставлении другого жилого помещения по договору социального найма
- предусмотрено ли право нанимателей на получение равнозначного жилого помещения
- о возможности предоставления другого жилого помещения на праве собственности
- предусмотрены ли дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями нанимателей жилых помещений



Рекомендации по организации и проведению
общего собрания в МКД, который планируется
включить в границы территории жилой застройки,
подлежащей комплексному развитию

Общее собрание проводится в соответствии с порядком, установленным Жилищным кодексом

С УЧЕТОМ ОСОБЕННОСТЕЙ ДЛЯ ОСС ПО ПРИНЯТИЮ РЕШЕНИЯ О ВКЛЮЧЕНИИ МКД В ПРОЕКТ КРТ

- ❑ **Форма проведения ОСС** - рекомендуется очно-заочное голосование (дает больше возможностей для обсуждения и больший срок для голосования)
- ❑ **Участники ОСС** - собственники и наниматели жилых помещений, собственники нежилых помещений в МКД (должны быть уведомлены, что их голоса по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ не учитываются)

Право нанимателей участвовать и голосовать на ОСС подтверждается договором социального найма жилого помещения или договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (при отсутствии договора могут использоваться сведения, предоставленные инициатору ОСС наймодателем)

- ❑ **Количество голосов собственников жилых помещений в МКД при определении кворума и голосовании на ОСС** - рекомендуется определять равным общей площади помещения, принадлежащего собственнику (в том числе с учетом его доли в праве собственности на помещение в случае, если помещение находится в общей долевой собственности), указанной в ЕГРН
- ❑ **Сообщение о проведении общего собрания** - не позднее чем за 10 дней до даты его проведения (до даты очной части общего собрания в форме очно-заочного голосования)

Сообщение о проведении ОСС направляется собственникам и нанимателям жилых помещений, собственникам нежилых помещений в МКД, способом, определенным Жилищным кодексом

Рекомендуется дополнительно размещать сообщение в помещениях общего пользования в МКД



Содержание сообщения об общем собрании

В СООТВЕТСТВИИ С ЧАСТЬЮ 5 СТАТЬИ 45 ЖК РФ:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование)
- 3) дата, место, время проведения данного собрания, а при проведении общего собрания в очно-заочной форме:
 - дата, место, время проведения очного обсуждения*
 - дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения*
- 4) повестка дня данного собрания
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В сообщении о проведении общего собрания рекомендуется указать:

- при принятии решения о включении МКД в решение о КРТ жилой застройки учитываются голоса только собственников жилых помещений
- наниматели жилых помещений вправе участвовать в голосовании как представители государственного/муниципального собственника (на основании договора социального найма, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования)
- если общее собрание не будет иметь кворума, собрание будут считаться не состоявшимся (не проведенным) и в соответствии с частью 5 статьи 67 Градостроительного кодекса РФ МКД будет включен в решение о комплексном развитии территории

Примерная форма сообщения о проведении общего собрания для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ приведена в приложении 1 к Рекомендациям



Вопросы повестки дня общего собрания

В СООТВЕТСТВИИ С ПУНКТОМ 4.6 ЧАСТИ 2 СТАТЬИ 44 ЖК РФ

1. О включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, опубликованном _____

Предложение по вопросу повестки ОСС в бюллетене для голосования:

«Включить многоквартирный дом по адресу: _____ В границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, опубликованным в _____»

- *При проведении ОСС в форме очно-заочного голосования избрание председателя и секретаря общего собрания, лиц, проводящих подсчет голосов, не включается в повестку дня.*
- *Функции председателя, секретаря общего собрания, лиц, проводящих подсчет голосов, выполняются инициатором общего собрания или лицами, определенными инициатором общего собрания.*



Организационные вопросы проведения общего собрания

ИНИЦИАТОР ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В ФОРМЕ ОЧНО-ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ ОПРЕДЕЛЯЕТ:

- 1) дату и время очной части ОСС в форме очно-заочного голосования (не ранее 10 дней после сообщения об ОСС)
- 2) место проведения очной части ОСС в очно-заочной форме
- 3) дату окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (с учетом необходимого времени для проведения заочного голосования (не менее 8-10 дней) и чтобы до истечения установленного субъектом РФ предельного срока для проведения ОСС по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ оставалось не менее 15 дней - для подведения итогов голосования, оформления протокола ОСС, копирования подлинников решений собственников и протокола и представления подлинников документов в организацию, управляющую многоквартирным домом, для последующего направления в орган государственного жилищного надзора)
- 4) место или адрес, куда должны передаваться решения собственников по вопросам, поставленным на голосование
- 5) кто будет вести очную часть ОСС (выполнять функции председателя собрания), вести и оформлять протокол ОСС (выполнять функции секретаря собрания) и подсчитывать голоса, поданные по вопросам повестки дня собрания, в письменных решениях собственников помещений и их представителей (выполнять функции счетной комиссии)
- 6) каких сотрудников уполномоченного лица или иных внешних лиц необходимо пригласить на очную часть ОСС

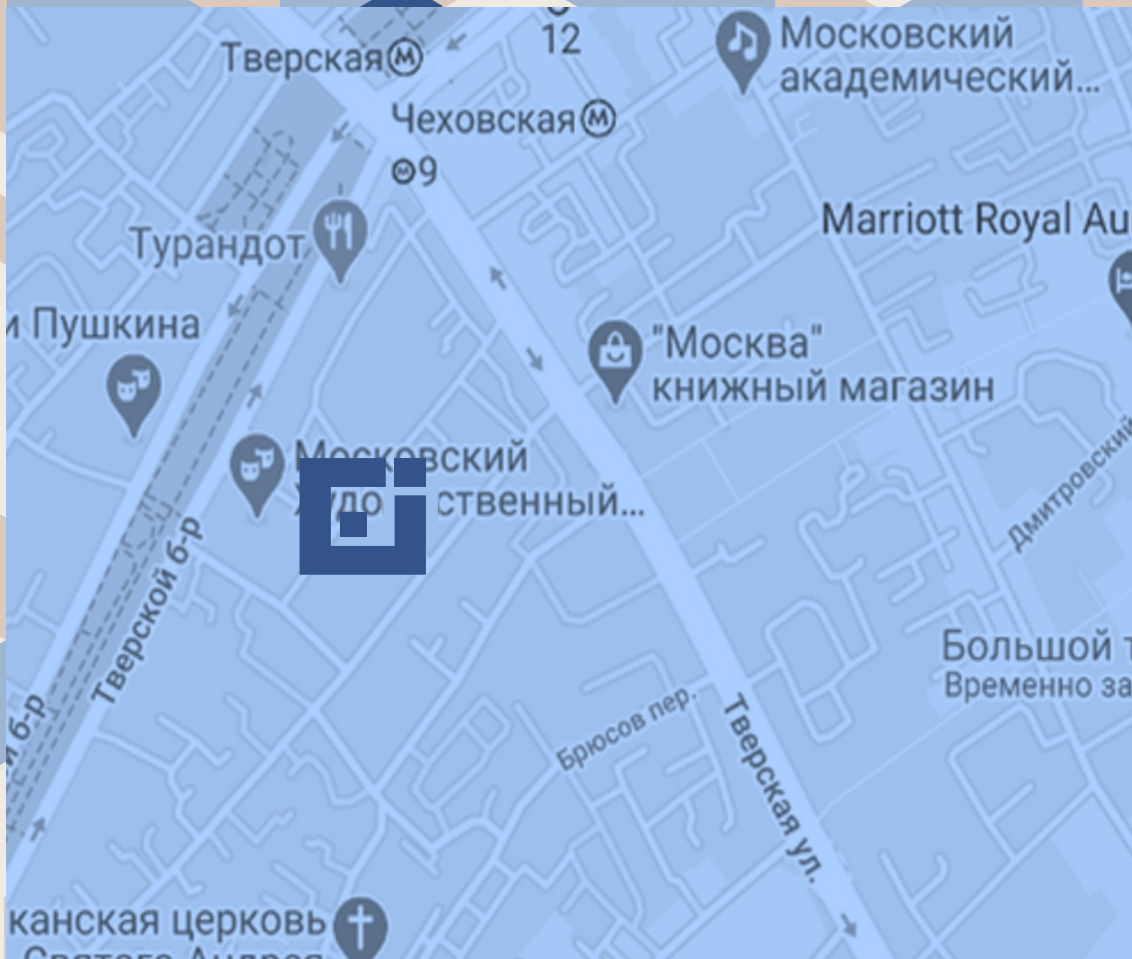


Документы для проведения общего собрания

ИНИЦИАТОР ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ПОДГОТАВЛИВАЕТ:

- 1) **Бюллетень для голосования собственника (представителя собственника) помещения в письменной форме**
 - Примерная форма бюллетеня для голосования на общем собрании по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки приведена в приложении 2 к Рекомендациям
- 2) Реестр собственников помещений в МКД
- 3) Форма документа (документов), подтверждающего направление (вручение) сообщения о проведении ОСС
- 4) **Формы для регистрации присутствующих и приглашенных на общее собрание лиц:**
 - а) список собственников помещений в МКД их представителей (в том числе нанимателей жилых помещений), присутствовавших на очной части общего собрания
 - б) список приглашенных лиц, присутствовавших на очной части общего собрания
 - в) список собственников помещений и их представителей, принявших участие в голосовании
- 5) **Форма для учета голосов, поданных по вопросам, поставленным на голосование (в формате Excel)**
 - Примеры форм и формы протокола ОСС приведены в приложении 3 к Рекомендациям





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1
тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,
E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru
Web-site: www.urbaneconomics.ru

