Методические материалы о сроках и порядке проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

**Методика проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ОСС) является органом управления многоквартирным домом.

Для организации ОСС необходимо сформировать инициативную группу, достаточно двух-трех активных людей. Инициатором проведения общего собрания сможет выступить любой собственник помещения в многоквартирном доме.

Лица, по инициативе которых созывается ОСС, обязаны сообщить собственникам помещений в данном многоквартирном доме о проведении такого ОСС не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. Сообщение о проведении ОСС должно быть направлено каждому собственнику помещения любым из трёх способов, указанных в ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Чтобы определить, сколько голосов принадлежит каждому собственнику помещений и чтобы уведомить всех собственников проводимом собрании, необходимо получить реестр собственников дома. За данной информацией члены инициативной группы могут обратиться в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива.

В день проведения ОСС собственник помещения голосует по вопросам, обозначенным в повестке дня как лично, так и через своего представителя по доверенности, которая должна быть оформлена в соответствии с требованиями п. 4 и п. 5 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально (ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации). Все необходимые данные заносятся в регистрационные листы.

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

Кворум – установленное законом, уставом организации или регламентом число участников собрания (заседания), достаточное для признания данного правомочным принимать решения по вопросам повестки дня.

В соответствии со ст.45 Жилищного кодекса Российской Федерации собрание собственников правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Если очное собрание собственников не имело кворума, то решение вопросам повестки дня может быть принято путем голосования в заочной форме.

Голосование по вопросам повестки дня ОСС, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 5 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В том случае, когда собрание собственников помещений в многоквартирном доме имеет кворум – собрание правомочно.

Повестка дня не может быть изменена, сокращена или дополнена (ч. 2 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Решения, принятые на ОСС, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, оформляется в виде протокола с приложением к нему всех бюллетеней для голосования. Срок – не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений (ч. 3 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Члены инициативной группы многоквартирного дома, управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива **в течение пяти дней** с момента получения копий решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, **направить копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.**