###  1.Кто и когда может созывать общее собрание собственников?

Ежегодное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится во втором квартале, если ранее собрание собственников не установило другого порядка. Внеочередное общее собрание собственников можно провести в любое время. Инициатором может быть:

* любой собственник помещения в доме;
* ГКУ «Инженерные службы районов» (при наличии в доме городского имущества);
* управляющая организация (или ТСЖ, ЖК, ЖСК);
* орган местного самоуправления или владелец спецсчета (только в специальных случаях, предусмотренных ЖК РФ).

2.Какие вопросы можно выносить на голосование собственников многоквартирного дома?

Общее собрание собственников может принимать решения о:

* реконструкции дома, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании средств [фонда капремонта](https://www.mos.ru/otvet-dom-i-dvor/chto-nado-znat-o-kapremonte/), переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме;
* выборе способа формирования фонда капитального ремонта, увеличении размеров взносов на капитальный ремонт, выборе лица, уполномоченного на открытие [спецсчета дома](https://www.mos.ru/otvet-dom-i-dvor/chto-nado-znat-o-kapremonte/) и совершение операций со средствами, находящимися на спецсчете;
* получении товариществом собственников жилья (ЖСК, ЖК, управляющей организацией) кредита или займа на капремонт;
* пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, благоустройстве этого участка, [установке во дворе дома шлагбаума](https://www.mos.ru/otvet-dom-i-dvor/kak-ustanovit-shlagbaum-vo-dvore-svoego-doma/);
* заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для этого предполагается использовать общее имущество собственников в многоквартирном доме;
* выборе способа управления домом;
* [выходе из программы реновации](https://www.mos.ru/otvet-stroitelstvo/kak-isklyuchit-svoy-dom-iz-programmy-renovacii/);
* текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
* заключении собственниками, действующими от своего имени, договоров с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;
* согласии на перевод жилого помещения в нежилое;
* других вопросах.

3.В каких формах можно проводить собрание?

Общее собрание собственников можно провести:

* в очной (совместное присутствие);
* заочной (опросным путем или с использованием системы);
* очно-заочной форме.

В зависимости от формы проведения собрания будут различаться содержание сообщения о собрании, которое нужно предварительно разослать собственникам, и процедура голосования.

При очном голосовании собственники лично присутствуют на собрании.

При проведении очно-заочного собственники имеют право как лично присутствовать на собрании, так и проголосовать, ознакомившись с повесткой дня собрания заочно.

При заочном голосовании опросным путем собственники передают свои решения по адресу, указанному в сообщении о проведении собрания.

При заочном голосовании с использованием системы собственники вправе голосовать как в электронном виде посредством системы, так и в бумажном виде, предоставив рукописный бюллетень администратору собрания. Администратор собрания должен внести данные из бюллетеня в систему и загрузить отсканированный или сфотографированный бюллетень.

4.Как подготовиться к общему собранию собственников?

При подготовке к проведению общего собрания собственников помещений вам необходимо:

1. Определить повестку дня общего собрания.
2. Составить сообщение для оповещения собственников.
3. Подготовить реестр собственников помещений в многоквартирном доме, а также формы бланков (бланк сообщения о проведении собрания, бланк решений собственника помещений, бланк протокола и так далее).
4. Подготовить информационные материалы для ознакомления собственников. При проведении собрания в проекте «Электронный дом» информационные материалы можно загрузить в виде файлов во время подачи заявки на проведение собрания.
5. Определить способ, которым вы уведомите собственников о проведении собрания.

Если вы будете проводить собрание в проекте «Электронный дом», пункты 2 и 3 выполнять не понадобится: сообщение для оповещения собственников и все бланки будут сформированы автоматически после подачи заявки, а реестр собственников при этой форме собрания можно не составлять.

5.Как уведомить собственников о проведении собрания?

Если раньше на общем собрании собственники уже определили, что объявления о новых собраниях можно размещать в подъезде, вы можете поступить так. Но если такого решения принято не было, уведомления нужно будет отправить по почте заказными письмами или вручить лично под роспись.

Уведомить собственников нужно не позднее чем за 10 дней до даты проведения собрания. Обратите внимание: уведомить о проведении собрания собственников нужно будет и [ГКУ ИС](https://is.mos.ru/adres-kontakty/) вашего района, если в доме есть собственность города Москвы.

Также нужно будет вести реестр уведомлений, указывая в нем данные собственников и даты их оповещения. Если вы отправляете уведомление заказным письмом, то датой оповещения считается дата отправления письма. В дальнейшем к протоколу собрания собственников необходимо будет приложить почтовые квитанции.

Если вы проводите собрание в заочной или очно-заочной форме, к уведомлению нужно будет приложить бланки для голосования по каждому из вопросов и указать дату окончания приема решений, а также место или адрес, куда их нужно передавать.

При проведении общего собрания в заочной форме **с применением системы проекта «Электронный дом»** инициатор подает в системе заявку. На основании этой заявки формируется сообщение о проведении собрания, которое автоматически публикуется для собственников, уже зарегистрированных в системе:

* на первом собрании в системе не позднее чем за 10**рабочих** дней до начала голосования;
* на последующих общих собраниях — не позднее чем за 10 **календарных** дней.

Уведомить собственников, которые еще не зарегистрировались в системе, инициатор собрания должен тем способом, который определен на предыдущих собраниях (если такого решения принято не было, уведомления нужно будет отправить по почте заказными письмами или вручить лично под роспись).

6.Как провести голосование?

На **очном собрании** собственники знакомятся с материалами по вопросам, вынесенным на повестку, обсуждают эти вопросы и голосуют по каждому из них. Голосование по вопросам, заранее не включенным в повестку, силы иметь не будет.

Для участия в очном обсуждении и голосовании собственникам помещений необходимо иметь при себе паспорт и копию документа, подтверждающего право собственности на помещение, а представителям собственников помещения еще и документы, подтверждающие полномочия на представление интересов собственника на общем собрании. Если голосует представитель собственника, к протоколу собрания впоследствии прикладывается нотариально заверенная доверенность.

Голосование может проводиться как в письменной форме с заполнением бланков, так и, например, посредством поднятия рук с документальным засвидетельствованием решений собственников. Регламент и способы, которыми осуществляется голосование, могут быть утверждены общим собранием.

Голосование в **заочной форме** проводится в установленные вами сроки при помощи бланков, направленных собственникам вместе с сообщениями о проведении собрания, или в электронном виде посредством системы.

При проведении собрания в з**аочной форме с применением системы** собственники могут голосовать как в электронном виде, так и в привычном бумажном. Бюллетени нужно получать у администратора собрания. После заполнения всех необходимых данных бланк с решениями по вопросам голосования сдается администратору собрания, который должен в течение часа внести данные из бюллетеня в систему и загрузить отсканированный или сфотографированный бюллетень.

**Очно-заочная** форма предполагает возможность проголосовать как заочно, так и лично присутствуя на собрании.

В бланках для голосования напротив каждого вопроса, решение по которому требуется от собственников, должны быть графы «за», «против» и «воздержался». Собственник должен проставить отметку напротив одного из вариантов ответа. Недействительным бланк и, соответственно, голос собственника будет считаться, если отмечено сразу несколько ответов на один и тот же вопрос, если ответы на вопросы не проставлены, если не указаны сведения о собственнике (представителе собственника), если в бланке отсутствует подпись собственника (представителя).

7.Как считать голоса собственников?

Решения по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в собрании. Исключение составляют случаи, когда, например, на собрании решается вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, создании ТСЖ и утверждении его устава (решение принимается более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме). В ряде других случаев для принятия решения потребуется не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Подсчет голосов проводит счетная комиссия, протокол составляет секретарь общего собрания собственников. Протокол нужно составить не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания. В протоколе собрания обязательно должны содержаться:

* дата и регистрационный номер протокола;
* дата, место и форма проведения общего собрания;
* информация об инициаторах собрания;
* вопросы, вынесенные на повестку дня собрания;
* сведения о лицах, приглашенных и участвовавших в собрании;
* место (адрес) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование;
* приложения к протоколу общего собрания.

Более детально с требованиями к оформлению протокола общего собрания собственников можно ознакомиться в [приказе](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201902220008?index=2&rangeSize=1) Минстроя России.

При проведении собрания с применением системы проекта «Электронный дом» подсчет голосов и формирование протокола осуществляется автоматически. Протокол формируется с учетом требований Жилищного кодекса РФ и Минстроя России. При этом оригинал протокола в соответствии с Жилищным кодексом РФ хранится в системе.

После окончания голосования и формирования протокола:

* в проекте «Электронный дом» для собственников публикуется новость об окончании собрания со ссылкой на протокол, который доступен для ознакомления и скачивания;
* протокол подписывается электронной цифровой подписью Департамента информационных технологий города Москвы;
* подписанный протокол со всеми приложениями направляется инициатору собрания в виде персональной новости;
* протокол со всеми приложениями автоматически направляется в МЖИ;
* информация о собрании автоматически передается в ГИС ЖКХ.

8.Что делать после собрания?

Не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания собственников подлинники решений и протокола общего собрания собственников обязательно нужно представить в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, которые затем направляют эти документы в Мосжилинспекцию. Кроме того, в течение 10 дней их необходимо разместить для ознакомления собственников в помещении, доступном для всех собственников и определенном общим собранием. Копии документов хранятся по адресу, который также определяет общее собрание собственников.

Решение общего собрания собственников является обязательным для всех собственников помещений в доме вне зависимости от того, принимали они участие в собрании или нет.

Если вы не согласны с решением, которое было принято общим собранием собственников с нарушением порядка, установленного Жилищным кодексом Российской Федерации (если вы не принимали участия в таком собрании или голосовали против принятия этого решения), и если это решение нарушает ваши права и законные интересы, вы можете обжаловать его.

Заявление об обжаловании можно подать в суд в течение шести месяцев со дня, когда вы узнали или должны были узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если ваш голос не мог повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение вам убытков.

Вы также можете обратиться в Государственную жилищную инспекцию города Москвы, которая в свою очередь вправе обратиться в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников.

9.Как проводить собрания и опросы собственников в режиме онлайн?

В электронном виде собрание можно провести заочно через систему [ГИС ЖКХ](https://dom.gosuslugi.ru/) или с помощью системы проекта [«Электронный дом»](https://ed.mos.ru/).

Проект [«Электронный дом»](https://ed.mos.ru/) позволяет в онлайн-режиме:

* проводить общие собрания собственников помещений;
* проводить опросы среди жителей многоквартирных домов, собственников и нанимателей помещений по договору соцнайма;
* получать информацию об опросах и нововведениях в доме через приложения, электронную почту или СМС.

Организовать общее собрание в онлайн-режиме могут собственники помещений, управляющие организации и жилищные объединения (ТСЖ, ЖСК, ЖК). При проведении общего собрания собственников в онлайн-режиме через ГИС ЖКХ или регионального сегмента ГИС ЖКХ принятие предварительного решения общим собранием об использовании данных систем не требуется. Исключение составляют случаи использования иных информационных систем.

В случае непосредственного способа управления многоквартирным домом для проведения общего собрания собственников в онлайн-режиме собственники должны принять соответствующее решение на предварительном очном, очно-заочном или заочном (без использования системы онлайн) собрании собственников.

При проведении собрания с использованием системы инициатор должен уведомить участников, которые не являются пользователями системы, включая ГКУ ИС района, указанными выше способами.

Чтобы пользоваться функционалом проекта «Электронный дом», нужно иметь учетную запись на mos.ru с указанным в ней адресом проживания, регистрации или собственности. Чтобы инициировать опрос, достаточно подтвердить факт регистрации по адресу, а чтобы стать инициатором собрания и участвовать в нем, необходимо подтвердить в учетной записи правообладание помещением.