**Управление многоквартирным домом**(далее - МКД)– это согласованная деятельность собственников жилья по созданию и поддержанию благоприятных и безопасных условий проживания в этом доме, которая должна обеспечивать **надлежащее содержание общего имущества**, в том числе путем принятия решений о выборе способа управления домом, выбора управляющей организации, решение вопросов пользования имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в этом доме.

Реализация такой деятельности обеспечивается путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников помещений в  МКД.

Решение собрания является обязательным для всех собственников помещений в  доме.

**Что это такое — общее собрание собственников?**

Собственникам МКД наряду с помещениями квартир, принадлежит также часть целого комплекса общего имущества, и распоряжаться им надо совместно с соседями по многоквартирному дому. Все решения должны приниматься на общем собрании собственников помещений в доме. Общее собрание собственников (далее — ОСС) – это орган управления многоквартирным домом. Цель общего собрания — обсуждение вопросов, поставленных на повестку дня и принятие по ним решений путем голосования. Об этом говорит статья 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Инициаторами проведения общего собрания могут быть: собственник помещения в данном доме, управляющая организация и орган местного самоуправления (по вопросам, отнесенным к его компетенции).

В собрании вправе принимать участие и голосовать все собственники жилых и нежилых помещений в доме: физические лица;· юридические лица. Присутствовать на собрании могут и не собственники помещений, т.е. жильцы, проживающие в этом доме на основании договоров найма помещений, представители юридических лиц, которые на основании договоров аренды помещений занимают отдельные помещения в многоквартирном доме. Но они не имеют права участвовать в голосовании.

Только собственники помещений в многоквартирном доме имеет право принимать решения на общем собрании.

Организовать, провести ОСС, оформить необходимые документы по результатам собрания и довести их до собственников может управляющая организация (ТСЖ, ЖСК), если в ее (его) адрес поступило письменное заявление от собственников помещений, обладающих не менее 10% голосов от общего числа голосов в МКД.

В соответствии со статьей 45 ЖК РФ ОСС должно проводиться не реже одного раза в год.

**Подготовка к собранию.**

Составление реестра собственников

Список собственников может быть получен в управляющей компании, ТСЖ, либо составлен инициаторами проведения общего собрания самостоятельно, также сведения о собственниках, можно получить в Едином государственном реестре прав (ЕГРП), однако данный вариант является не бесплатным.

Этот документ необходим будет для уведомлений собственников помещений о проведении ОСС, для проведения регистрации собственников, принявших участие в ОСС, а также для подведения итогов голосования. Муниципальную долю жилья в доме представляют по доверенности, оформленной надлежащим образом, работники органов местного самоуправления.

Уведомление всех собственников помещений в доме о проведении общего собрания

Статья 45 ЖК РФ определяет, что сообщение о проведении ОСС должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме:

1. заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме,
2. или вручено каждому собственнику под роспись,
3. или размещено в помещении дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, если такое решение уже принималось общим собранием в Вашем доме.

Отправлять уведомления о проведении собрания лучше всего заказным письмом с описью вложения, чтобы в дальнейшем собственники, не принявшие участие в общем собрании, не смогли объяснить свое отсутствие ненадлежащим их уведомлением. Это нужно обязательно сделать в отношении собственников, которые сдают свои квартиры или просто там не живут. Не забудьте также про собственников нежилых помещений!

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

1. сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
2. форма проведения данного собрания (очное, очно-заочное, заочное голосование(опросным путем или с использованием системы в соответствии со [ст.47.1](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/471) ЖК РФ);
3. дата, место, время проведения данного собрания;
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;
6. напоминание собственникам о том, что они могут присутствовать на собрании лично или через своего представителя по доверенности.

При проведении ОСС в заочной или очно-заочной форме вместе с уведомлением каждому собственнику направляются бланки решений по вопросам повестки дня и информация, необходимая для принятия решения.

Информирование собственников помещений в многоквартирном доме о проведении общего собрания осуществляется не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

Если помещение находится в общей собственности двух и более лиц, то сообщать о проведении ОСС необходимо каждому собственнику.

Подготовка повестки дня ОСС.

Повестка дня общего собрания должна быть ясной и конкретной. Для принятия правильного решения собственниками помещений необходимо иметь информацию по вопросам повестки дня ОСС. Например, при принятии решения о выборе управляющей компании необходимо предоставить хотя бы начальные сведения о той или иной компании — количество ее сотрудников, какое количество домов и по каким адресам уже находится в управлении этой компании, а также и другую информацию. Чем полнее и достовернее будут подготовлены эти материалы, тем вероятнее то, что рассматриваемый вопрос будет принят собственниками положительно.

!!! Менять повестку дня или включать в нее дополнительные вопросы ни в коем случае нельзя: это может послужить основанием для признания принятого решения по дополнительно внесенным в повестку дня вопросам недействительными.

Протокол общего собрания

Не менее важным в процедуре проведения ОСС является оформление протокола общего собрания (Ст. 46 ЖК РФ). Необходимым дополнением этого протокола будет лист регистрации собственников помещений и их полномочных представителей, участвующих в общем собрании, а также реестр собственников помещений с отметками о получении ими уведомлений о проведении общего собрания или отправки (получения) сообщений. Данные документы помогут избежать многих вопросов в дальнейшем. Протокол, составленный по итогам проведения общего собрания, является основным документом общего собрания.

К оформлению протокола и подсчету голосов надо отнестись ответственно, чтобы это не привело в последующем к признанию недействительным решений общего собрания.

Решения общего собрания являются обязательными для всех собственников помещений в таком доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании и о проведении общего собрания по объективным причинам не знали. Поэтому присутствовали вы на собрании или нет, нравится оно вам или нет, но вам придется исполнять решения, принятые общим собранием.

По окончанию проведения собрания и подведения итогов инициатор проведения собрания в соответствии с ч.1.1 ст.46 ЖК РФ направляет подлинники решений и протокола общего собрания собственников в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья для дальнейшего направления их в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет. Собственник помещений вправе обжаловать в суде решение общего собрания в течение шести месяцев со дня, когда он узнал или должен был узнать о принятом решении (Ст. 46 ЖК РФ).

Информирование собственников помещений о принятых решениях

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся инициатором собрания до сведения собственников помещений в данном доме не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений в соответствие с порядком, принятом на общем собрании. Целесообразнее всего размещать уведомление собственников помещений о решениях общего собрания в месте, определенном решением общего собрания собственников и доступном для всех собственников помещений в данном доме (например, на дверях подъезда, досках объявлений).