



# Семинар 6-2018: Общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

---

ДОКЛАДЧИК:

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИССИИ ПО ЖКХ, ЭКОЛОГИИ И БЕЗОПАСНОСТИ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
ОБЩЕСТВЕННОЙ ПАЛАТЫ ГОРОДА КРАСНОЯРСКА

ИВАНОВ ДМИТРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

Чтобы решить большинство вопросов по ЖКХ необходимо провести общее собрание собственников МКД.  
Рассказываем, как это сделать наиболее эффективно.

---

# План семинара

---

1. Где почитать о требованиях к проведению собраний собственников?
2. Готовим повестку общего собрания собственников
3. Доверенность председателю совета дома
4. Проведение собрания
5. Подсчет голосов
6. Требования к оформлению протокола общего собрания собственников
7. Проводим общее собрание собственников через Интернет
8. Оспаривание результатов собраний
9. Подделка протоколов собраний и решений отдельных собственников

Где почитать о  
требованиях к  
проведению собраний  
собственников?

---

ЧАСТЬ 1



# Гражданский кодекс РФ, Глава 9.1. РЕШЕНИЯ СОБРАНИЙ

---

- Статья 181.1. Основные положения
- Статья 181.2. Принятие решения собрания
- Статья 181.3. Недействительность решения собрания
- Статья 181.4. Оспоримость решения собрания
- Статья 181.5. Ничтожность решения собрания

# Жилищный кодекс РФ, Глава 6. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников

---

- 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

# Прочие документы

---

Приказ от 25 декабря 2015 г. N 937/пр "Об утверждении требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов российской федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор"

# ГОТОВИМ ПОВЕСТКУ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

---

ЧАСТЬ 2



# Пункт 1 статьи 44 ЖК РФ

---

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. **Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом** путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

# П. 2 ст. 44 и п.1 ст. 46 ЖК РФ, к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относятся (необходимо голосов):

---

1) принятие решений о реконструкции МКД, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда кап. ремонта (не менее 2/3 от общего количества голосов);

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда кап.ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на спец.счете (более чем 50% от общего количества голосов);

1.1-1) принятие решений о размере взноса на кап.ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на кап.ремонт, минимальном размере фонда кап.ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда кап.ремонта, размещении временно свободных средств фонда кап.ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации (не менее 2/3 от общего количества голосов);

# П. 2 ст. 44 и п.1 ст. 46 ЖК РФ, к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относятся (необходимо голосов):

---

1.2) принятие решений о получении ТСЖ либо ЖСК, УО, кредита или займа на кап.ремонт общего имущества в МКД, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда кап.ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на кап.ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда кап.ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства (не менее 2/3 от общего количества голосов);

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им (не менее 2/3 от общего количества голосов);

2.1) принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен МКД и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке (простым большинством от числа участников собрания);

## П. 2 ст. 44 и п.1 ст. 46 ЖК РФ, к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относятся (необходимо голосов):

---

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в МКД (не менее 2/3 от общего количества голосов);

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания (не менее 2/3 от общего количества голосов);

3.2) принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (простым большинством от числа участников собрания);

# П. 2 ст. 44 и п.1 ст. 46 ЖК РФ, к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относятся (необходимо голосов):

---

3.3) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования (простым большинством от числа участников собрания);

3.4) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в МКД, решений собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования с использованием системы (простым большинством от числа участников собрания);

3.5) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением ТСЖ/ЖСК общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 ЖК РФ (простым большинством от числа участников собрания);

П. 2 ст. 44 и п.1 ст. 46 ЖК РФ, к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относятся (необходимо голосов):

---

4) выбор способа управления МКД (простым большинством от числа участников собрания);

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД (простым большинством от числа участников собрания);

4.2) принятие решения о наделении совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД (не менее  $2/3$  от общего количества голосов);

# П. 2 ст. 44 и п.1 ст. 46 ЖК РФ, к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относятся (необходимо голосов):

---

4.3) принятие решения о наделении председателя совета МКД полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД (не менее 2/3 от общего количества голосов);

4.4) принятие решения о заключении собственниками помещений в МКД, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно **договора** холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами **с ресурсоснабжающей организацией**, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (простым большинством от числа участников собрания);

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД (простым большинством от числа участников собрания).

# Кворум (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ)

---

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме  **правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.** При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

# Приказ Минстроя 937/пр, пункт 16

---

Вопросы повестки дня общего собрания должны формулироваться предельно точно, ясно, отражать суть обсуждаемых вопросов и не допускать двоякого толкования.

В случае если формулировка вопроса, по которому принимается решение на общем собрании, предусмотрена законодательством Российской Федерации, в протоколе указывается соответствующая формулировка.

Не допускается включать в повестку дня общего собрания пункт "Разное", а также объединять в одной формулировке разные по содержанию вопросы.

В случае если предметом вопроса, включенного в повестку дня, является рассмотрение какого-либо документа, указываются полное наименование и реквизиты данного документа.

# Как правильно формулировать вопросы повестки общего собрания?

---

1. Любой вопрос должен быть решением!
2. Любой вопрос должен быть в соответствующей компетенции!
3. Все вопросы и их решения должны быть конкретными!
4. Повестка вопросов по «сложным» собраниям должна обязательно согласовываться с юристами (в т.ч. юристами УК),
5. Обращайте внимания, когда решение вопросов требует изменения договора управления,

# Каждый вопрос должен содержать в себе:

---

- что должно быть сделано (действие),
- кто это должен сделать (лицо, которое совершит действие),
- в какой срок это должно быть сделано (конкретный срок),
- за счет каких ресурсов это должно быть сделано (за чей счет?).

# В результате повестка собрания должна выглядеть примерно вот так:

---

а) вопросы о проведении собрания в форме очно-заочного (или просто очного/заочного) голосования,

б) вопросы о выборе председателя, секретаря общего собрания (не обязательны, если определены заранее),

в) вопросы о выборе счетной комиссии (не обязательны),

г) вопросы о порядке уведомления собственников о результатах собрания и месте хранения оригинала протокола собрания,

д) вопросы ради которых и собирается собрание.

# Доверенность председателю совета многоквартирного дома

---

ЧАСТЬ 3

# Протокол собрания это и есть доверенность

---

Согласно требованиям пункта 3 части 8 статьи 161.1 ЖК РФ, Председатель совета МКД на основании доверенности заключает договор управления МКД.

Согласно требованиям пункта 5 части 8 статьи 161.1 ЖК РФ, Председатель совета МКД на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

Согласно части 4 статьи 185 Гражданского кодекса РФ, решение собрания может использоваться в качестве доверенности. При этом, на принятие решения о выдаче доверенности необходимо не менее 2/3 от общего количества голосов (п.1 ст. 46 ЖК РФ и пп.4.3 ст. 44 ЖК РФ).

# Проведение собрания

---

ЧАСТЬ 4



# 1. Уведомление

---

Не менее чем за 10 дней до дня проведения собрания уведомляем всех собственников помещений в доме о проведении собрания (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

# 1. Уведомление (ч. 5 ст. 45 ЖК РФ)

---

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, заочное или очно-заочное голосование);

Заочное собрание проводится только в том случае, если проводилось очное собрание и было признано несостоявшимся (ч. 1 ст. 47 ЖК РФ).

- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования 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.

# 1. Уведомление (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ)

---

Уведомлять необходимо заказным письмом или лично под роспись. Однако, если ранее на собрании собственников вы приняли решение о другом надлежащем способе уведомления, например, вывешиванием объявлений на входах в подъезды, то вы можете воспользоваться этим способом.

Если вы не помните, чтобы принимали такое решение, посмотрите в действующем договоре управления и протоколах ранее прошедших собраний собственников. Во многих договорах присутствует такой пункт.

# 1. Уведомление (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ)

---

Не забываем вести реестр уведомлений (обязателен ввиду требований подпункта «в» пункта 19 Приказа № 937/пр).

В реестре, если мы вручили уведомление собственнику лично, то он расписывается о получении уведомления сам. Если мы отправили уведомление заказным письмом, то мы делаем запись об этом с указанием номера почтового отправления. Если мы разместили (повесили) уведомление в установленном месте, то мы делаем запись об этом, и лицо разместившее уведомление, а также один-два свидетеля оставляют свои подписи.

Кроме того, с апреля 2016 года, обязательным приложением к протоколу собрания становится полный реестр собственников помещений в МКД.

Реестр собственников можно получить в управляющей компании (ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ).

## 2. Проводим очное собрание или очную часть собрания в очно-заочной форме

---

Из смысла формулировок статьи 46 ЖК РФ и подпункта "ж" пункта 19 Приказ Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр, следует, что отдельные бланки решений для каждого собственника обязательный при очно-заочных и заочных формах собраний.

Не обязательно, но крайне желательно вести реестр выдачи бланков решений собственникам, либо делать запись об этом в реестре уведомлений.

3. Проводим заочную часть собрания в очно-заочной форме. Обходим собственников, не присутствовавших на очном собрании.

---

Бланк Решения собственников используется все тот же как и на очной части.

Если вы сначала провели очное собрание и оно не состоялось, заочное собрание проводимое затем должно иметь ту же повестку (п. 1 ст. 47 ЖК РФ).

## 4. Составляем протокол собрания

---

Обязательно учитываем требования Минстроя к оформлению протоколов общих собраний, указанные в Приказе от 25 декабря 2015 г. N 937/пр.

Более подробно об этом будет чуть дальше в семинаре.

## 5. Уведомляем собственников о результатах собрания

---

Уведомление о результатах общего собрания собственников размещается не позднее чем через десять дней после завершения собрания в месте, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений (п. 3 ст. 46 ЖК РФ).

# 6. Передаем оригинал протокола и решений

---

Передаем оригинал протокола собрания и решений собственников в управляющую организацию в течение 10 дней с момента проведения собрания (ч. 1 и ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ), откуда они затем в течение 5 дней передаются в орган государственного жилищного надзора.

# Размещаем протокол и решения собрания в ГИС ЖКХ

---

Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и **подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание** (ч.1 ст. 46 ЖК РФ).

# Подсчет голосов

---

ЧАСТЬ 5



# Подсчет голосов

---

**Счетная комиссия** может быть, как выбрана на собрании, так и не выбираться, а быть назначена инициатором собрания или просто состоять из вызвавшихся участников собрания. Значение имеет не состав счетной комиссии, а правильность проведения подсчета.

**Количество голосов**, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме **пропорциональна размеру общей площади** указанного помещения (ч.1 ст. 37 ЖК РФ).

# Нюансы в случаях, когда мы меняем УК, или переходим в ТСЖ

---

В договоре управления МКД должны расписаться не менее чем 50% от общего числа голосов собственников (ч.1 ст.162 ЖК РФ).

Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании ТСЖ и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений (ч.1.1 ст.136 ЖК РФ).

# Требования к оформлению протокола общего собрания собственников

---

ЧАСТЬ 6

# Части 4 и 5 статьи 181.2 Гражданского кодекса РФ

---

В протоколе о результатах очного/заочного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, время и место проведения собрания; /1) дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданско-правового сообщества;**
- 2) сведения о лицах, принявших участие в собрании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол. / 5) сведения о лицах, подписавших протокол.**

# Приложение N 1 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 г. N 937/пр

---

2. Протокол общего собрания составляется в письменной форме, в сроки, установленные общим собранием, но не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания.
3. Протокол общего собрания ведется и оформляется секретарем общего собрания, кандидатура которого избирается решением общего собрания.

# Приложение N 1 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 г. N 937/пр

---

4. Обязательными реквизитами протокола общего собрания являются:
- а) наименование документа;
  - б) дата и регистрационный номер протокола общего собрания;
  - в) дата и место проведения общего собрания;
  - г) заголовок к содержательной части протокола общего собрания;
  - д) содержательная часть протокола общего собрания;
  - е) место (адрес) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование;
  - ж) приложения к протоколу общего собрания (в случае указания на них в содержательной части протокола общего собрания);
  - з) подпись.

# Приложение N 1 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 г. N 937/пр

---

10. Содержательная часть протокола общего собрания состоит из двух частей - вводной и основной.

11. Вводная часть протокола общего собрания включает в себя следующие сведения:

а) об инициаторе общего собрания;

**б) о лице, председательствующем на общем собрании, секретаре общего собрания, лицах, проводивших подсчет голосов, - за исключением случая, когда вопрос об избрании указанных лиц включен в повестку дня общего собрания;**

в) о лицах, принявших участие в общем собрании и приглашенных для участия в нем;

г) об общем количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

д) о количестве голосов собственников помещений в МКД, принявших участие в голосовании на общем собрании;

е) об общей площади жилых и нежилых помещений в МКД;

ж) о повестке дня;

з) о наличии или отсутствии кворума общего собрания.

# Приложение N 1 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 г. N 937/пр

---

15. Текст основной части протокола общего собрания состоит из повестки дня и отдельных разделов по количеству вопросов повестки дня общего собрания. В повестке дня общего собрания указывается вопрос или вопросы, являющиеся предметом рассмотрения на общем собрании в соответствии с уведомлением о проведении общего собрания. Если вопросов несколько, они нумеруются и располагаются в порядке обсуждения.

16. Вопросы повестки дня общего собрания должны формулироваться предельно точно, ясно, отражать суть обсуждаемых вопросов и не допускать двоякого толкования. В случае если формулировка вопроса, по которому принимается решение на общем собрании, предусмотрена законодательством Российской Федерации, в протоколе указывается соответствующая формулировка. Не допускается включать в повестку дня общего собрания пункт "Разное", а также объединять в одной формулировке разные по содержанию вопросы. В случае если предметом вопроса, включенного в повестку дня, является рассмотрение какого-либо документа, указываются полное наименование и реквизиты данного документа.

17. Текст протокола общего собрания излагается от третьего лица множественного числа ("слушали", "выступили", "постановили", "решили").

# Приложение N 1 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 г. N 937/пр

---

18. Текст каждого раздела протокола общего собрания состоит из трех частей:

а) часть 1 - "СЛУШАЛИ", в которой указывается фамилия, имя, отчество (при наличии) выступающего, номер и формулировка вопроса в соответствии с повесткой дня, краткое содержание выступления или ссылка на прилагаемый к протоколу документ, содержащий текст выступления. Номер и формулировка вопроса в соответствии с повесткой дня проставляется перед словом "СЛУШАЛИ";

б) часть 2 - "ПРЕДЛОЖЕНО", в которой указывается краткое содержание предложения по рассматриваемому вопросу, по которому будет проводиться принятие решения и голосование. При этом предложение формулируется предельно точно, ясно, должно отражать суть обсуждаемого вопроса и не допускать двоякого толкования. В случае если формулировка вопроса, по которому принимается решение на общем собрании, предусмотрена законодательством Российской Федерации, в протоколе указывается соответствующая формулировка;

в) часть 3 - "РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ)", в которой указываются решения, принятые по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался" с указанием номера и формулировки вопроса в соответствии с повесткой дня, количества голосов, отданных за различные варианты голосования. Решение может содержать один или несколько пунктов, каждый из которых нумеруется.

# Приложение N 1 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 г. N 937/пр

---

19. Обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

а) реестр собственников помещений в многоквартирном доме;

б) сообщение о проведении общего собрания;

в) реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания;

г) список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании;

д) доверенности (или их копии) или иные документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании;

е) документы, по которым в ходе рассмотрения вопросов, включенных в повестку дня и поставленных на голосование, принимались решения на общем собрании;

ж) решения собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения общего собрания в форме очно-заочного или заочного голосования;

з) иные документы или материалы, которые будут определены в качестве обязательного приложения к протоколу общего собрания решением на общем собрании, принятом в установленном порядке.

# Проводим общее собрание собственников через Интернет

---

ЧАСТЬ 7

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

---

1. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решений, предусмотренных пунктами 3.2 - 3.4 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, система используется для размещения сообщений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, итогов голосования, для хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, для размещения электронных образов решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также для осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

---

На другом общем собрании должно быть принято решение о проведении заочных собраний через интернет и Выбран администратор собрания,

О проведении такого собрания сообщается администратору собрания не позднее чем за 14 дней,

Решения могут собираться как в электронном виде, так и в письменной форме и вручную вводиться в систему администратором собрания,

Продолжительность голосования от 3 до 5 дней,

Решения собрания размещаются в системе в течение 1 часа после окончания голосования.

# Оспаривание результатов собраний

---

ЧАСТЬ 8

# Статья 181.3 ГК РФ. Недействительность решения собрания

---

1. Решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение).

Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

2. Если решение собрания опубликовано, сообщение о признании судом решения собрания недействительным должно быть опубликовано на основании решения суда в том же издании за счет лица, на которое в соответствии с процессуальным законодательством возлагаются судебные расходы. Если сведения о решении собрания внесены в реестр, сведения о судебном акте, которым решение собрания признано недействительным, также должны быть внесены в соответствующий реестр.

# Статья 181.4. Оспоримость решения собрания

---

1. Решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если:

- 1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;
- 2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;
- 3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении;
- 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (пункт 3 статьи 181.2).

# Статья 181.4. Оспоримость решения собрания

---

2. Решение собрания не может быть признано судом недействительным по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения, если оно подтверждено решением последующего собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда.

3. Решение собрания вправе оспорить в суде участник соответствующего гражданско-правового сообщества, не принимавший участия в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения.

Участник собрания, голосовавший за принятие решения или воздержавшийся от голосования, вправе оспорить в суде решение собрания в случаях, если его волеизъявление при голосовании было нарушено.

4. Решение собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенные неблагоприятные последствия для этого лица.

# Статья 181.4. Оспоримость решения собрания

---

5. Решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

6. Лицо, оспаривающее решение собрания, должно уведомить в письменной форме заблаговременно участников соответствующего гражданско-правового сообщества о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу. Участники соответствующего гражданско-правового сообщества, не присоединившиеся в порядке, установленном процессуальным законодательством, к такому иску, в том числе имеющие иные основания для оспаривания данного решения, в последующем не вправе обращаться в суд с требованиями об оспаривании данного решения, если только суд не признает причины этого обращения уважительными.

7. Оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия.

# Часть 6 статьи 46 ЖК РФ:

---

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

# Подделка протоколов собраний и решений отдельных собственников

---

ЧАСТЬ 9

# Из части 1 статьи 46 ЖК РФ

---

Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание.

# Статья 327 УК РФ. Подделка, изготовление или сбыт поддельных документов, государственных наград, штампов, печатей, бланков

---

1. Подделка удостоверения или иного официального документа, предоставляющего права или освобождающего от обязанностей, в целях его использования либо сбыт такого документа, а равно изготовление в тех же целях или сбыт поддельных государственных наград Российской Федерации, РСФСР, СССР, штампов, печатей, бланков -

наказываются ограничением свободы на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо арестом на срок до шести месяцев, либо лишением свободы на срок до двух лет.

2. Те же деяния, совершенные с целью скрыть другое преступление или облегчить его совершение, - наказываются принудительными работами на срок до четырех лет либо лишением свободы на тот же срок.

3. Использование заведомо подложного документа -

наказывается штрафом в размере до восьмидесяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до шести месяцев, либо обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо арестом на срок до шести месяцев.

Спасибо за внимание!

---

# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

---

Наш сайт: [нкжкх.рф](http://нкжкх.рф)

Адрес нашей приемной:

г. Красноярск, ул. Горького д. 10

(вход со двора, вход во двор со стороны ул. Ленина),

Телефон нашей приемной:

(391) 288-16-10



**НАРОДНЫЙ  
КОНТРОЛЬ  
В СФЕРЕ ЖКХ**



**ФОНД  
ПРЕЗИДЕНТСКИХ  
ГРАНТОВ**