Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/ossp-v-mkd

Когда решение по вопросу принято

Для принятия решения по вопросу повестки ОСС в МКД нужно, чтобы «за» было большинство голосов собственников, присутствовавших на собрании. Для решения разных вопросов повестки требуется разное большинство голосов (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Простое большинство

Просотое большинство – это более 50 % процентов голосов собственников. Оно высчитывается не исходя из общего количества голосов в доме, а исходя из количества голосов собственников, присутствующих на собрании.

Простым большинством решаются:

1. Вопросы, которые касаются проведения ОСС**.** Они должны быть решены как можно раньше, чтобы избежать в дальнейшем конфликтных ситуаций:

- о сроках и порядке проведения годового ОСС (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ);
- о порядке уведомления о принятых на собрании решениях (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ);
- об использовании ГИС ЖКХ и иных информационных систем для проведения общего собрания собственников (п. 3.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- об определении лиц, уполномоченных на использование данных систем, администратора ОСС (п. 3.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- о порядке приёма администратором сообщений о проведении ОСС, решений по вопросам, поставленным на голосование, а так же о продолжительности голосования (п. 3.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- порядок финансирования расходов на те общие собрания, которые были созваны по инициативе собственников, имеющих не менее 10% голосов (п. 3.5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- о месте или адресе хранения копий протоколов общих собраний и решений по вопросам, поставленным на голосование (ч. 4 ст. 46 ЖК РФ).

2. Вопросы о способе управления МКД (п. 4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ):

- о расторжении договора управления с УО;
- выбор уполномоченного представителя для расторжения договора управления;
- выбор председателя правления ТСЖ, ТСН;
- об избрании и переизбрании совета многоквартирного дома, если в доме не создано ТСЖ либо этот дом не управляется ЖК или ЖСК, но при этом в доме больше 4 квартир (ст. 161.1 ЖК РФ).

3. Вопросы, связанные с советом МКД (ст. 161.1 ЖК РФ):

- об избрании и переизбрании совета МКД;
- о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета, причём это решение должно содержать размер вознаграждения, условия и порядок его выплаты;
- утверждение Положения о совете МКД;
- утверждение количественного состава совета МКД;
- делегирование полномочий совету МКД;
- об использовании ГИС ЖКХ или другой информационной системы в деятельности Совета дома.

4. Ряд других вопросов (ст. 44, 155, 156, 164 ЖК РФ):

- размер платы за содержание жилого помещения в МКД;
- внесение платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества) ресурсоснабжающим организациям (ч. 7.1 ст. 155 ЖК РФ);
- о текущем ремонте общего имущества в доме (п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- о заключении договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту ОИ при непосредственном управлении собственниками МКД (ч. 3 ст. 164 ЖК РФ);
- о выборе лица (при непосредственном управлении домом), уполномоченного действовать от имени собственников в отношениях с третьими лицами (ч. 3 ст. 164 ЖК РФ);
- об определении перечня и объёма работ и услуг по содержанию общего имущества дома, о том, на каких условиях будут выполняться работы и оказываться услуги, как они будут финансироваться.

Квалифицированное большинство

Квалифицированное большинство – это 2/3 голосов. Но не от количества голосов собственников, участвующих в собрании, а от количества голосов во всём доме.

Квалифицированным большинством принимаются (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ):

1. Решения по общему имуществу МКД:

- о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом, в том числе о введении ограничений пользования (п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Для решения этого вопроса необходимо узнать, поставлен ли земельный участок, находящийся под МКД, включая придомовую территорию, на кадастровый учет. Принимать решения по вопросу использования ЗУ можно только в этом случае;
- о пользовании общим имуществом иными лицами – например, для того, чтобы установить рекламные конструкции, баннеры и т. п. (п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);

- об определении лиц, которые от имени собственников помещений в доме уполномочены заключать договоры на пользование общим имуществом, при этом условия аренды общего имущества определяются на общем собрании (п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- о переуйстройстве, перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в МКД (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

2. Некоторые вопросы управления МКД (ст. 44 и 136 ЖК РФ):

- наделение председателя совета многоквартирного дома полномочиями на решение тех вопросов, которые не относятся к компетенции ОСС (п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- создание многодомового ТСЖ, которое может создаваться только для домов, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу и в пределах которых находятся инженерные сети и другие элементы инфраструктуры, предназначенные для совместного использования собственниками помещений в таких домах (п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ).

3. Некоторые вопросы капитального ремонта (п. 1.1-1 и 1.2 ст. 44 ЖК РФ):

- о капитальном ремонте ОИ в МКД и об использовании фонда капитального ремонта (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- о размере взноса на капремонт, минимальном размере фонда капремонта, о выборе банка, в котором должен быть открыт спецсчёт (п. 1.1-1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- получение кредита или займа на капремонт, определение существенных условий кредитного договора или договора займа, условиях получения гарантии, поручительства, уплате процентов за пользование этим кредитом или займом, оплате за счёт фонда капремонта расходов на получение гарантии, поручительства (п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- о размещении временно свободных средств фонда капремонта, формируемого на спецсчёте, на спецдепозите (п. 1.1-1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- реконструкция многоквартирного дома (кроме вопросов уменьшения размера общего имущества), строительство хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Что такое реконструкция, определено в ч. 1 ст. 14 ГрК РФ. Это «изменение параметров объектов капитального строительства, их частей... (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения». Это его высота, этажность, площадь и т. д. Переустройство или перепланировка жилого помещения – это не то же самое, что реконструкция. Для неё собрания собственников не требуется.

Абсолютное большинство

Абсолютное большинство – 100 % голосов всех собственников помещений в МКД, а не только пришедших на собрание.

Согласие на уменьшение размера общего имущества в доме при реконструкции нужно получить от 100% собственников. Например, если после реконструкции планируется убрать одно крыльцо, должны согласиться все собственники без исключения (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

Особенные вопросы

50 % от общего количества голосов в МКД необходимо, чтобы принять решение:

- о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),
- о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счёта в российской кредитной организации (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),
- о совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счёте (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),
- о создании, реорганизации и ликвидации ТСЖ, ТСН и утверждении его устава (ч. 2 ст. 135, ч. 1 ст. 136 ЖК РФ),
- о выборе и изменении способа управления МКД (п. 4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- о выборе управляющей организации и определении условий договора управления МКД (п. 4.7 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- наделение совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества дома (п. 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

В ст. 46 ЖК РФ отдельно прописаны:

- Вопрос о переводе жилого в нежилое зависит от количества подъездов в доме (п. 4.5 ч. 2 ст. 44, ч. 1.2 ст. 46 ЖК РФ):

1. Если в МКД более одного подъезда – более 50% от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников помещений при условии, что в голосовании за принятие такого решения участвовали собственник, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающие большинством от всех голосов таких собственников, принимающих участие в этом собрании.

2. Если в МКД один подъезд – решение принимается большинством голосов от общего числа голосов участников собрания.

- Вопросы комплексного развития территории (п. 4.6 ч. 2 ст. 44, ч. 1.3 ст. 46 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 – не менее чем 2/3 от всех голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

2. Об исключении многоквартирного дома из границ территории, подлежащей комплексному развитию, и из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки – не менее чем 1/3 голосов от всех голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/ossp-v-mkd