ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО ВОПРОСУ ВКЛЮЧЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ

2022 г.



Цель вебинара -

представить

Рекомендации по организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу включения многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории жилой застройки, а также об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Рекомендации по организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

- входят в состав Методических рекомендаций по комплексному развитию территорий жилой застройки
- разработаны Фондом «Институт экономики города»

  по заказу ГК - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд ЖКХ)

Методические рекомендации по комплексному развитию территорий жилой застройки

Ссылка для скачивания:

Требования законодательства

Градостроительный кодекс РФ

ОДИН ИЗ ЭТАПОВ ПРОЦЕДУРЫ ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ) -

проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки *по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки*

Пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ

- **Общие собрания должны проводиться в МКД, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта РФ.**
- Такие критерии устанавливаются исходя из одного или нескольких следующих требований:

а) ***физический износ*** **основных конструктивных элементов превышает определенное субъектом РФ значение**

б) ***совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту*** **конструктивных элементов МКД и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную НПА субъекта РФ**

в) ***МКД построены в период индустриального домостроения*****, определенный субъектом РФ, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий**

г) ***МКД находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии*** **(признание в соответствии с порядком, установленном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)**

д) ***в МКД отсутствуют централизованные системы*** **инженерно-технического обеспечения, определенные субъектом РФ**

Часть 2 статьи 65 ГрК РФ

Жилищный кодекс РФ

К КОМПЕТЕНЦИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ОТНОСИТСЯ:

«принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории,

а также принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки»

Пункт 4^6 части 2 статьи 44 ЖК РФ

- *Рекомендуется при формулировке вопроса, который ставится на голосование, исходить из норм Жилищного кодекса*

Общие собрания в МКД в связи с комплексным развитием территории жилой застройки могут проводиться по нескольким вопросам:

#1 принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории

#2 принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки

#3 принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из решения о комплексном развитии территории жилой застройки

Особенности общего собрания собственников помещений в МКД (ОСС)

для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории

01 ***Инициатором ОСС*** могут быть уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовивший проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридическое лицо, определенное Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации для реализации решения о КРТ жилой застройки

ОСС созывается как ***внеочередное*** общее собрание

Часть 2^1 статьи 45 ЖК РФ

02 ***Кворум ОСС*** определяется ***по количеству голосов собственников жилых помещений либо их представителей*** (**≥ 50% голосов** от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в МКД)

Часть 3^2 статьи 45 ЖК РФ

03 При принятии решения ОСС о включении МКД в проект КРТ жилой застройки ***учитываются голоса только собственников жилых помещений либо их представителей*** (требуется **≥ 2/3 голосов** от общего числа голосов собственников таких жилых помещений МКД)

Пункт 1 части 1^3 статьи 46 ЖК РФ

04 ***Представителями собственников жилых помещений,*** **предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования,** ***признаются наниматели таких жилых помещений***

Часть 3^2 статьи 45 ЖК РФ

05 ***Предельный срок для проведения ОСС*** устанавливается НПА субъекта РФ ***(не может быть менее 1 месяца)***

Пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ

Рекомендуемая форма проведения общего собрания собственников помещений в МКД

для принятия решения по вопросу о включении МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о КРТ жилой застройки

01

***Рекомендуется проводить ОСС** в форме очно-заочного голосования*:

- предусматривает очное обсуждение вопросов повестки дня, на котором можно обсудить вопросы последствий для собственников и нанимателей жилых помещений в результате принятия решения о включении МКД в решение о КРТ жилой застройки
- ЖК РФ не установлены требования к количеству голосов, которыми должны обладать участники очной части собрания (кворум определяется после окончания срока для заочного голосования)
- при принятии решений ОСС учитываются как решения собственников и нанимателей, принятые в письменной форме в ходе очного обсуждения вопросов повестки дня, так и переданные до окончания голосования в назначенное место
- достаточный срок для заочного голосования дает возможность вовлечь в принятия решения большее число собственников и нанимателей жилых помещений

02

Рекомендации также содержат раздел по особенностям проведения ОСС в форме заочного голосования с использованием информационной системы (статья 47.1 ЖК РФ)

Общее собрание собственников помещений в МКД

для принятия решения по вопросу об исключении многоквартирного дома из границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки

01 ***Инициатор ОСС*** - любой собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация, осуществляющая управление данным МКД по договору управления

Части 2 и 7 статьи 45 ЖК РФ

02 ***Кворум ОСС*** определяется ***по количеству голосов собственников жилых помещений либо их представителей*** (**≥ 50% голосов** от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в МКД)

Часть 3^2 статьи 45 ЖК РФ

03 **При принятии решения ОСС об исключении МКД из проекта КРТ жилой застройки *учитываются голоса только собственников жилых помещений либо их представителей*** (необходимо **≥ 1/3 голосов** от общего числа голосов собственников таких жилых помещений МКД)

Пункт 2 части 1^3 статьи 46 ЖК РФ

04 ***Представителями собственников жилых помещений,*** **предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, *признаются наниматели таких жилых помещений***

Часть 3^2 статьи 45 ЖК РФ

05 Решение должно быть принято ***до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ жилой застройки***

Часть 6 статьи 67 ГрК РФ

ВИДЫ И СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ



#1 **ОСС для принятия решения по вопросу о включении МКД** в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории

Инициатор – уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовивший проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридическое лицо, определенные субъектом Российской Федерации для реализации такого решения (также имеют право *собственник помещения в МКД, управляющая организация*)

Субъекту РФ рекомендуется устанавливать предельный срок для проведения ОСС не менее 60 дней со дня опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки

#2 **ОСС для принятия решения по вопросу об исключении МКД** из *проекта решения* о КРТ жилой застройки

Инициатор – собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация

#3 **ОСС для принятия решения об исключении МКД из *решения* о КРТ жилой застройки**

Инициатор – собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация

Правовые последствия общих собраний

Вид ОСС	Кворум / количество голосов «ЗА»	Результат ОСС	Последствия
#1 ОСС для принятия решения **о включении** МКД в проект решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	МКД **включается** в решение о КРТ жилой застройки
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 2/3	Решение не принято	МКД **не включается** в проект / решение о КРТ жилой застройки
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 2/3	Решение принято	МКД **включается** в проект / решение о КРТ жилой застройки
#2 ОСС для принятия решения **об исключении** МКД из проекта решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	В соответствии с решением по ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Решение не принято	В соответствии с решением по ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3	Решение принято	МКД **исключается** из проекта решения о КРТ жилой застройки
#3 ОСС для принятия решения **об исключении** МКД из решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	В соответствии с решением по ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Решение не принято	В соответствии с решением по ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3	Решение принято	МКД **исключается** из решения о КРТ жилой застройки

Рекомендуется определить, что окончательным признается то решение ОСС, которое принято последним

Условия для принятия собственниками и нанимателями жилых помещений в МКД решения о включении МКД в проект решения о КРТ жилой застройки:

- обеспечение максимально возможного участия собственников и нанимателей жилых помещений в общем собрании МКД по вопросу о включении МКД в границы КРТ
- обеспечение уверенности в том, что их жилищные права не будут нарушены, а жилищные условия будут улучшены

Меры жилищной поддержки при КРТ жилой застройки (при расселении МКД, соответствующих установленным субъектом РФ критериям)

- *Все меры жилищной поддержки (кроме последней из указанных, которая не установлена ни одним субъектом РФ) –* ***6 субъектов РФ***
- *Предоставление равнозначного жилого помещения –* ***13 субъектов РФ***
- *Расселение коммунальных квартир –* ***8 субъектов РФ***
- *Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке –* ***9 субъектов РФ***
- *Порядок приобретения жилых помещений за доплату (**обязательное полномочие**) –* ***75 субъектов РФ***

Порядок **приобретения за доплату жилых помещений большей площади** и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат (*обязательное полномочие*)

Часть 22 статьи 32.1 ЖК РФ

Предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах и **установление стандартов равнозначного жилого помещения**

Часть 7 статьи 32.1 ЖК РФ

Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке

Часть 13 статьи 32.1 ЖК РФ

Расселение коммунальных квартир

Часть 8 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ

Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений

Часть 8 статьи 32.1 ЖК РФ

Субъектам РФ рекомендуется установить все указанные дополнительные меры

Рекомендации по информационно-разъяснительной работе с собственниками и нанимателями жилых помещений в МКД, которые планируется включить в проект решения о КРТ жилой застройки

Информационно-разъяснительную работу рекомендуется проводить в период начиная с опубликования проекта решения о КРТ до окончания установленного срока для проведения ОСС в МКД

Размещение проекта решения о КРТ жилой застройки в соответствии с частью 3 статьи 67 ГрК РФ:

- на официальных сайтах
- в государственных/муниципальных информационных системах
- на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах на территории, в отношении которой принято решение о КРТ

Рекомендуется:

размещение проекта решения о КРТ жилой застройки непосредственно в МКД в местах для размещения сообщений об общих собраниях

подготовка и размещение информационных материалов в МКД , на сайтах, в информационных системах

проведение информационно-консультационных мероприятий:

- информационная встреча с жилищными активами в МКД накануне размещения проекта решения о КРТ
- информационные встречи с собственниками и нанимателями жилых помещений непосредственно в МКД
- консультации для собственников и нанимателей
- очная часть ОСС в форме очно-заочного голосования

Информация для собственников и нанимателей

ДОЛЖНА ДАВАТЬ ОТВЕТЫ НА ВОПРОСЫ:

1) **почему МКД может быть включен в проект решения о КРТ** (каким критериям соответствует МКД)

2) о возможности собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования принять решение об исключении МКД из проекта /решения о КРТ

3**) как обеспечиваются жилищные и имущественные права собственников помещений в МКД при его включении в решение о КРТ**, в том числе:

- что будет предоставлено взамен освобождаемых собственниками жилых помещений, как рассчитывается размер равноценного денежного возмещения за освобождаемое помещение
- есть ли возможность получения в собственность другого жилого помещения, в каком месте, какого качества
- предусмотрено ли право на получение равнозначного жилого помещения в понимании части 7 статьи 32.1 ЖК РФ
- есть ли возможность получения жилого помещения большей площади, с большим числом комнат и на каких условиях
- есть ли возможность получения жилого помещения во вновь возводимых или реконструируемых МКД на территории КРТ
- о защите жилищных прав несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан
- кто будет заключать договоры, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, с собственниками жилых помещений в расселяемых МКД и нести ответственность за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств перед собственником освобождаемого жилого помещения
- и др.

4**) как обеспечиваются жилищные права нанимателей жилых помещений при включении МКД в решение о КРТ**, в том числе:

- о предоставлении другого жилого помещения по договору социального найма
- предусмотрено ли право нанимателей на получение равнозначного жилого помещения
- о возможности предоставления другого жилого помещения на праве собственности
- предусмотрены ли дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями нанимателей жилых помещений

Рекомендации по организации и проведению общего собрания в МКД, который планируется включить в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

Общее собрание проводится в соответствии с порядком, установленным Жилищным кодексом

С УЧЕТОМ ОСОБЕННОСТЕЙ ДЛЯ ОСС ПО ПРИНЯТИЮ РЕШЕНИЯ О ВКЛЮЧЕНИИ МКД В ПРОЕКТ КРТ

- ***Форма проведения ОСС*** **-** рекомендуется очно-заочное голосование (дает больше возможностей для обсуждения и больший срок для голосования)
- ***Участники ОСС*** – собственники и наниматели жилых помещений, собственники нежилых помещений в МКД (должны быть уведомлены, что их голоса по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ не учитываются)

Право нанимателей участвовать и голосовать на ОСС подтверждается договором социального найма жилого помещения или договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (при отсутствии договора могут использоваться сведения, предоставленные инициатору ОСС наймодателем)

- ***Количество голосов собственников жилых помещений*** в МКД при определении кворума и голосовании на ОСС - рекомендуется определять равным общей площади помещения, принадлежащего собственнику (в том числе с учетом его доли в праве собственности на помещение в случае, если помещение находится в общей долевой собственности), указанной в ЕГРН
- ***Сообщение о проведении общего собрания*** - не позднее чем за 10 дней до даты его проведения (до даты очной части общего собрания в форме очно-заочного голосования)

Сообщение о проведении ОСС направляется собственникам и нанимателям жилых помещений, собственникам нежилых помещений в МКД, способом, определенным Жилищным кодексом

Рекомендуется дополнительно размещать сообщение в помещениях общего пользования в МКД

Содержание сообщения об общем собрании

В СООТВЕТСТВИИ С ЧАСТЬЮ 5 СТАТЬИ 45 ЖК РФ:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание

2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование)

3) дата, место, время проведения данного собрания, а при проведении общего собрания в очно-заочной форме:

дата, место, время проведения очного обсуждения

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.

В сообщении о проведении общего собрания рекомендуется указать:

- *при принятии решения о включении МКД в решение о КРТ жилой застройки учитываются голоса только собственников жилых помещений*
- *наниматели жилых помещений вправе участвовать в голосовании как представители государственного/муниципального собственника (на основании договора социального найма, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования)*
- *если общее собрание не будет иметь кворума, собрание будут считаться не состоявшимся (не проведенным) и в соответствии с частью 5 статьи 67 Градостроительного кодекса РФ МКД будет включен в решение о комплексном развитии территории*

Примерная форма сообщения о проведении общего собрания для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ приведена в приложении 1 к Рекомендациям

Вопросы повестки дня общего собрания

В СООТВЕТСТВИИ С ПУНКТОМ 4.6 ЧАСТИ 2 СТАТЬИ 44 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, опубликованном _____

Предложение по вопросу повестки ОСС в бюллетене для голосования:

«Включить многоквартирный дом по адресу: _____ в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, опубликованным в _____»

- ***При проведении ОСС в форме очно-заочного голосования избрание председателя и секретаря общего собрания, лиц, проводящих подсчет голосов, не включается в повестку дня.***
- ***Функции председателя, секретаря общего собрания, лиц, проводящих подсчет голосов, выполняются инициатором общего собрания или лицами, определенными инициатором общего собрания.***

Организационные вопросы проведения общего собрания

ИНИЦИАТОР ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В ФОРМЕ ОЧНО-ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ ОПРЕДЕЛЯЕТ:

1) дату и время очной части ОСС в форме очно-заочного голосования (не ранее 10 дней после сообщения об ОСС)

2) место проведения очной части ОСС в очно-заочной форме

3) дату окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (с учетом необходимого времени для проведения заочного голосования (не менее 8-10 дней) и чтобы до истечения установленного субъектом РФ предельного срока для проведения ОСС по вопросу о включении МКД в проект решения о КРТ оставалось не менее 15 дней - для подведения итогов голосования, оформления протокола ОСС, копирования подлинников решений собственников и протокола и представления подлинников документов в организацию, управляющую многоквартирным домом, для последующего направления в орган государственного жилищного надзора)

4) **место или адрес**, **куда должны передаваться решения собственников** по вопросам, поставленным на голосование

5) **кто будет вести очную часть** ОСС (выполнять функции председателя собрания), **вести и оформлять протокол ОСС** (выполнять функции секретаря собрания) и **подсчитывать голоса**, поданные по вопросам повестки дня собрания, в письменных решениях собственников помещений и их представителей (выполнять функции счетной комиссии)

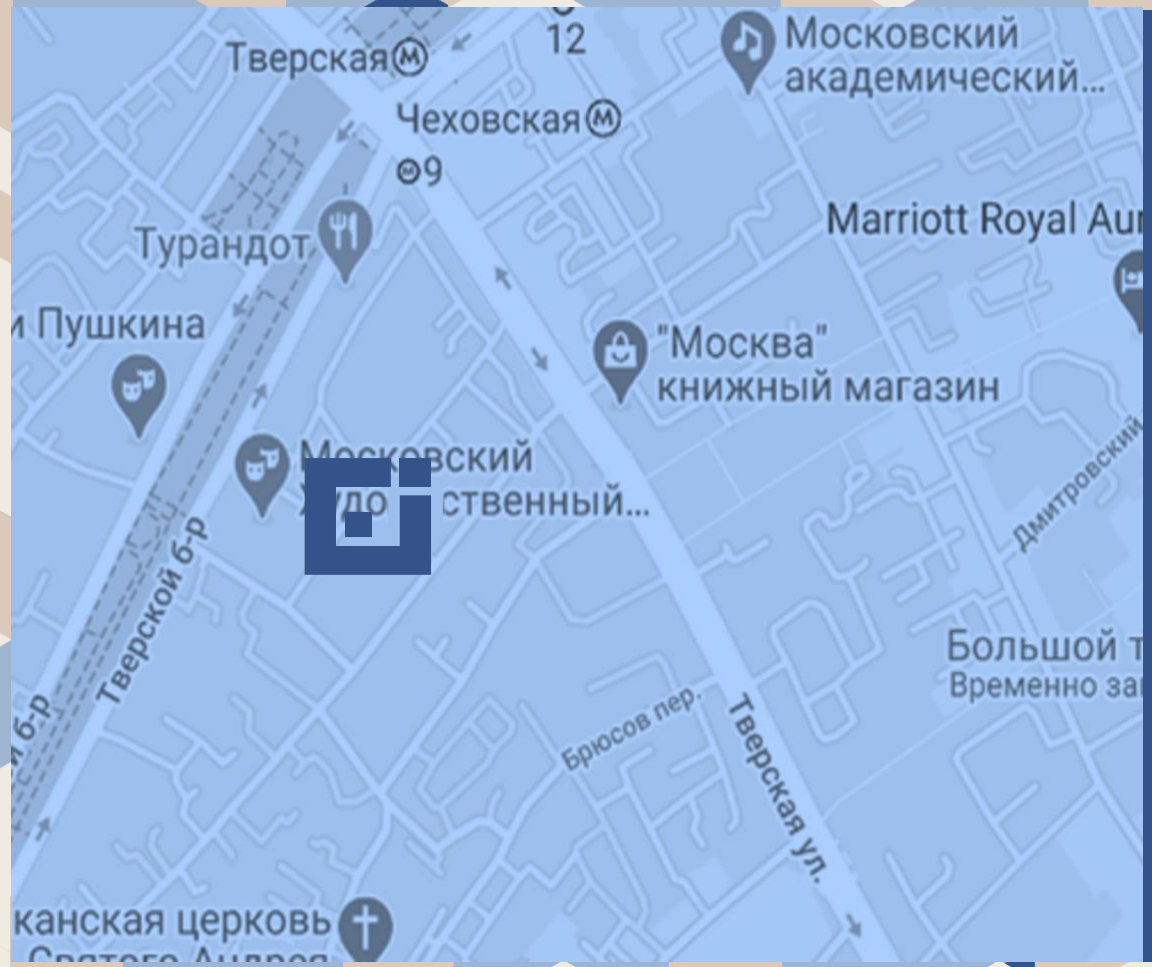
6) каких сотрудников уполномоченного лица или иных внешних лиц необходимо пригласить на очную часть ОСС

Документы для проведения общего собрания

ИНИЦИАТОР ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ПОДГОТАВЛИВАЕТ:

1) **Бюллетень для голосования** собственника (представителя собственника) помещения в письменной форме
   - ❑ Примерная форма бюллетеня для голосования на общем собрании по вопросу о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ жилой застройки приведена в приложении 2 к Рекомендациям
2) Реестр собственников помещений в МКД
3) **Форма документа** (документов), **подтверждающего направление (**вручение) сообщения о проведении ОСС
4) **Формы для регистрации** присутствующих и приглашенных на общее собрание лиц:
   - а) список собственников помещений в МКД их представителей (в том числе нанимателей жилых помещений), присутствовавших на очной части общего собрания
   - б) список приглашенных лиц, присутствовавших на очной части общего собрания
   - в) список собственников помещений и их представителей, принявших участие в голосовании
5) **Форма для учета голосов**, поданных по вопросам, поставленным на голосование (в формате Excel)

- ❑ Примеры форм и формы протокола ОСС приведены в приложении 3 к Рекомендациям



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru