ИНСТИТУТ
РАЗВИТИЯ АГЛОМЕРАЦИИ
НИЖЕГОРОДСКОЙ
ОБЛАСТИ

РЕКОМЕНДАЦИИ

ПО ПОРЯДКУ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЮ ВНЕОЧЕРЕДНЫХ 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

СОДЕРЖАНИЕ

1. Опубликование проекта решения о КРТ 2
2. Уведомление граждан 3
3. Размещение информационных объявлений..... 5
4. Проведение общих собраний..... 6
5. Оформление протокола.....10
6. Часто задаваемые вопросы..... 15
7. Список используемых нормативных документов ... 18

1 Опубликование проекта решения о КРТ

В соответствии с ч. 6 ст. 66 и ч. 3 ст. 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) после опубликования проекта решения о комплексном развитии территории (далее - КРТ) жилой застройки на официальном сайте Правительства Нижегородской области одним из этапов принятия и реализации решения о КРТ является проведение общих собраний собственников жилых помещений многоквартирных домов (далее – МКД) (и представителей собственников в лице нанимателей жилых помещений по договору социального найма в соответствии с п. 3.2 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации), не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о КРТ жилой застройки **по вопросу включения МКД в решение о КРТ жилой застройки.**

Общие собрания проводятся в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Ознакомиться с утверждёнными проектами КРТ можно по ссылке old.nobl.ru/?id=300443

2 Уведомление граждан

Внеочередные общие собрания собственников помещений по вопросу включения МКД в решение о КРТ **могут быть созваны по инициативе:**

- собственника жилого помещения в МКД
- управляющей организации, правления товарищества собственников жилья
- уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления подготовивших проект решения о КРТ

Уполномоченным органом государственной власти на реализацию КРТ жилой застройки на территории Нижегородской агломерации (г.о.г. Нижний Новгород, г.о.г. Дзержинск, м.о. Богородский, м.о. Кстовский) является Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области.

Согласно ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ инициатор общего собрания собственников помещений в МКД обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания **не позднее чем за 10 дней до даты его проведения**.

В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в МКД должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме одним из следующих способов:

- размещено в региональной информационной системе
- заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме
- вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись
- размещено в помещении данного дома в доступном для всех собственников помещений в данном доме, если решением общего собрания собственников помещений выбран такой способ размещения сообщения.

3 Размещение информационных объявлений

Рекомендуется разместить информационные объявления на подъездных группах и информационных стендах, подлежащих сносу неаварийных МКД, домоуправляющей организации разместить информационные объявления (плакаты) о предстоящем голосовании и планируемом развитии данной территории, а также раздать информационные брошюры на каждую квартиру в целях ознакомления граждан с предстоящей процедурой голосования и последующего расселения в случае включения МКД в решение о КРТ.

Органам местного самоуправления необходимо разместить проект решения о КРТ на информационных стендах администрации района в соответствии с п. 3 ч. 3 ст. 67 ГрК РФ.

(Образцы информационных объявлений и брошюры можно взять в ГБУ НО «Институт развития агломерации Нижегородской области)

4 Проведение общественных собраний

Внеочередные общие собрания собственников необходимо провести **в течение 45 дней** с даты публикации проекта решения о КРТ жилой застройки в соответствии с постановлением Правительства Нижегородской области от 13.07.21 г. № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области».

ИНИЦИАТОРУ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ НЕОБХОДИМО

- определить форму проведения собрания (очная, очно-заочная, заочная), проведение собрания в заочной форме не рекомендуется.

- определить дату, время и место проведения собрания

- определить дату окончания собрания (только в очно-заочной и заочной форме)

- определить председателя, секретаря и членов счетной комиссии собрания из числа представителей управляющей компании или собственников МКД, изъявивших желание стать членами счётной комиссии

- при необходимости актуализировать реестры собственников многоквартирных домов в соответствии с актуальными выписками из ЕГРН (реестры ведут управляющие организации)

- провести установочную часть собрания: раздать бюллетени для голосования, обеспечить контроль правильного заполнения бюллетеней, оформить протокол собрания

- направить оригинал протокола в орган государственного жилищного надзора (ГЖИ), копию протокола в орган местного самоуправления и управляющую организацию **не позднее 10 дней** после подведения итогов голосования, разместить сканы протокола и решений в открытом доступе в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) не позднее 5 рабочих дней со дня направления подлинников решений и протокола в государственную жилищную инспекцию.

(Образцы сообщений, бюллетеней и протоколов может предоставить ГБУ НО «Институт развития агломерации Нижегородской области»)

ПРОТОКОЛ
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕНН
В МНОГОКВАРТИРН
по адресу: г. Нижний Новгород, ул.
от «08» 02

г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб. д.2

ВНЕОЧЕРЕДНОЕ ОБЩЕЕ С
ПОМЕЩЕНИЙ В МН
по адресу: г. Нижний Новго

в форме

Дата и время проведения очно
обсуждения:
Место проведения очного
обсуждения:

Место приема оформлен
письменной форме реше
собственников помещен

Инициатор обще

РАССМОТРЕНИЕ ВОПРОСОВ ПОВЕСТКИ ДНЯ ОБЩЕГО СО
Вопрос 1. Об утверждении председателя, секретаря собрания и членов сче
и наделении их полномочиями по подсчету голосов, составлению
протокола внеочередного общего собрания.

СЛУШАЛИ:
Картина Ивана Николаевича-зам. министра градостроительной деяте
развитию агломераций Нижегородской области.

ПРЕДЛОЖЕНО:
Утвердить:
Председатель собрания: – И.о. ген.директора
Секретарь собрания: - ведущий специалист
Члены счетной комиссии: - специалист

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников и предста
собственников жилых помещений общей площадью кв. м, обла
количеством голосов

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников и представителей собственников жилых помещ
принявших участие в голосовании по данному вопросу - суммарное количество голо
поданных за каждый вариант решения:

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
2444,20		

Количество голосов, поданных «ЗА» предложенное решение, составило %
общего числа голосов собственников жилых помещений в многоквартир доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1:
Утвердить:
Председатель собрания: – И.о
Секретарь собрания:
Члены счетной комиссии:

Приложение № 1
к протоколу общего собрания собственников многоквартирного дома,
расположенного по адресу:
г.Нижний Новгород, ул.Беломорская , д.35,
от 08.02 2021г. № 1

РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г.Нижний Новгород, ул.Беломорская , д.35

№ п/п	Номер помещения/ кадастровый номер помещения Тип помещения	Ф.И.О./Наименование, ОГРН собственника помещения	Реквизиты документа, подтверждающего права собственности на помещение	Общая площадь помещения (кв.м)	Доля в праве общей собственности на помещение	Количество голосов, которыми владеет собственник (%)	Количество голосов, которыми владеет собственник (кв.м)
1	1 / 52:18:0[illegible] Жилое помещение	[illegible]	Выписка из ЕГРН №КФ-11333683 от 10.11.2019, Долевая собственность, № 52-01/01-79/2002-339 от 21.08.2002, 1/3	75,5	1/3	8.4565%	25,1667
2	1 / 52:18:[illegible] Жилое помещение	[illegible]	Выписка из ЕГРН №КФ-11333683 от 10.11.2019, Долевая собственность, № 52-01/01-79/2002-338 от 21.08.2002, 1/3	75,5	1/3	8.4565%	25,1667
3	1 / 52:18:[illegible] Жилое помещение	[illegible]	Выписка из ЕГРН №КФ-11333683 от 10.11.2019, Долевая собственность, № 52-01/01-79/2002-337 от 21.08.2002, 1/3	75,5	1/3	8.4565%	25,1

5 Оформление протокола

Решение внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу о включении МКД в решение о КРТ, в соответствии с проектом решения о КРТ принимается **не менее чем двумя третями (66,67%) голосов собственников** жилых помещений либо их представителей **от общего числа голосов собственников таких жилых помещений** в многоквартирном доме и оформляется протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

ОСОБЕННОСТИ ОФОРМЛЕНИЯ

Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах регулируются Приказом Минстроя РФ от 28.01.2019 г. № 44/пр.

1. Протокол общего собрания составляется в письменной форме в сроки, установленные общим собранием, но не позднее чем через 10 календарных дней с даты проведения общего собрания.

2. Датой протокола общего собрания является дата подведения итогов общего собрания (окончания подсчета голосов).

3. Если в текущем году внеочередное общее собрание собственников первое, то номер протокола 1.

4. Каждый собственник обладает определённым количеством голосов, которое равно величине общей площади (кв.м.) жилого помещений принадлежащей ему на праве собственности или по договору социального найма.

5. Общее собрание имеет кворум и считается проведённым, если кол-во голосов собственников жилых помещений больше 50%, если собрание имеет кворум значит оно правомочно принимать решения, если не имеет кворума – не имеет права принимать решения.

6. В качестве результирующего протокола принимается последний протокол общего собрания собственников, имеющий кворум.

7. В случае наличия кворума решение о включении МКД в КРТ принимается не менее 2/3 (66,67%) голосов «ЗА» от общего числа собственников жилых помещений МКД.

8. Если в МКД есть нежилые помещения, то проценты голосов собственников пересчитываются без учета процентов голосов собственников нежилых помещений. Таким образом, собственники нежилых помещений в МКД своими голосами не могут повлиять на решение общего собрания (ч.3.2 ст. 45 ЖК РФ).

9. В отношении жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, представителями собственников признаются наниматели таких жилых помещений. Администрация района не имеет права голоса в данном случае (ч.3.2 ст. 45 ЖК РФ).

10. Протокол общего собрания подписывается лицом, председательствующим на общем собрании, секретарем общего собрания, а также лицами, проводившими подсчет голосов.

11. Формулировка основного вопроса звучит так: **«О включении многоквартирного дома по адресу: _____ в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории в границах ул. _____ опубликованном в установленном порядке на сайте Правительства Нижегородской области дата: _____».**

12. Если общее собрание имеет кворум и количество голосов «ЗА» меньше 67%, то МКД не входит в КРТ.

13. Рекомендуется включить в протокол общего собрания не менее 7 приложений (указаны далее). В приложении № 3 и № 4 должны быть подписи собственников и их представителей. Голосующие по доверенностям вносятся в отдельное приложение № 6.

Решение собственника помещения

по вопросам, поставленным на голосование, на внеочередном общем собрании собственников помещений, проводимом в форме очного голосования в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Нижний Новгород, ул. Большая Перекрестная, д. 31**

(Ф.И.О. физического лица, наименование юридического лица - собственника помещения)

являющийся (-щаяся) собственником _____ **помещения № 2**
(нужное / подчеркнуть)

на основании _____
(документ, подтверждающий права собственности: свидетельство, договор, запись ФГИС ЕГРН и т. п.)

(реквизиты правоустанавливающего документа: серия, номер, дата выдачи и т. п.)

№ квартиры / помещения	Общая площадь помещения, кв. м	Доля собственника (для площади помещения, принадлежащая собственнику в жилом/нежилом помещении, кв. м)
2	28,9	28,9

Подписанием настоящего решения собственник или его представитель подтверждает свое согласие на обработку его персональных данных, содержащихся в данном документе, председателем, секретарем собрания и членами счетной комиссии в целях подсчета голосов и составления протокола внеочередного общего собрания.

№	Вопросы, поставленные на голосование	Решение (два ненужных варианта зачеркнуть)		
1.	**Об утверждении председателя, секретаря собрания и членов счетной комиссии и наделения их полномочиями по подсчету голосов, составлению и подписанию протокола внеочередного общего собрания.**			
	Утвердить: **Председатель собрания:** Миронова Е.А. –заместитель ген.директора ООО «ГУД» **Секретарь собрания:** Баландина А.В. - специалист ИМГ ООО «ГУД» **Члены счетной комиссии:** Савельева Н.А. - специалист ИМГ ООО «ГУД»	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
2.	**О включении многоквартирного дома по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Б. Перекрестная, д. 31 в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории в границах ул. Дальняя, ул. Б. Перекрестная в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода опубликованном в установленном порядке на сайте Правительства Нижегородской области 13 июля 2021 г.**			
	Включить многоквартирный дом по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Б. Перекрестная, д. 31 в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории в границах ул. Дальняя, ул. Б. Перекрестная в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода опубликованном в установленном порядке на сайте Правительства Нижегородской области 13 июля 2021 г.	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
3.	**Об утверждении порядка передачи протокола и иных материалов данного внеочередного общего собрания представителем обслуживающей организации в ГЖИ НО и копию протокола в Администрацию Нижегородского района г. Нижнего Новгорода.**			
	Утвердить порядок передачи протокола и иных материалов данного внеочередного общего собрания путем наделения полномочиями представителя Савельеву Н.А. по направлению протокола ОСС помещений в МКД с приложениями в орган государственного жилищного надзора и копию протокола в Администрацию Нижегородского района г. Нижнего Новгорода.	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
4	**Об определении места хранения протокола общего собрания собственников многоквартирного дома.**			
	Определить место хранения протокола общего собрания собственников многоквартирного дома в ГЖИ НО, копии протокола в ООО «ГУД» по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Энтузиастов, д.10/1	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

Дата голосования: _____

Подпись голосующего _____ _____
(подпись) (Ф.И.О. собственника помещения)

СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ К ПРОТОКОЛУ

1. Реестр собственников жилых помещений МКД

2. Копия текста сообщения о проведении общего собрания собственников помещений МКД.

3. Реестр вручения собственникам жилых помещений в МКД сообщений о проведении общего собрания.

4. Список собственников, представителей собственников помещений в МКД, присутствующих на очном обсуждении.

5. Решения собственников жилых помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование.

6. Реестр лиц, голосующих по доверенности. (Копии нотариальных доверенностей представителей собственников помещений, принявших участие в голосовании, прилагаются к соответствующим решениям представителей собственников).

7. Реестр подсчета голосов (таблица с подсчетом голосов, подготовленная в документе Exel, во избежание ошибок в подсчете)

6 Часто задаваемые вопросы

1. Если собственник не может присутствовать на голосовании и передать бюллетень в период заочного голосования?

Необходима нотариально заверенная доверенность на человека, который сможет присутствовать на голосовании и отдать голос за собственника.

2. Если у гражданина не заключен договор соцнайма?

Если договор социального найма не заключен, рекомендуем обратиться в администрацию района и заключить данный договор, иначе такой гражданин не будет иметь права голоса на собрании. В качестве собственника в таком случае может выступить администрация.

3. Если собственники изъявляют желание самостоятельно проголосовать и составить протокол?

Собственники имеют такое право. Оригинал протокола такого собрания должен быть отправлен в ГЖИ, а копия протокола в орган местного самоуправления в течении 10 дней после голосования.

4. Если правоустанавливающим документом на жилое помещение является документ, выданный до 1998 года, имеют ли такие собственники право голоса?

Такие собственники имеют право голоса.

5. Если собственник умер, а наследники не вступили в наследство, они имеют право голоса?

Такие наследники имеют право голоса только в случае открытия нотариусом наследственного дела и выдаче соответствующего документа с перечнем наследников и наследуемого имущества с указанием долей.

6. Если в момент голосования проходит приватизация жилого помещения?

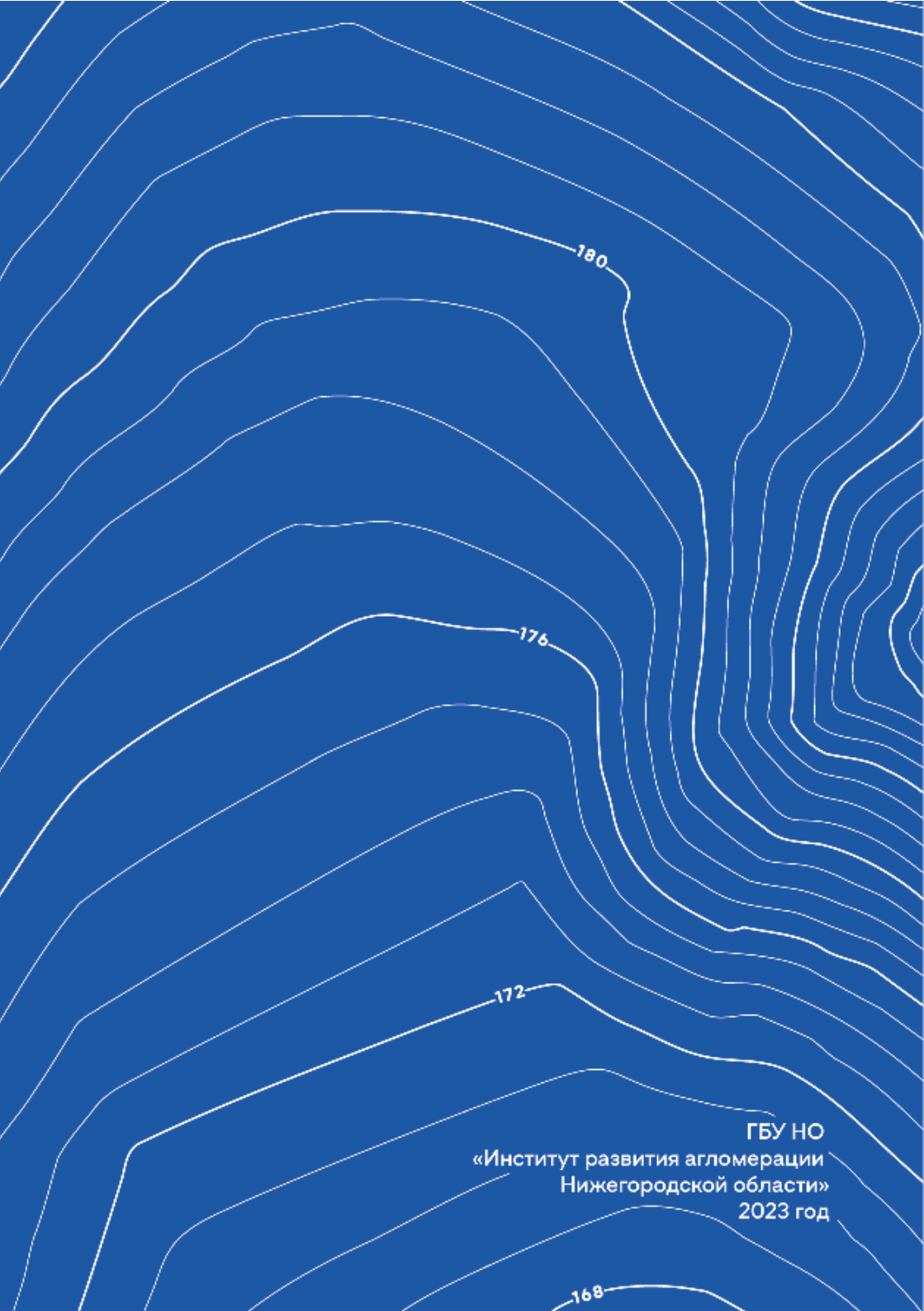
Такие наниматели имеют право голоса по договору социального найма.

7. Если жилое помещение принадлежит гражданам на праве общей совместной собственности (доли не выделены), как голосовать?

По соглашению между собственниками их интересы представляет на основании оформленной надлежащим образом доверенности один из собственников, который и подписывает бюллетень для голосования, либо голосует каждый собственник.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации
2. Жилищный кодекс Российской Федерации
3. Постановление Правительства Нижегородской области от 13.07.2021 г. № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области»
4. Приказ Минстроя РФ от 28.01.2019 г. № 44/пр «Об утверждении требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор»



ГБУ НО
«Институт развития агломерации
Нижегородской области»
2023 год