**Как провести общее собрание собственников помещений в МКД в форме очно-заочного голосования**

С 11 января 2018 года в общем собрании собственников вправе участвовать также лица, которые приняли помещения от застройщика по передаточному акту или другому документу, но еще не оформили право собственности (далее — собственники). Однако таким правом они могут пользоваться только в течение года со дня выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию. Такую возможность предусматривает [часть 1.1](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/) статьи 44 ЖК.

Очно-заочная форма голосования позволяет в рамках одного собрания обсудить вопросы повестки дня совместным присутствием и проголосовать опросным путем.

Чтобы провести такое собрание, нужно:

* [сформировать повестку дня](https://vip.1umd.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/16/68200/umd36/);
* [подготовить документы для проведения собрания](https://vip.1umd.ru/#/document/16/68200/umd43/);
* [уведомить собственников о собрании](https://vip.1umd.ru/#/document/16/68200/umd52/);
* [провести голосование](https://vip.1umd.ru/#/document/16/68200/umd64/);
* [определить кворум](https://vip.1umd.ru/#/document/16/68200/umd69/);
* [подсчитать голоса](https://vip.1umd.ru/#/document/16/68200/umd86/);
* [подвести итоги голосования](https://vip.1umd.ru/#/document/16/68200/umd90/);
* [ознакомить собственников с результатами](https://vip.1umd.ru/#/document/16/68200/umd97/);
* [направить подлинники решений и протокола в органы ГЖН](https://vip.1umd.ru/#/document/16/68200/umd99/).

**Этап 1. Сформируйте повестку дня**

Определите, какие вопросы нужно включить в повестку дня собрания. Их формулировки зависят от цели его проведения .

Собрание не вправе принимать решения по вопросам, которые не содержит повестка дня, а также изменять повестку.

Это предусматривает [часть 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/219c3257c1aa4b0fb9896079a0f295343e523d37/) статьи 46 ЖК.

Повестка дня должна быть единой для обеих форм голосования.

**Этап 2. Подготовьте документы для проведения собрания**

Подготовьте комплект из шести документов:

* сведения о распределении долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в МКД;
* сообщение о проведении собрания;
* реестр вручения сообщений о проведении собрания;
* список собственников — участников собрания;
* бланк протокола собрания;
* бланк решения собственника по вопросам, поставленным на голосование.

На некоторые из документов прямо указывают положения [ЖК](https://base.garant.ru/12138291/). Остальные подготовьте по практическим соображениям. Подробнее см. отдельную рекомендацию.

**Этап 3. Уведомите собственников о собрании**

О собрании необходимо уведомить всех собственников помещений в МКД. Это нужно сделать не позднее чем за 10 дней до даты собрания.

Доведите до собственников сообщение о проведении собрания одним из способов:

* направьте заказным письмом;
* вручите под подпись;
* разместите в помещении МКД, которое доступно для всех собственников (при условии, что ранее общее собрание утвердило такой способ уведомления);
* направьте иным способом, который ранее определило общее собрание.

Способы уведомления закреплены [частью 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/0007bd8e825a6eadd1de1cccb256d04cb5d980c3/) статьи 45 ЖК.

В сообщении укажите, где и в какое время собственники будут проводить очное обсуждение вопросов повестки дня, а также место и время окончания приема заполненных бланков решений собственников.

Вместе с сообщением направьте бланк решения собственника по каждому вопросу, поставленному на голосование.

**Этап 4. Проведите голосование**

Очно-заочное голосование проведите в две стадии:

* очно обсудите вопросы повестки дня и примите решения по вопросам, поставленным на голосование;
* получите бланки решений по месту и в срок, которые указаны в сообщении о проведении собрания.

[ЖК](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MDQ2N7/) также не запрещает при очно-заочной форме собрания провести эти стадии голосования одновременно. В таком случае очное обсуждение вопросов и заочное голосование будут проводиться не поэтапно, а параллельно.

**Этап 5. Определите кворум**

Подсчитайте голоса собственников — участников собрания по итогам обоих способов голосования:

* очного обсуждения;
* заочного получения решений собственников по месту и в сроки, которые устанавливает сообщение о проведении собрания.

Если решение поступило после даты и времени окончания приема, то вы не должны учитывать голоса собственника, которому они принадлежат ([ч. 2 ст. 47 ЖК](https://base.garant.ru/12138291/0eef7b353fcd1e431bd36a533e32c19f/)).

Проверьте содержание каждого из решений, которые поступили вовремя. Документ должен предусматривать ([ч. 5.1 ст. 48 ЖК](https://base.garant.ru/12138291/92409a09f2fd78349ae7c7f2064bf25a/)):

* сведения о собственнике;
* сведения о документе, который подтверждает право собственности на помещение в МКД;
* решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Решение должен подписать сам собственник или его представитель, приложивший соответствующую доверенность.

Если решение содержит все необходимые сведения и реквизиты, то собственник участвует в собрании.

По результатам подсчета собственников-участников определите, есть ли кворум. Для этого воспользуйтесь формулой:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Количество голосов собственников, принявших участие в собрании | = | Площадь помещений собственников, зарегистрированных в качестве участников | × | 100 | : | Общая площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД |

Собрание правомочно (имеет кворум), если в нем участвуют собственники, которые обладают более чем 50 процентами голосов от их общего числа. Это предусматривает [часть 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/0007bd8e825a6eadd1de1cccb256d04cb5d980c3/) статьи 45 ЖК.

Если заочное голосование не имело кворума, собственники вправе вновь провести собрание в форме:

* очного голосования;
* заочного голосования;
* очно-заочного голосования.

**Этап 6. Подсчитайте голоса по вопросам повестки дня**

По итогам обоих способов голосования подсчитайте голоса, по которым собственник оставил на вопрос повестки дня только один из возможных вариантов голосования: «за», «против» или «воздержался».

Если собственник выбрал более одного варианта, решение будет недействительным. Голоса по этому вопросу не подсчитывайте. При этом такое нарушение по одному или нескольким вопросам не влечет за собой признания решения недействительным в целом ([ч. 6 ст. 48 ЖК](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/78e6e8e3d9a977c224533becce596cc290c5a7ec/)).

Если собрание примет решение по вопросу, который не включен в повестку дня, то такое решение будет ничтожным ([п. 1 ст. 181.5 ГК](https://base.garant.ru/10164072/fec31934bf73523b0acfd8caf8cb316b/)).

**Этап 7. Подведите итоги голосования**

В зависимости от вопроса повестки дня решение по нему считается принятым, если за него проголосовало:

* более чем 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД — по вопросам о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и выборе владельца спецсчета ([п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/));
* большинство не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД — по вопросам, предусмотренным подпунктами [1](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/), [1.1–1](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/), [1.2](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/), [2](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/), [3](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/), [3.1](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/), [4.2](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/), [4.3](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/) части 2 статьи 44 ЖК;
* большинство от общего числа голосов собственников — участников собрания — по всем остальным вопросам.

Если все помещения в МКД принадлежат одному собственнику, то он принимает решение единолично.