***Тот факт, что процедура проведения общедомового собрания подробно описана в Жилищном кодексе, не может не радовать. В пяти статьях (с 44 по 48) есть все указания на тему того, как оповестить, как собрать, что решить и как обращаться со всеми бумажками. Тем не менее, кодекс кодексом, а все мы знаем, насколько это тяжкий труд — скоординировать даже не самый большой дом и просто пригласить жильцов на собрание: люди заняты, работают, уехали или вообще плюнули на бытовые проблемы. Но если в доме находится один активный и пробивной жилец, если ему удастся хотя бы один раз собрать людей и показать, что от их решений действительно зависит многое, что их голос правда может повлиять на проблему, то уже второй и третий раз достаточно будет прикрепить лист А4 с объявлением о дате собрания. Люди придут сами — без всяких заказных писем и заочных голосований.***

**Что решают на общедомовом собрании? (Ст. 44 ЖК РФ)**

На общедомовом собрании решают все самые насущные вопросы, начиная от выбора управляющей компании и заканчивая размещением рекламы на одной из стен здания. Среди наиболее важных проблем:

выбор способа управления многоквартирным домом: с помощью ТСЖ, УК или самостоятельно (для домов, в которых меньше 30 квартир, см. ч. 2 ст.161 ЖК РФ);вопросы реконструкции многоквартирного дома, т.е. возможность сделать пристройку или надстройку, построить сарай, уличный туалет, покрасить стену или потратить часть денег из общего фонда капитального ремонта;возможность выбрать способ формирования фонда капитального ремонта, а также решение, нужно ли УК, ЖК, ТСЖ и прочим управленцам брать кредит на капитальный ремонт общего имущества или же найдутся другие источники финансирования;выбор способов использования общедомового имущества: например, заключить ли договор на установку и эксплуатацию рекламных конструкций или поделить между собой специальные подсобки, расположенные между этажами. Здесь же выбирают и тех, кто имеет право заключать такие договоры от имени всего дома.

*Важно: для голосования по вышеперечисленным вопросам необходим кворум, насчитывающий минимум 2/3 жильцов. Для любых других вопросов достаточно пятидесятипроцентного кворума.*

*На общедомовом собрании также решается, кто и как будет собирать народ на подобные мероприятия: через информационные системы, лично обходить, письмом и т.д. Также выбирается формат голосования — очное или заочное.*

**Как проводить общедомовое собрание? (Ст. 45 ЖК РФ)**

Общедомовые собрания имеют свои правила и ограничения. Для начала надо отметить, что проведение одного ежегодного собрания собственников жилья является обязательным, а любое другое собрание будет внеочередным. Вопрос о том, как и когда проводить обязательное собрание, утверждается на первом таком собрании, ***а любое внеочередное созывается по инициативе наиболее активного собственника жилья. Он же, кстати, должен и оповестить всех жильцов минимум за 10 дней до дня собрания***— либо по почте заказным письмом (в ЖК так и прописано, что если хочешь собрать 80 квартир, то отправь соседям 79 заказных писем — смотрите ч. 4 ст. 45 ЖК РФ), либо вручить их лично под подпись.

В письме должно быть указано следующее: кто инициатор, форма собрания (очная или заочная), дата/место/время, повестка дня, а также место, где можно ознакомиться с дополнительной информацией о собрании.

Для проведения годового собрания необходим кворум, насчитывающий минимум 50% жильцов, однако для решения самых важных вопросов необходимо присутствие уже 2/3 всех собственников квартир, как было сказано выше. Тем не менее, даже неполное собрание может обсудить самые важные вопросы и придумать, что делать дальше. К примеру, в доме, где есть порядка 80 квартир, даже 40-50 человек могут радикально решить ряд животрепещущих проблем: вопрос о музыке после 23:00 или разрисованных коллекторами стенах.

**Кто решает? (Ст. 46 ЖК РФ)**

Решения по любым бытовым вопросам на собрании жильцов принимаются простым большинством голосов (опять же за исключением предусмотренных пунктами 1-3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ, по которым нужны голоса 2/3 жильцов). **Интересно, что жильцы могут принимать решения только по тем вопросам, которые есть в повестке дня, поэтому предложения из серии «а давайте обсудим…» не будут включены в итоговый протокол и не имеют никакой силы. Но если вдруг на собрании неожиданно всплывают наиболее насущные темы, то можно указать, что их обсуждение состоится на следующем заседании.**

Принятые решения оформляются в форме специальных протоколов, которые затем хранятся в офисе управляющей компании, а их копии в обязательном порядке должны быть вывешены в подъезде не позднее, чем через 10 дней после собрания. **Решения обязательны для исполнения всеми жильцами, даже теми, кто не участвовал в голосовании. Однако если они нарушают права кого-то из собственников, то никто не мешает обратиться в суд и аннулировать принятое на собрании жильцов решение.**

**Заочное и очное голосование (ст. 47 и 48 ЖК РФ)**

Вышеупомянутое заочное голосование может быть проведено, если не собрался кворум. Повестка дня остается той же самой, а инициатор должен оповестить жильцов о том, на какие вопросы должны быть даны ответы и куда их сдать. В идеальном варианте собственникам квартир должны быть разнесены анкеты с перечислением вопросов и тремя пустыми квадратиками для «за», «против» и «воздержался». Выбрать можно только один вариант, иначе документ признают недействительным.

К анкете собственники должны приложить сведения о себе и документы, подтверждающие право собственности голосующего. Если вы живете в квартире, которая записана, допустим, на бабушку из Сургута, то голосовать вы не имеете права: не собственник же.

Очное голосование — процедура нехитрая. Собственник жилья может прийти голосовать лично, а может отправить и своего представителя, но такая передача прав должна быть оформлена либо у нотариуса, либо самостоятельно через простую письменную доверенность. Проголосовать за повестку дня можно устно или письменно в зависимости от того, какой способ выбрали организаторы собрания.

***Примечателен пункт 3 ст. 48 ЖК РФ, гласящий, что количество голосов собственника пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. То есть чем больше площадь и количество его квартир, тем больше голосов имеет собственник (очевидно, что именно этот пункт может перевернуть все голосование с ног на голову и серьезно осложнить жизнь его инициаторам, если они задумают следовать букве закона).***