**Информация по проведению общего собрания собственников**

**помещений в многоквартирном доме**

**по вопросу создания товарищества собственников жилья**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ) одной из форм некоммерческой корпоративной организации является - товарищество собственников недвижимости (далее - ТСН). Одним из видов ТСН является товарищество собственников жилья (далее - ТСЖ).

Правовые положения ТСН определены ст. 123.12 -1 23.14 ГК РФ, ТСЖ ст. 291 ГК РФ, ст. 135 - 152 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ одним из способов управления многоквартирным домом является ТСЖ.

В соответствии с ч. 1 ст. 135 ЖК РФ под ТСЖ признается вид ТСН, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме, для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

На основании п. 4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений определен ст. 45 - 48 ЖК РФ, Приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах». Порядок создания товарищества собственников жилья определен ст.135 - 142 ЖК РФ.

Согласно ч. 2 ст. 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из собственников помещений в данном доме.

Решение о создании ТСЖ, утверждении его устава считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

В соответствии со ст. 44.1 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со ст. 47.1 ЖК РФ);

3) очно-заочного голосования.

При этом собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В случае если в многоквартирном доме находятся объекты недвижимого имущества (жилищного и нежилого фонда), принадлежащие муниципальному образованию Кольский район Мурманской области, инициатор общего собрания в соответствии с ч. 4 ст. 45 ЖК РФ обязан уведомить собственника муниципальных помещений в установленный законом срок по адресу: 184381, Мурманская область, г. Кола, пр-кт. Советский, д. 50., заказным письмом.

Сведения о наличии муниципальной собственности в многоквартирном доме Вы можете получить в Управлении муниципальным имуществом администрации Кольского района, расположенном по адресу: 184381, Мурманская область, г. Кола, пр-кт. Советский, д. 50.

В случае если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем очного голосования, такое общее собрание не имело указанного в ч. 3 ст. 45 ЖК РФ кворума, решения общего собрания собственников помещений о проведении общего собрания в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) на основании ч. 1 ст. 47 ЖК РФ.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования осуществляется путем заполнения собственниками помещений бланков решений. В ходе проведения заочного голосования инициатор общего собрания или его представитель путем поквартирного обхода, под роспись, предоставляет собственникам помещений бланки решений. Собственники обязаны обеспечить передачу бланков решений в установленный срок и по адресу, указанным в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 3 ст. 47 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 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».

В соответствии с ч. 1.1 ст. 136 ЖК РФ протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений.

Согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление ТСЖ, не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация, правление ТСЖ в течение пяти дней с момента получения копий решений и протокола общего собрания собственников помещений обязано направить копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

В соответствии с п. 18 Постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение пяти рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, и итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

На общем собрании членов ТСЖ из числа членов ТСЖ необходимо избрать правление товарищества. Далее, правление товарищества, либо общее собрание членов ТСЖ (если уставом отнесено к его компетенции) избирает из своего состава Председателя ТСЖ. К компетенции общего собрания членов ТСЖ отнесено избрание членов ревизионной комиссии (ревизора), которых необходимо выбрать при проведении общего собрания членов ТСЖ.

 *\*Доводим до Вашего сведения, что в соответствии с п. 64 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 потребители вправе при наличии договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенного с исполнителем в лице управляющей организации, товарищества или кооператива, вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс исполнителю, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов в том случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива. В этом случае исполнитель обязан в срок не позднее 5 рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить ресурсоснабжающей организации информацию о принятом решении.*

*Внесение потребителем платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед исполнителем. При этом исполнитель отвечает за надлежащее предоставление коммунальных услуг потребителям и не вправе препятствовать потребителям в осуществлении платежа непосредственно ресурсоснабжающей организации либо действующему по ее поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.*