Приложение №2

**Основные группы вопросов, находящихся в компетенции общего собрания**

([ст. 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1))

**1.Совет МКД**

* избрание совета МКД из числа собственников помещений ([ч. 1 ст. 161.1 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* установление количества членов совета МКД ([ч. 4 ст. 161.1 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* избрание председателя совета МКД из числа членов Совета ([ч. 6 ст. 161.1 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* переизбрание совета МКД ([ч. 9 ст. 161.1 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* установление срока действия совета МКД ([ч. 10 ст. 161.1 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* досрочное переизбрание совета МКД в случае, ненадлежащего исполнения им обязанностей ([ч. 10 ст. 161.1 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* о выплате вознаграждения членам совета МКД, в том числе председателю совета. Решение должно содержать размер вознаграждения, условия и порядок его выплаты ([ч. 8.1 ст. 161 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* наделение совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества дома [(пп. 4.2 п. 4 ст. 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* наделение председателя совета МКД полномочиями на решение тех вопросов, которые не относятся к компетенции ОСС. В частности, он сможет подписывать акты выполненных работ, принимать работы по текущему ремонту ([пп. 4.3 п. 4 ст. 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1)).

**2.** **Общее имущество МКД**

Собственники помещений в МКД вправе совместно принимать решения относительно содержания, управления и использования общего имущества в многоквартирном доме:

* о текущем ремонте общего имущества в доме ([ч. 4.1 ст. 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* об определении перечня и объёма работ и услуг по содержанию общего имущества дома, о том, на каких условиях будут выполняться работы и оказываться услуги, как они будут финансироваться ([ч.ч. 1 и 3 ст 162 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом, в том числе о введении ограничений пользования ([п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* о благоустройстве земельного участка, на котором расположен МКД и который относится к общему имуществу ([п. 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* о реконструкции МКД ([п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* о строительстве хозяйственных построек, других зданий, строений, сооружений ([п. 1 ч. 2 ст 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* о пользовании общим имуществом иными лицами – например, для того, чтобы установить рекламные конструкции, баннеры и т. п.([п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* об условиях аренды общего имущества ([п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1)) ;
* об определении лиц, которые от имени собственников помещений в доме уполномочены заключать договоры на пользование общим имуществом ([п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1)).

**3.** [**Предоставление коммунальных услуг**](https://roskvartal.ru/wiki/ossp-v-mkd/predostavlenie-ku)

Федеральным законом от 3.04.2018 № 59-ФЗ общему собранию собственников помещений в МКД дано право принимать решение, заключать ли собственникам помещений, которые действуют от своего имени, договоры с РСО о предоставлении коммунальных услуг:

* холодного и горячего водоснабжения;
* водоотведения;
* электроснабжения;
* газоснабжения;
* отопления и теплоснабжения.

А также договоры на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами ([п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1)).

**4.Капитальный ремонт**

Общее собрание собственников помещений уполномочено принимать следующие решения по вопросам капитального ремонта и формирования фонда капитального ремонта в многоквартирном доме:

* капитальный ремонт общего имущества в МКД и использование фонда капитального ремонта;
* выбор способа формирования фонда капитального ремонта ([п. 1.1. ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* о размере взноса на капремонт, если он превышает установленный минимальный размер такого взноса;
* и минимальном размере фонда капремонта, если он превышает минимальный установленный размер фонда (п. 1.1-1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
* о выборе лица, которое уполномочено на открытие спецсчёта и операции с денежными средствами, находящимися на спецсчёте (п. 1.1. ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
* о выборе банка, в котором должен быть открыт спецсчёт;
* о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счет (ч. 3 ст. 175 ЖК РФ);
* о получение кредита или займа на капремонт ОИ в МКД
* об определении лица, которое уполномочено получить кредит или займ на капремонт;
* определении существенных условий кредитного договора или договора займа;
* о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт и об уплате процентов за пользование таким кредитом или займом (п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

**5.Общие вопросы проведения ОСС**

На одном из первых ОСС необходимо установить порядок проведения последующих общих собраний собственников помещений и решить следующие вопросы:

* о сроках и порядке проведения годового ОСС ([ч. 1 ст. 45 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* определение способа направления сообщения в письменной форме о проведении общего собрания ([ч. 4 ст. 45 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* определение помещения, в котором будет размещаться сообщение о проведении общего собрания;
* порядок оформления решений ОСС протоколами;
* об использовании ГИС ЖКХ и иных информационных систем для проведения общего собрания собственников ([п. 3.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* об определении [администратора общего собрания](https://roskvartal.ru/wiki/ossp-v-mkd/provedenie-sobraniya-v-gis-zhkh) при проведении в системе общего собрания в форме заочного голосования ([п. 3.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* в каком порядке администратор общего собрания будет принимать решения собственников при проведении собрания в системе в форме заочного голосования ([п. 3.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* порядок финансирования расходов на те общие собрания, которые были созваны по инициативе собственников, у которых не менее 10% голосов ([п. 3.5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* об использовании ГИС ЖКХ или другой информационной системы в деятельности совета дома: о возможности перемещения собрания в виртуальное пространство ([п. 3.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* о месте хранения копий протоколов ОСС и решений собственников по вопросам, поставленным на голосование ([ч. 4 ст. 46 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1));
* о порядке уведомления о принятых на собрании решениях ([ч. 3 ст. 46 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1)).