

ОБРАЗЕЦ

(разработан в соответствии с приказом
Министерства строительства и ЖКХ РФ
от 25.12.2015 №937/пр)

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ПРОТОКОЛА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (ОЧНАЯ ФОРМА / ЗАОЧНАЯ ФОРМА), расположенном по адресу: Москва, ул. _____, д. _____

_____ г.

Протокол N 1

1. Инициатор проведения общего собрания собственников помещений:

Инициативная группа в составе - кв. № 2 Андреев А.А., кв. № 3 Соколов С.С.

2. Форма проведения общего собрания: очная/заочная.

3. Время проведения: *08 октября 2017 г. (для заочной период сдачи листов голосования)*

4. Место проведения: *Холл 1-го этажа в подъезде 1 (для очной).*

5. Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме – 100%.

6. Общая площадь многоквартирного дома (принадлежащая собственникам) – 30 000 кв. м.

7. Площадь многоквартирного дома, находящаяся в собственности граждан — 29 300 кв. м.

8. Площадь многоквартирного дома, находящаяся в собственности юридических лиц — 700 кв. м.

9. Площадь многоквартирного дома, находящаяся в государственной (муниципальной, городской) собственности — 0.

10. Участвовали в голосовании:

- Собственники (представители собственников) жилых помещений – 60%.

- Собственники (представители собственников) нежилых помещений – 3%.

Всего присутствовало собственников (представителей собственников), обладающих 63% голосов от общего количества голосов.

Кворум – имеется.

Общее собрание собственников помещений – правомочно.

Перед началом проведения собрания простым большинством выбираются – председатель, секретарь (для ведения протокола), счетная комиссия для подсчета голосов.

Повестка дня:

Вопрос № 1. Об установке на придомовой территории двух шлагбаумов, регулирующих въезд и выезд.

(Схема размещения, информация о типе, внешнем виде шлагбаума прилагаются).

Слушали: _____

Решили: Установить два шлагбаума .

Голосование:

«За установку» - 59%, «Против» 3%, «Воздержалось» - 1%.

Решение по первому вопросу повестки дня – принято.

Вопрос № 2. Утверждение порядка въезда на придомовую территорию. (Проект Порядка въезда на придомовую территорию прилагается).

Слушали: _____

Решили:

Утвердить порядок въезда на придомовую территорию.

Голосование:

«За» - 55%, «Против» - 4%, «Воздержалось» - 2%.

Решение по второму вопросу повестки дня – принято.

Вопрос № 3. Выбор лица, уполномоченного на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома по вопросам, связанным с установкой шлагбаумов.

Слушали: _____

Решили:

Избрать уполномоченным лицом для представления интересов собственников по вопросам установки шлагбаумов – **Иванова Ивана Ивановича** (собственник кв.132, старший по подъезду №1, тел. _____)

Голосование:

«За» - 59%, «Против» 2%, «Воздержалось» - 1%.

Решение по второму вопросу повестки дня – принято.

Приложения к протоколу:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме (представителей собственников) - на 10 листах.
2. Сообщение (уведомление) о проведении общего собрания собственников помещений - на 1 листе.
3. Реестр вручения собственникам помещений извещений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - на 10 листах.
4. Лист регистрации собственников помещений, присутствовавших на собрании. Доверенности представителей собственников помещений (для очной формы) - в количестве 5 штук.
5. Решения собственников помещений по вопросам повестки дня (для заочного голосования) - в кол-ве 50 штук

Председатель общего собрания _____ / Алексеев И.К./
(подпись)

Секретарь общего собрания _____ / Комаров И.Г./
(подпись)

Члены счетной комиссии: _____ / Коробов М.И./
(подпись)

_____ / Смирнов А.И./
(подпись)

_____ / Лунева Р.И./
(подпись)

УВЕДОМЛЕНИЕ

о проведении общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: город Москва, ул. _____, дом № ____

Уважаемый собственник помещения!

«__» _____ 200__ года в _____ час.

в помещении (место, адрес) _____

состоится внеочередное общее собрание (в очной форме) собственников помещений в нашем многоквартирном доме, которое созывается по инициативе

_____,
(Ф.И.О. собственников физ. или юр. лиц)

являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Об установке на придомовой территории двух шлагбаумов, регулирующих въезд и выезд на придомовую территорию.
2. Утверждение порядка въезда и выезда на придомовую территорию.
3. Выбор лица, уполномоченного на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома по вопросам, связанным с установкой шлагбаумов.
4. Организационные вопросы

Напоминание:

1. В соответствии с действующим законодательством участие в голосовании на общем собрании принимают только собственники помещений.
2. В случае, если собственник помещения не может принять участие в общем собрании, он может доверить свое право голосования на собрании доверенному лицу (по доверенности). Бланки доверенности на голосование на общем собрании можно получить у инициаторов собрания (адреса указаны ниже).
3. Ознакомиться с более подробной информацией и материалами по всем вопросам повестки дня общего собрания можно у _____ ежедневно с _____ до _____ по _____ с _____ час. до _____ час.

Адреса инициаторов общего собрания:

Ф.И.О. _____ № квартиры ____

Ф.И.О. _____ № квартиры ____

порядка въезда и выезда на придомовую территорию.			
Вопрос № 3. Выбор лица, уполномоченного на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома по вопросам, связанным с установкой шлагбаумов: кандидатура Иванова Ивана Ивановича (собственник кв.132, старший по подъезду №1)			

ФИО собственника _____

Подпись _____

дата.

Всегда необходимо помнить, что на общем собрании необходимо считать не количество Собственников или их официальных представителей, а количество имеющихся у них голосов, потому что размеры помещений, находящихся в собственности (и доли в праве общей собственности), отличаются, следовательно, будет разным и количество голосов, которыми располагают отдельные Собственники.

Вопрос:

Как правильно рассчитать процент голосов, при заполнении протокола? В графах "за", "против", "воздержались" пишется процент от общей площади дома или от площади проголосовавших?

Ответ: Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ст. 48 ЖК РФ). Для того, чтобы определить

размер доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме необходимо площадь помещения собственника помещения на площадь всех помещений в многоквартирном доме (МКД). При этом следует учитывать, что площадь общего имущества в многоквартирном доме не учитывается.

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{Доля в праве на} \\ \text{общее имущество} \\ \text{в МКД} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{Общая площадь} \\ \text{собственника} \\ \text{помещения} \end{array}} : \boxed{\begin{array}{c} \text{Площадь всех} \\ \text{помещений} \\ \text{В доме} \end{array}}$$

Жилищный кодекс РФ

Статья 37. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Статья 48. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

ПРИМЕР:

Как посчитать голоса участников общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?

Итак, голоса подсчитываются следующим образом.

За 100% голосов берется общая площадь помещений, принадлежащих конкретным собственникам, без площадей, относящихся к общей долевой собственности.

Количество голосов можно исчислять как в %%, так и в числах. Исчисление в процентах удобнее, поэтому далее будем пользоваться им.

Допустим, у нас имеется дом на 3 квартиры и один офис.

Площади помещений

1я квартира - 30 кв.м

2я квартира - 25 кв.м

3я квартира - 35 кв.м

Офис - 40 кв.м

Сначала надо сложить все эти площади отдельных собственников:

$$30 + 25 + 35 + 40 = 130 \text{ кв.м}$$

Причем в суммировании участвуют как жилые, так и нежилые помещения, все, кроме площадей, относящихся к общей долевой собственности всех собственников в доме.

Получилось 130 кв.м

Тогда общее количество голосов на 130 кв.м = 100% голосов

Каждый из собственников обладает процентом голосов, которые считаются так:
Например, у собственника 1й квартиры площадь 30 кв.м, то есть ее доля голосов 30 из 130 голосов.

Так как мы условились считать в процентах, надо посчитать сколько это в процентах.

Подсчет - если $130 = 100\%$, то $1\% = 130 / 100 = 1,3$ кв.м

Теперь, чтобы понять сколько процентов составляют голоса собственника 1й квартиры нужно разделить его долю на абсолютное значение 1% и будет понятно количество этих процентов в ее доле, то есть

$30 / 1,3 = 23,08\%$ (здесь и далее мы округлили результат согласно правилам округления дробей)

Голоса собственника 2й квартиры:

$25 / 1,3 = 19,23\%$

Голоса собственника 3й квартиры:

$35 / 1,3 = 26,92\%$

Голоса собственника офиса:

$40 / 1,3 = 30,77\%$

Теперь, чтобы проверить правильность подсчетов, нам достаточно сложить все голоса и в сумме получить 100%, так общее число голосов всех собственников не может меньше или больше 100%.

$23,08 + 19,23 + 26,92 + 30,77 = 100\%$