ЖИЛСТРОЙНАДЗОР ЮГРЫ

Служба жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Способы управления МКД, особенности и порядок выбора. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

Май 2026 года

ЖИЛСТРОЙНАДЗОР ЮГРЫ

1. Способы управления многоквартирными домами

Непосредственное управление:

- количество квартир не более 30;
- собственники сами определяют виды и периодичность работ для заключения договора с обслуживающей организацией.

ТСЖ:

- создается в 1 или нескольких МКД (с общей границей, инженерными сетями, инфраструктурой);
- управляет МКД самостоятельно или с привлечением УК;
- есть общее собрание членов ТСЖ, правление, председатель)

Управляющая организация:

- обязательно наличие лицензии у УК;
- условия ДУ утверждаются на основании предложений УК



ЖИЛСТРОЙНАДЗОР ЮГРЫ

Формы проведения общего собрания собственников помещений в МКД



- ***очная форма*** - совместное присутствие собственников в определённом месте и в определённое время для обсуждения вопросов и голосования;

- ***очно-заочная форма*** - очное обсуждение вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи инициатору оформленных в письменной форме решений (бюллетеней голосования);

- ***заочная форма (опросным путем)*** - если при совместном присутствии собственников для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения с такой же повесткой могут быть приняты путем передачи инициатору оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование;

- особый подвид – **заочное голосование с использованием системы** – онлайн–голосование через ГИС ЖКХ с использованием портала «Госуслуги» или мобильного приложения «Госуслуги Дом».

ЖИЛСТРОЙНАДЗОР ЮГРЫ

Организация проведения общего собрания собственников

1. Инициатор ОСС	Любой собственник или группа собственников (инициативная группа), а также действующая УК
2. Реестр собственников	Ведется УО и содержит сведения о собственниках и размерах их долей в праве общей собственности на ОИ в МКД
3.Уведомление собственников	Не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. С 1 марта 2025 – обязательно размещать сообщение в ГИС ЖКХ.
4. Кворум на собрании	Не менее 50% от числа всех голосов собственников в МКД.
4. Кворум для принятия решений	Большинство голосов от принимающих участие в собрании собственников, исключения – в ч. 1 ст. 46 ЖК РФ. Для выбора УК – более 50% голосов всех собственников в МКД

ЖИЛСТРОЙНАДЗОР ЮГРЫ

Недействительность решений общего собрания собственников помещений в МКД

Ничтожность решений:

1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в заседании или заочном голосовании приняли участие 100% жителей МКД;
2) принято при отсутствии необходимого кворума;
3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

Оспоримость решений:

1) существенное нарушение порядка принятия решения о проведении, порядка подготовки и проведения общего собрания, а также порядка принятия решений общего собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;
2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;
3) нарушение равенства прав участников гражданско-правового сообщества при проведении общего собрания или заочного голосования;
4) существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола.

Срок обжалования – 6 месяцев со дня когда собственник узнал или должен был узнать о принятом решении, но не позднее 2 лет, когда такое решение стало общедоступным

ЖИЛСТРОЙНАДЗОР ЮГРЫ

5. Особенности проведения онлайн-голосований



ЖИЛСТРОЙНАДЗОР ЮГРЫ

Спасибо за внимание!

Актуальная информация о деятельности Службы, новостях в сфере ЖКХ в социальных аккаунтах Службы:

https://vk.com/club174035780

https://max.ru/id8601011604_gos