**Методические рекомендации по подготовке и проведению общих собраний собственников помещений**

Настоящие методические рекомендации разработаны в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ с целью оказания помощи собственникам помещений в многоквартирном доме в подготовке и проведении общего собрания как в очной форме, так и в форме заочного голосования.

Данные рекомендации могут быть использованы также и при проведении собраний членов товариществ собственников жилья (ТСЖ).

**Основные понятия, применяемые в Методических рекомендациях:**

-**жилым помещением признается** изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан;

-**жилым домом признается**индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

-**квартирой признается** структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

-**комнатой признается**часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

**Общая площадь жилого помещения состоит** из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворений гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**К общему имуществу собственников многоквартирного дома относятся**межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (общее имущество многоквартирного дома).

Проведению самого первого общего собрания собственников помещения предшествует работа по его подготовке.

**Подготовка к собранию включает в себя:**

- выявление всех собственников в данном многоквартирном доме;

- опрос мнений жителей - собственников многоквартирного дома по вопросу выбора способа управления, а также разъяснение действующего законодательства по вопросу управления многоквартирным домом;

- выявление компаний, специализирующихся на управлении многоквартирными домами;

- определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома;

- разработка повестки дня общего собрания и решений по каждому вопросу;

- разработка Устава товарищества собственников жилья;

- направление сообщений о проведении общего собрания собственников;

- другие вопросы, связанные с проведением общего собрания (предварительное определение кандидатуры председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии).

Орган местного самоуправления в соответствии с положениями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме в течение года со дня введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано.

**I. Значение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом (ст. 44 ЖК РФ).

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

- принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

- выбор способа управления многоквартирным домом;

- создание и ликвидация товарищества собственников жилья;

- утверждение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме;

- другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44, 135, 141, 156 ЖК РФ).

3.Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 45 ЖК РФ).

4.Собрание может быть первоначальным, очередным или внеочередным.

5.Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- управление управляющей организацией (ст. 161 ЖК РФ).

6. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Жилищным кодексом РФ порядке, является обязательным для всех собственников помещений.

**II. Формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено:

- в очной форме, то есть при совместном присутствии собственников помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование;

- в форме заочного голосования - без совместного присутствия собственников помещений путем передачи в письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам (ст. 47 ЖК РФ). Форма заочного голосования применима при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

**III. Инициатор (организатор) общего собрания собственников помещений**

Общее собрание собственников помещений может быть созвано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками помещений данного многоквартирного дома.

Инициаторами проведения общего собрания собственников могут быть:

а) первичного - собственник или несколько собственников помещений в данном доме (ст. 45 ч.1 ЖК РФ);

б) очередного собрания - лица из числа собственников, ответственные за проведение собрания (избранные на первом собрании собственников - ст. 45 ч.1 ЖК РФ), правление ТСЖ (если оно создано);

в) внеочередного - по инициативе любого из собственников данного многоквартирного дома (ст. 45 ч.2 ЖК РФ), правления ТСЖ (если оно создано), членами ТСЖ или ревизионной комиссии (рекомендуется предусмотреть в уставе ТСЖ право на созыв общего собрания - ст. 146 ЖК РФ);

г) по выбору управляющей организации - собственники помещений в данном доме (ст. 161 ч.ч. 2, 3 ЖК РФ) или орган исполнительной власти (ст. 161 ч.6 ЖК РФ).

**IV. Подготовка общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

Для успешного проведения общего собрания желательно, чтобы в доме появилась инициативная группа собственников помещений, созданная по инициативе самих жителей.

Вместе с тем необходимо проведение информационно-разъяснительной работы с собственниками помещений в многоквартирных домах по вопросам, связанным с реализацией их прав и обязанностей, установленных Гражданским и Жилищным кодексами РФ.

В результате информационно-разъяснительной работы возникает инициативная группа из числа наиболее активных собственников помещений в многоквартирном доме.

Инициативная группа разрабатывает необходимую для проведения общего собрания документацию, формирует повестку дня, подбирает помещение, в котором предполагается проведение общего собрания, размещение информации и документации, а также определяет дату и место проведения общего собрания.

После определения повестки дня собрания и подготовки необходимой документации проводится подготовка и направление сообщений о проведении собрания, а также проектов решений собственников помещений. Организаторам общих собраний собственников помещений необходимо знать, что в данном доме муниципальному образованию могут принадлежать на праве собственности жилищные фонды социального использования, а также нежилые помещения (ст. 19 ЖК РФ). В этом случае уведомления о проведении общего собрания направляются в орган местного самоуправления.

Кроме того, инициативная группа прорабатывает и другие вопросы, связанные с проведением общего собрания (выявление всех собственников в данном многоквартирном доме; предварительный опрос мнений жителей по вопросу выбора способа управления, а также разъяснение действующего законодательства по вопросу управления многоквартирным домом; выявление организаций, специализирующихся на управлении многоквартирными домами; определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома; определение кандидатур председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и др.).

**V. Определение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме**

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ). Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на которое возникает право собственности у всех собственников помещений в данном доме, установлен ст. 36 ЖК РФ.

Доля каждого собственника определяется путем деления общей площади помещения (по свидетельству службы регистрационного права Управления Федеральной Регистрационной службы по Рязанской области, свидетельству о праве на наследство, решению суда, регистрационному удостоверению или других правоустанавливающих документов), приходящейся на каждого собственника, на сумму площадей жилых и нежилых помещений в доме (по экспликации БТИ), находящихся в соответствующих видах собственности (частной, муниципальной, государственной).

D = S1/S2, где D – доля каждого собственника, S1 – общая площадь помещения собственника, S 2 – сумма площадей жилых и нежилых помещений собственников в многоквартирном доме. Доля каждого собственника определяет количество голосов для участия в голосовании на общем собрании.

Количество голосов собственника на общем собрании (Кгол.):

Кгол. = D х К общ., где К общ. – общее количество голосов в многоквартирном доме. Для расчета количества голосов на общем собрании собственников помещений многоквартирных домов предлагается принимать один голос равным 1 м2 (или, к примеру, 10 м2) общей площади.

**VI. Проведение общего собрания собственников в очной форме**

1. Уведомления о проведении общего собрания

Собрание собственников помещений в очной форме – совместное присутствие собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (ст. 47 ЖК РФ).

Статьей 45 ЖК РФ регламентирован порядок проведения собрания. Инициаторы проведения общего собрания обязаны направить каждому собственнику сообщение.

В сообщении должно быть указано следующее:

а) сведения о лице (или лицах), по инициативе которого (или которых) созывается данное собрание;

б) форма проведения данного собрания - общее собрание;

в) дата, место, время проведения данного собрания;

г) повестка дня собрания.

Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, равно как и не вправе изменять повестку дня. В противном случае решение общего собрания может быть оспорено в судебном порядке (ст.ст. 46 ч. 2, 146 ЖК РФ).

д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Желательно указать контактный телефон.

Наиболее простым способом ознакомления с материалами, а также принятыми общим собранием решениями, будет размещение соответствующей информации в определенном помещении данного многоквартирного дома, доступном каждому собственнику помещения в данном доме. Порядок размещения информации устанавливается на первом общем собрании собственников помещений и должен быть доведен до каждого собственника (ст. 45 ч.1 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник или группа собственников помещений в многоквартирном доме - инициаторы созыва общего собрания обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме. Также сообщение о проведении общего собрания может быть вручено каждому собственнику помещений под расписку либо размещено в помещении данного дома, определенном решением общего собрания, и доступном для всех собственников.

Для созыва самого первого общего собрания собственников инициаторам проведения такого собрания целесообразно либо направить извещение каждому собственнику заказным письмом либо вручить под расписку.

Точное соблюдение требований, предъявляемых частями 4 и 5 ст. 45 ЖК РФ к сообщению о проведении общего собрания, является необходимым условием правомочности данного собрания. В случае их несоблюдения решения общего собрания могут быть оспорены в судебном порядке (ч.6 ст. 46 ЖК РФ).

2. Правомочность общего собрания

Особое внимание необходимо обратить на правомочность общего собрания собственников. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников (ст. 45 ЖК РФ).

Присутствие собственников на собрании и наличие кворума подтверждается листом регистрации участников с указанием фамилии, имени, отчества, адреса, реквизитов свидетельства о собственности на помещение, доли в праве общей собственности на имущество, подписью собственника и с приложением доверенности, если в собрании принимает участие представитель собственника.

3. Решения общего собрания

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимаются:

- большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений - по вопросам принятия решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений, ремонте общего имущества, о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

- более 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений - по вопросу создания товарищества собственников жилья (ст.136 ч.1 ЖК РФ);

- большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании - по остальным вопросам (ст.ст. 44, 46 ЖК РФ).

Решения о реконструкции многоквартирного дома, в результате которой произойдет уменьшение размера общего имущества, принимаются только с согласия всех собственников помещений (ст. 36 ч. 3 ЖК РФ).

4. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

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).

Перечень общего имущества и порядок определения долей в праве общей собственности установлены ст.ст. 36, 37 ЖК РФ.

Точное определение доли в праве общей собственности имеет исключительное значение, так как, исходя из нее, устанавливается степень участия каждого конкретного собственника в управлении и распоряжении общей собственностью и рассчитывается размер платы за содержание и ремонт общего имущества.

В соответствии с ч. 1 ст. 48 ЖК РФ голосование на общем собрании собственников помещений осуществляется собственником как лично, так и через своего представителя. При этом доверенность, выданная собственником представителю, может быть оформлена в простой письменной форме и удостоверена по месту работы, учебы, жительства (в соответствии с требованиями п.п. 4, 5 ст. 185 ГК РФ).

Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня непосредственно после его обсуждения. Голосование может быть проведено несколькими способами: посредством поднятия рук, посредством мандатов или письменных решений собственников, в которых указана доля в праве общей собственности на общее имущество и количество голосов, которым обладает данный собственник (п. 4 ст. 48 ГК РФ).

5. Подведение итогов голосования

Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия, этот вопрос также вносится в повестку дня общего собрания. Ее состав предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием.

Результаты голосования по каждому вопросу повестки дня в обязательном порядке заносятся в протокол общего собрания.

6. Оформление решения общего собрания

Решение общего собрания оформляется протоколом в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Протоколы, равно как и уведомления о проведении общего собрания и решения собственников хранятся в месте или по адресу, которые также определены решением данного собрания (ч. 4 ст. 46 ЖК РФ). ЖК РФ не устанавливает каких-либо требований к форме протокола, а какие-либо нормативные акты, регламентирующие правила его ведения отсутствуют. Но существует сложившаяся практика ведения протоколов, она общеизвестна и собственникам помещений в многоквартирном доме, проводящим общее собрание собственников, рекомендуется ей следовать.

Протокол должен быть составлен в письменной форме, подписан председателем и секретарем, а также членами счетной комиссии. В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место проведения общего собрания собственников, повестка дня, кворум.

Решения общего собрания собственников должны быть доведены до сведения всех собственников помещений, в том числе и не принявших участие в собрании, в течение десяти дней со дня принятия этих решений (ст. 46 ч.3 ЖК РФ). Исходя из этого требования, протокол должен быть изготовлен не позднее десяти дней со дня проведения общего собрания собственников помещений.

**VII. Общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования**

Ст. 47 ЖК РФ закрепляет важнейшее право собственников помещений в многоквартирном доме - право на проведение общего собрания этих собственников без их совместного присутствия путем проведения заочного голосования, определяет особенности общего собрания в форме заочного голосования.

Проведение заочного голосования - это передача в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.

**Форма заочного голосования применима к любому виду общего собрания.**

1. Уведомление о проведении общего собрания в форме заочного голосования

Статья 45 ЖК РФ обязывает собственников помещений в многоквартирном доме ежегодно проводить общие собрания собственников и устанавливать сроки и порядок их проведения. Для проведения заочного голосования (также как и для проведения очного собрания) необходимо, в первую очередь, направить каждому собственнику помещения в многоквартирном доме сообщение о проведении заочного голосования.

Поскольку заочное голосование является одной из форм проведения собрания, в сообщении о проведении должно быть указано следующее:

а) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

б) форма проведения данного собрания - заочное голосование;

в) дата и время окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны быть переданы такие решения;

г) повестка дня собрания;

д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться, контактный телефон инициатора проведения собрания.

Уведомление о проведении общего собрания в форме заочного голосования отличается от уведомления о проведении общего собрания в очной форме только одним. Вместо сообщения о месте и времени проведения собрания указывается место, дата и время окончательного приема решений собственников по поставленным на голосование вопросам (п. 3 ч.5 ст. 45, ст. 146 ЖК РФ).

Порядок уведомления о проведении собрания не отличается от порядка уведомления собственников помещений о собрании в очной форме (ч.4 ст. 45, ст. 146 ЖК РФ).

2. Правомочность общего собрания

Общее собрание правомочно при тех же условиях, что и очное: если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников (ст. 45 ЖК РФ).

3. Решения заочного голосования

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимаются также как и на очном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (см. раздел VI п. 3 настоящих Рекомендаций).

4. Требования, предъявляемые к решению собственника

Общее собрание в форме заочного голосования проводится путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, решений собственников в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование. Собственникам помещений в многоквартирном доме, наряду с уведомлением о проведении общего собрания в форме заочного голосования с указанием повестки дня, целесообразно направить бланк решения собственника по каждому вопросу, поставленному на голосование, которые собственник заполняет собственноручно и ставит свою подпись. Если решение за собственника помещения принимает доверенное лицо, к решению должна быть приложена доверенность.

В ч. 3 ст. 47 ЖК РФ установлены обязательные требования, предъявляемые к решению собственника. Соблюдение этих требований имеет большое значение, поскольку противное может повлечь за собой признание решения общего собрания недействительным (ст. 46 ч. 6 ЖК РФ):

а) решение должно быть в обязательном порядке оформлено в письменной форме.

б) в решении собственника в обязательном порядке должны содержаться: сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; решение по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против", "воздержался". То есть решение должно быть сформулировано таким образом, чтобы оно не имело двоякого смысла, исключало какую-либо неточность формулировки, и на него можно было однозначно ответить одним из приведенных вариантов.

Достаточно строго урегулирован вопрос о месте и сроках передачи решения собственника. В уведомлении о проведении собрания собственников помещений в форме заочного голосования должны быть указаны место или адрес представления решения, а также указан конкретный срок, до которого собственники помещений могут направить свои решения.

Принявшими участие в общем собрании собственников в форме заочного голосования считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в уведомлении о проведении общего собрания, а правомочность общего собрания определяется по количеству голосов, выраженных в этих решениях (ч. 2 ст. 47 ЖК РФ). Под датой следует понимать день, месяц, год и время.

5. Голосование

Принципы голосования при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования соответствуют принципам голосования на собрании в очной форме.

6. Подведение итогов заочного голосования

Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия, этот вопрос выносится на повестку дня общего собрания. Ее состав предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием.

При голосовании по поставленным на голосование вопросам засчитываются голоса по тем вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными и голоса по ним не подсчитываются.

Решение собственника может содержать несколько вопросов, в этом случае несоблюдение требования об оставлении только одного варианта ответа по одному вопросу не влечет признания недействительными решений по остальным вопросам (ч. 6 ст. 48 ЖК РФ).

7. Оформление решения общего собрания

Решение общего собрания оформляется протоколом в порядке, предусмотренном при проведении общего собрания в очной форме. Протоколы, равно как и уведомления о проведении общего собрания и решения собственников хранятся в месте или по адресу, которые также определены решением данного собрания (ч. 4 ст. 46 ЖК РФ). В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место подведения итогов заочного голосования, повестка дня, кворум.

Проведение общего собрания в форме заочного голосования целесообразнее проводить в многоквартирных домах, где имеется достаточно большое количество собственников жилых помещений и собрать их всех в определенном месте затруднительно или не представляется возможным.

**VIII. Оформление в письменной форме решений собственников помещений**

При проведении общего собрания, как в очной форме, так и в форме заочного голосования законом предусмотрены письменные решения, которые сами по себе не являются формой проведения общего собрания, а только способ принятия решения общим собранием. Так, в соответствии с ч. 6 ст. 146 ЖК РФ уставом ТСЖ может быть предусмотрено голосование посредством представления решений в письменной форме. Письменные решения, как правило, также применяются при проведении общих собраний в очной форме и является формой голосования при принятии решения - путем письменных решений (ч. 4 ст. 48 ЖК РФ). При подведении итогов письменных решений применяются те же правила, что и в описанных выше случаях.

**IX. Реализация способа управления многоквартирным домом**

Для реализации выбранного способа управления многоквартирным домом необходимо:

- при непосредственном управлении собственниками помещений на основании решения общего собрания заключить договор оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления заключаются каждым собственником от своего имени (ст. 164 Жилищного кодекса РФ);

- при управлении управляющей организацией каждому собственнику помещения заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией (ст. 162 Жилищного кодекса РФ);

- при управлении товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом осуществить государственную регистрацию товарищества собственников жилья в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

В ином случае органы местного самоуправления обязаны провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

**X. Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом**

В соответствии с «Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006г. № 75, конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

- собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

- по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

- большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

- не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или изменении способа управления этим домом.