

Памятка: сколько голосов нужно для принятия решения на общем собрании собственников

актуально на 05.02.2024 (проверить наличие новой версии можно на [ЖКХ Ньюс](#))

Оглавление

- 2 Как считать кворум
- 3 Совет многоквартирного дома
- 5 Смена и реализация способа управления, выбор управляющей организации
- 7 Использование общедомового имущества
- 8 Реконструкция, переустройство, перепланировка
- 9 Капитальный ремонт
- 11 Другие вопросы в отношении общего имущества
- 12 Проведение общих собраний
- 14 Остальные часто встречающиеся вопросы
- 15 Перевод помещения
- 16 Комплексное развитие территории

[Скачать калькулятор для подсчета голосов](#)

[Скачать образец протокола собрания в очно-заочной форме](#)

Присоединяйтесь к нашим Telegram-каналам и чату:

ЖКХ Ньюс	новости законодательства и судебной практики
ЖКХ	юридический блог, разъяснения законодательства
Проверки прокуратуры	споры с прокуратурой по вопросам ЖКХ
Жилищный инспектор	ошибки органов жилищного надзора
Совет МКД	судебная практика с участием совета МКД
ТСЖ (ТСН)	решения судов с участием ТСЖ
Подслушано у УО	канал для общения УО и ТСЖ, обмена опытом
Беседка ЖКХ	чат по вопросам ЖКХ

Как считать кворум

Кворум – это число голосов участников, которое нужно для оценки итогов собрания. На практике это понятие используют в двух значениях, и от их смешения могут возникать недоразумения:

1. кворум как показатель, правомочно ли собрание в целом, вправе ли оно решать вообще что-либо.
2. кворум как необходимое количество голосов по конкретному вопросу.

В первом смысле общее собрание собственников имеет кворум, если в нём приняли участие собственники (их представители), обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов (за исключением собраний по переводу помещения в нежилое и о комплексном развитии территории). Это указано в ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ.

Во втором смысле слово “кворум” используют, чтобы показать, принято ли решение по отдельному вопросу повестки (при наличии кворума в первом смысле). Для принятия разных вопросов Жилищный кодекс РФ в ч. 1 ст. 46 закрепляет разное количество голосов, которые и будут приведены ниже.

Сначала нужно посчитать общий кворум по собранию (в первом смысле), чтобы понять, вправе ли собрание решать что-либо; а затем – *только если собрание правомочно* – можно считать количество голосов по каждому вопросу.

Пример: на голосование вынесены вопросы, требующие разное число голосов – не менее двух третей от общего числа и обычное большинство голосов. В собрании приняли участие собственники с 53% голосов. Значит, собрание в целом правомочно; решения, где нужно не менее двух третей голосов, не приняты; приняты ли остальные решения – уже зависит от результатов голосования.

Возможные варианты количества голосов по отдельным вопросам:

- с согласия всех собственников;
- большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в данном собрании (далее – участников);
- более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Нет варианта «большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов участников собрания».

Общее правило: решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов участников собрания. Есть ряд исключений, которые можно найти в таблицах ниже. Если ваш вопрос не подходит ни под какое из этих исключений и вообще не упомянут (например, выбор председателя и секретаря собрания), значит, в отношении него действует общее правило.

Совет многоквартирного дома

вопрос

решение принимается

✓ выбор и переизбрание совета МКД, его председателя, избрание комиссий собственников

большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
ч. 1, 6, 12 ст. 161.1 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

✓ о сроке полномочий совета МКД (по умолчанию – 2 года)

большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
ч. 10 ст. 161.1 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

✓ об установлении количества членов совета многоквартирного дома

большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
ч. 4 ст. 161.1 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

✓ утверждение отчета совета многоквартирного дома о проделанной работе за год

большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
п. 6 ч. 5 ст. 161.1 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

✓ об установлении вознаграждения членам совета МКД, в том числе председателю

большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
ч. 8.1 ст. 161.1 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

✓ о наделении совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества

более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников в доме
п. 4.2 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

✓ о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями по на заключение договора управления

практика противоречива (**подробнее**), возможны два варианта:
- большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников в доме
п. 4.3 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ
- большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
п. 5 ч. 2 ст. 44, п. 3 ч. 8 ст. 161.1 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

✓ о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями
- по контролю за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества,
- по подписанию актов приемки оказанных услуг, выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества

✓ о наделении председателя совета МКД полномочиями по обращению в суд по вопросам, связанным с управлением домом и предоставлением коммунальных услуг. Решение должно содержать: перечень споров, по которым председатель вправе выступать в суде в качестве представителя и перечень процессуальных действий, которые председатель вправе совершать от имени собственников в целях реализации переданного ему полномочия

✓ о наделении председателя совета МКД полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в ч. 5 ст. 161.1 ЖК, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников

✓ об использовании информационной системы в деятельности совета МКД и его председателя, комиссий собственников (в случае их избрания), а также об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на обеспечение деятельности совета, председателя, комиссий

мнения противоречивы (**подробнее**), возможны два варианта:
- большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников в доме
п. 4.3 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ
- большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
п. 5 ч. 2 ст. 44, п. 4 ч. 8 ст. 161.1 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

мнения противоречивы, возможны два варианта:
- большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников в доме
п. 4.3 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ
- большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
п. 5 ч. 2 ст. 44, п. 5 ч. 8 ст. 161.1 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников в доме
п. 4.3 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
ч. 13 ст. 161.1 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

Смена и реализация способа управления, выбор управляющей организации

вопрос

решение принимается

✓ выбор способа управления МКД

более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников в доме
ч. 3 ст. 161, п. 4 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК

Способ управления – управляющая организация

✓ выбор управляющей организации

более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников в доме
подп. 4.7 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

✓ утверждение условий договора управления многоквартирным домом

большинством голосов от общего числа голосов участников собрания*
ч. 1 ст. 162 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

*При этом сам договор должны подписать собственники, обладающие не менее 50% голосов от общего числа по всему дому (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ). В связи с этим есть точка зрения, что решение по вопросу тоже должно приниматься не простым большинством от голосов участников, а более половиной голосов по всему дому

✓ отказ от исполнения договора управления в одностороннем порядке

большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
ч. 8.2 ст. 162 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

Способ управления – непосредственное управление

✓ о заключении договоров оказания услуг (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества в доме с непосредственным управлением

большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
ч. 1 ст. 164 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

✓ о лице, уполномоченном действовать в отношениях с третьими лицами от имени собственников в доме с непосредственным управлением

большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
ч. 3 ст. 164 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

Способ управления – ТСЖ (ТСН)

✓ о создании ТСЖ в одном МКД	более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников в доме <i>ч. 1 ст. 136 ЖК</i>
✓ об утверждении устава ТСЖ, создаваемого в одном МКД	более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников в доме <i>ч. 2 ст. 135 ЖК РФ</i>
✓ о создании ТСЖ в нескольких МКД ✓ об утверждении устава ТСЖ, создаваемого на несколько МКД ✓ об избрании правления товарищества, создаваемого на несколько МКД ✓ о наделении гражданина полномочием заявителя для обращения в ИФНС (при создании ТСЖ на несколько домов) ✓ об избрании председателя правления товарищества, создаваемого на несколько МКД (если предусмотрено уставом)	большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников в доме <i>ч. 2 ст. 136 ЖК</i>
✓ о реорганизации ТСЖ путем преобразования в жилищный кооператив или ЖСК	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания <i>ч. 2 ст. 140 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</i>
✓ реорганизация многоквартирного ТСЖ в форме выделения	более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников в доме <i>ч. 4 ст. 140 ЖК</i>
✓ о ликвидации ТСЖ, если его члены не обладают более чем 50% голосов от голосов всех собственников	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания <i>ч. 2 ст. 141 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</i>

Полезные материалы по теме:

- [Что выбрать для управления домом – управляющую организацию или ТСЖ](#)
- [Какие вопросы включить в повестку при смене управляющей организации](#)
- [Как зарегистрировать ТСЖ \(ТСН\) и что после этого делать](#)
- [Непосредственное управление домом. Плюсы и минусы](#)

Использование общедомового имущества

вопрос	решение принимается
✓ о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом, в том числе введение ограничений пользования им, о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении участка, относящегося к общему имуществу	большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников в доме <i>п. 2 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</i>
✓ о пользовании общим имуществом иными лицами (и самими собственниками – см., например, позицию Верховного Суда РФ по размещению кондиционеров)	большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников в доме <i>п. 3 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</i>
✓ об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на: - заключение договоров об использовании общего имущества, - на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении участка, относящегося к общему имуществу, и о лицах, уполномоченных на подписание этих соглашений, о порядке получения денег на условиях, определенных решением собрания	большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников в доме <i>п. 3.1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</i>

Полезные материалы по теме:

- [Использование общедомового имущества провайдерами](#)
- [Скачать пример Положения об использовании общего имущества](#)

Реконструкция, переустройство, перепланировка

вопрос

✓ о реконструкции, переустройстве, перепланировке помещений, которые невозможны без присоединения к ним части общего имущества

(речь об уменьшении общего имущества)

✓ о реконструкции МКД, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений

Некоторые суды относят к строительству сооружений возведение спортивных и детских площадок

✓ о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества

✓ об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества

✓ об определении лица, уполномоченного от имени собственников на подачу заявления о государственном кадастровом учете многоквартирного дома в связи с изменением его характеристик в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений

решение принимается

Согласие всех собственников (100 % голосов)

ч. 2 ст. 40, ч. 3 ст. 36 ЖК РФ

большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников в доме

п. 1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников в доме

п. 1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников в доме

п. 3.1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

большинством голосов от общего числа голосов участников собрания

п. 3.6 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

Полезные материалы по теме:

- [Верховный Суд РФ напомнил, что для уменьшения общего имущества нужно согласие всех собственников](#)
- [Перегородки в местах общего пользования](#)

Капитальный ремонт

вопрос

✓ о выборе способа формирования фонда капремонта

✓ о выборе лица, уполномоченного на открытие спецсчета в российской кредитной организации и на операции с деньгами на спецсчете (владельца спецсчета)

✓ о размере взноса на капремонт, если он превышает минимальный размер взноса, принятый в регионе

Остальные вопросы при переходе на спецсчет, например:

✓ утверждение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт (если он будет равен минимальному размеру взноса, установленному в регионе)

✓ выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет

✓ выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, в том числе с использованием ГИС ЖКХ

✓ определение порядка представления платежных документов и размера расходов, связанных с предоставлением платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт, определение условий оплаты этих услуг
и другие

✓ о размещении временно свободных средств фонда капремонта при спецсчете на специальном депозите

решение принимается

более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников в доме
п. 1.1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников в доме
п. 1.1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников в доме
п. 1.1-1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
ч. 3.1 ст. 175, ч. 1 ст. 176 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников в доме
п. 1.1-1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

вопрос

✓ о получении кредита или займа на капремонт общего имущества, об условиях кредитного договора или договора займа, о погашении таких кредита или займа

✓ о капитальном ремонте общего имущества, об использовании фонда капремонта.

Сюда входит весь перечень вопросов, который сопровождает принятие такого решения и предусмотрен в ч. 5 и 5.1. ст. 189 ЖК РФ, например,

- утверждение предельной стоимости работ ([подробнее](#)),
- выбор лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты ([подробнее](#))

✓ о проведении предусмотренного частью 1 статьи 167 ЖК РФ обследования технического состояния МКД за счет средств собственников помещений,

✓ об определении порядка информирования собственников помещений в многоквартирном доме о результатах проведенного обследования технического состояния МКД,

✓ о порядке направления результатов обследования технического состояния МКД в ответственный за реализацию региональной программы капитального ремонта и (или) краткосрочного плана ее реализации орган исполнительной власти субъекта РФ, на территории которого расположен МКД.

решение принимается

большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников в доме

[п. 1.2 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ](#)

большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников в доме

[п. 1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ](#)

большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников в доме

[п. 1.3 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ](#)

Другие вопросы в отношении общего имущества

вопрос	решение принимается
✓ о благоустройстве земельного участка, на котором расположен дом и который относится к общему имуществу, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на таком участке	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания <i>п. 2.1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</i>
✓ о текущем ремонте общего имущества в доме	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания <i>п. 4.1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</i>
✓ об определении лица, уполномоченного от имени собственников на подачу заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания <i>п. 3.6 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</i>

Есть вопросы, по которым в ЖК РФ нет внятного указания по количеству голосов, а суды, жилищные инспекции и другие читатели кодекса считают совершенно по-разному. Например, это вопросы:

- **заваривание мусоропровода;**
- **установка видеонаблюдения;**
- **установка шлагбаумов (на примере Москвы).**

Ответ может также зависеть от фактических деталей и точной формулировки принимаемого решения.

Проведение общих собраний

вопрос

решение принимается

✓ о порядке приема оформленных в письменной форме решений собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование в случае проведения общего собрания собственников в форме заочного голосования опросным путем (и очно-заочного голосования)

большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
п. 3.7 ч. 2 ст. 44, ч. 4.1 ст. 48 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

✓ о способе направления собственникам сообщения о проведении общего собрания или о доступном для всех собственников месте размещения таких сообщений

большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
ч. 4 ст. 45 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

✓ о месте (адресе) хранения копии протоколов собраний и решений собственников

большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
ч. 4 ст. 46 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

✓ о помещении, доступном для всех собственников, в котором инициатор размещает итоги собрания

большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
ч. 1 и ч. 3 ст. 46 ЖК РФ

✓ об использовании при проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования информационной системы

большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
п. 3.2 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

✓ принятие решений об определении администратора - лица из числа собственников помещений в МКД или иных лиц, указанных в ЖК РФ, по инициативе которых созывается общее собрание собственников, которое от имени собственников помещений в данном МКД уполномочено на использование ГИС ЖКХ или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования

большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
п. 3.3 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

<p>✓ принятие решения о порядке приема администратором общего собрания</p> <p>- сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в МКД,</p> <p>- решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование</p>	<p>большинством голосов от общего числа голосов участников собрания</p> <p><i>п. 3.4 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</i></p>
<p>✓ принятие решения о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования с использованием информационной системы</p>	<p>большинством голосов от общего числа голосов участников собрания</p> <p><i>п. 3.4 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</i></p>
<p>✓ о сроках проведения годового общего собрания</p>	<p>большинством голосов от общего числа голосов участников собрания</p> <p><i>ч. 1 ст. 45 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</i></p>
<p>✓ о финансировании расходов, связанных с созывом и организацией собрания управляющей организацией, правлением ТСЖ или кооператива в соответствии с ч. 6 ст. 45 ЖК</p>	<p>большинством голосов от общего числа голосов участников собрания</p> <p><i>п. 3.5 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</i></p>

Полезные материалы по теме:

- [Как на общем собрании собственников выбираются секретарь, председатель, члены счетной комиссии](#)
- [Можно ли проводить два общих собрания собственников одновременно / в одном квартале / сразу друг за другом](#)
- [10 советов: как упростить уведомление об общем собрании собственников](#)
- [Как разместить протокол собрания собственников в ГИС ЖКХ](#)
- [Ознакомление с протоколом в ГЖИ: практический опыт и судебная практика](#)
- [Онлайн-собрания: проводить или погодить? Первые итоги судебной практики](#)

Остальные часто встречающиеся вопросы

вопрос	решение принимается
✓ о заключении собственниками, действующими от своего имени, договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на оказание услуг по обращению с ТКО с РСО и региональным оператором по обращению с ТКО и об определении даты заключения соответствующих договоров (переход на прямые договоры)	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания п. 4.4 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ
✓ о расторжении договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на оказание услуг по обращению с ТКО с РСО и региональным оператором по обращению с ТКО	с согласия всех собственников помещений в МКД ч. 7.1 ст. 157.2 ЖК
✓ об определении размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества исходя объема потребления, определяемого по ОДПУ (или из среднемесячного объема их потребления, с последующим перерасчетом по ОДПУ)	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания ч. 9. ст. 156 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ
✓ об отказе от указания в платежном документе штрихкодов при управлении домом ТСЖ или кооперативом	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания подп. к(1) п. 69 Правил предоставления коммунальных услуг № 354 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ
✓ о дополнении перечня «иных документов», связанных с управлением, не указанных Правилах содержания общего имущества	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания подп. «е» п. 26 Правил содержания общего имущества № 491+ ч. 1 ст. 46 ЖК РФ
✓ о заключении энергосервисного договора (контракта) + все связанные с этим вопросы	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания п. 38(2) Правил содержания общего имущества № 491 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

Перевод помещения

Подсчет кворума и количества голосов зависит от числа подъездов в многоквартирном доме и отличается от общего порядка, что был выше.

В доме 1 подъезд

- Собрание правомочно, если в собрании участвовали собственники, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов всех собственников в доме (п. 2 ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).
Если собрание правомочно, то можно смотреть, принято ли решение.
- Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов участников собрания (п. 2 ч. 1.2 ст. 46 ЖК РФ).

В доме больше одного подъезда

- Собрание правомочно, если в собрании участвовали собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников,
 - в том числе:
собственники помещений в доме, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов таких собственников (п. 1 ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).
Если собрание правомочно, то можно смотреть, принято ли решение.
- Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников,
 - в том числе:
собственниками помещений в доме, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающими большинством голосов от общего числа голосов таких собственников, участвующих в собрании (п. 1 ч. 1.2 ст. 46 ЖК РФ).

Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям (ч. 2 ст. 22 ЖК РФ).

Поэтому перевод помещения обычно сопровождается реконструкцией с организацией отдельного входа, что предполагает уменьшение и (или) использование общего имущества. Эти вопросы выносятся на голосование отдельно, и решения по ним считаются в общем порядке.

- [Скачать пример основной части протокола \(без приложений\) о переводе помещения](#)
- [Скачать образец согласия собственника-соседа на перевод помещения](#)

Комплексное развитие территории

Особенности проведения собрания по такой повестке:

- участвуют наниматели, но не голосуют собственники нежилых помещений;
- по-особому рассчитывается кворум собрания;
- нестандартно считаются голоса по вопросам, связанным с комплексным развитием территории.

В голосовании принимают участие собственники жилых помещений в МКД или их представители. При этом в отношении жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, представителями собственников признаются наниматели таких жилых помещений.

Общее собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники жилых помещений либо их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений (ч. 3.2. ст. 45 ЖК).

Если собрание правомочно, то можно смотреть, приняты ли решения.

вопрос

решение принимается

✓ принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории

не менее чем 2/3 голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений
п. 1 ч. 1.3 ст. 46 ЖК РФ

✓ принятие решения об исключении МКД из границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки

не менее чем 1/3 голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений
п. 2 ч. 1.3 ст. 46 ЖК РФ

✓ принятие решения об исключении МКД из решения о комплексном развитии территории жилой застройки

ЖК РФ не содержит указания на число голосов: ч. 1 ст. 46 ЖК РФ отсылает к ч. 1.3 ст. 46, однако там есть только два вопроса, указанные выше

✓ принятие решения по обеспечению жилищных прав граждан в соответствии со статьей 32.1 ЖК РФ, если необходимость принятия такого решения предусмотрена федеральным законом