**Приложение 1. Вопросы, принятие решений по которым является компетенцией общего собраниясобственников помещений в многоквартирном доме**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Вопросы** | **Количество голосов для принятия решения** | **Статья ЖК** |
| 1. | **О реконструкции МКД** (в том числе с его расширением или надстройкой) | Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД | ЖК, ст. 44, ч.2, п.1  ЖК, ст. 46, ч.1 |
| 1а. | Об **уменьшении размера общего имущества** путем **реконструкции** МКД | Согласие всех собственников помещений в МКД | ЖК, ст. 36, ч.3 |
| 2. | О **строительстве** хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений *(как увеличение состава общего имущества)* | Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД | ЖК, ст. 44, ч.2, п.1  ЖК, ст. 46, ч.1 |
| 3. | О **капитальном ремонте** общего имущества в МКД | Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД | ЖК, ст. 44, ч.2, п.1  ЖК, ст. 46, ч.1 |
| 4. | О **текущем ремонте** общего имущества в МКД | Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений | ЖК, ст. 44, ч.2, п.4.1  ЖК, ст. 46, ч.1 |
| 5. | О**пределах использования земельного участка**, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им | Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД | ЖК, ст. 44, ч.2, п.1  ЖК, ст. 46, ч.1 |
| 6. | О **пользовании общим имуществом** собственников помещений в МКД **иными лицами,** в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в МКД | Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД | ЖК, ст. 36, ч.4  ЖК, ст. 44, ч.2, п.3  ЖК, ст. 46, ч.1 |
| 6а. | Об **определении лиц**, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на **заключении договоров об использовании общего имущества** собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания. | Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД | ЖК, ст. 44, ч.2, п.3.1  ЖК, ст. 46, ч.1 |
| 7. | О**выборе (изменении) способа управления** многоквартирным домом и изменении способа управления | Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений | ЖК, ст. 44, ч.2, п. 4  ЖК, ст. 46, ч.1 |
| ***Исключения***: 1. Если собственники помещений самостоятельно не выбрали способ управления многоквартирным домом (или не реализовали выбранный способ) *в течение года до проведения конкурса*, управляющую организацию отбирает на открытом конкурсе орган местного самоуправления |  | ЖК, ст. 161, ч.4 |
| 2. Если доля Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД более 50 %, то способ управления МКД – управляющей организацией, установлен законом. |  | ЖК, ст. 163, ч.2 |
| 3. Способ управления многоквартирным домом, введенного в эксплуатацию по окончанию строительства, определен законом – управление управляющей организацией, выбираемой органом местного самоуправления на открытом конкурсе. |  | ЖК, ст. 161, ч.13 |
| 8. | О **выборе управляющей организации** для управления многоквартирным домом, **условиях договора управления** МКД | Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений | ЖК, ст. 162, ч.1  ЖК, ст. 46, ч.1 |
| **Исключения:** 1. Если в доме создано товарищество собственников жилья (ТСЖ) или дом управляется жилищным кооперативом (ЖК) или иным специализированным потребительским кооперативом (СПК), решения о выборе управляющей организации и условиях договора управления МКД принимают органы управления ТСЖ, ЖК СПК |  | ЖК, ст. 137, ч.1, п.1 |
| 2. Если доля Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД более 50 %, управляющую организацию выбирает на открытом конкурсе орган местного самоуправления |  | ЖК, ст. 163, ч.2 |
| 9. | О **выборе лиц,оказывающих услуги или выполняющих работы по содержанию и ремонту** МКД *(только при непосредственном управлении домом собственниками помещений)* | Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений | ЖК, ст. 164, ч. 1 и 1.1 |
| 10. | О **перечне работ и услуг и** установлении размера платы за содержание и ремонт **общего имущества,** включая **оплату расходов на капитальный ремонт** МКД | Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений | ЖК, ст. 156, ч.7  ЖК, ст. 158, ч.2  ЖК, ст. 162, ч.1, ч.3 |
| **Исключения:** 1. Если в доме создано ТСЖ, годовой план содержания и ремонта общего имущества (перечень работ и услуг), смет доходов и расходов (размера взносов/платы) утверждает общее собрание членов ТСЖ | Большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей | ЖК, ст. 156, ч.8  ЖК, ст. 145, ч.2, пп. 8 и 8.1  ЖК, ст. 146, ч.4 |
| 2. Если собственники помещений в МКД на общем собрании  не приняли решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения (*общего имущества в МКД*), решение принимает орган местного самоуправления |  | ЖК, ст. 158, ч.4 |
| 3. Если МКД управляется ЖК или СПК решения принимают органы управления этих организаций (общее собрание членов или правление) |  | ЖК, ст. 156, ч.8 |
| 4. Если МКД управляется управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по конкурсу, перечень работ и услуг и размер платы устанавливаются по результатам конкурса |  |  |
| 11. | Об **отказе в одностороннем порядке от исполнения договора управления** многоквартирным домом | Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений | ЖК, ст. 162, ч. 8.2  ЖК, ст. 46, ч.1 |
| 12. | О **внесении** собственниками и нанимателями помещений в МКД **платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям** |  | ЖК, ст. 155, ч.7.1 |
| **Исключение.** Если в доме создано ТСЖ или МКД управляется ЖК или СПК, решение принимает общее собрание членов ТСЖ либо ЖК или СПК. | Большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ или их представителей, членов ЖК, СПК | ЖК, ст. 155, ч.6.3,  ЖК, ст. 146, ч.4 |
| 13. | Об избрании **совета многоквартирного дома** (в случае если в доме не создано ТСЖ либо дом не управляется ЖК или СПК) | Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений | ЖК, ст. 161.1, ч.1  ЖК, ст. 46, ч.1 |
| 14. | Осоздании товарищества собственников жилья**, утверждении его устава** | Большинством голосов (более чем 50%) от общего числа голосов собственников помещений в МКД | ЖК, ст. 136, ч.1,  ЖК, ст. 135, ч.2 |