3.Полномочия общего собрания собственников (ОССП).

1. Общее собрание собственников жилых и нежилых помещений МКД может быть объявлено и проведено по инициативе одного собственника, группы собственников, обладающих 10% площади помещений от общей площади дома, или органа местного самоуправления, если в течение 2 мес. МКД не выбран способ управления МКД.
2. Собрание проводится по вопросам, определенным повесткой дня. ОСПП не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.
3. Решение ОССП правомочно, если за него проголосовало более 50% голосов собственников, принявших участие в голосовании.

\*решение собрания по вопросам, определенным п. 1,2,3,3.1 ч. 2 ст. 44, п.1.1 ч.1 ст. 46, ч.2,3 ст. 158 ЖК РФ, правомочно, если оно принято 2/3 голосов, участвующих в голосовании.

1. ОСПП принимает решение о форме проведения собрания: очное, заочное, очно-заочное.
2. Собственники обязаны ежегодно проводить ОССП по итогам прошедшего года в течение второго квартала года, следующего за отчетным, если не принято иного решения собственниками МКД.
3. К компетенции ОССП относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме;

1. принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;
2. принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации;
3. принятие решений о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД (для МКД с непосредственной формой управления о получении кредита или займа - лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников), об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;
4. принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме;
5. принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке;
6. принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если используется общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
7. принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в МКД, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;
8. принятие решений об использовании при проведении ОССП помещений в МКД в форме заочного голосования системы (ГИС ЖКХ), а также иных информационных систем независимо от способа управления МКД;
9. принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - **администратор общего собрания**);
10. принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в МКД, решений собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования с использованием системы;
11. принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 ЖК РФ;
12. принятие решений об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме на подачу заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, заявления о государственном кадастровом учете многоквартирного дома в связи с изменением его характеристик в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений;
13. выбор способа управления многоквартирным домом;
14. принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
15. принятие решения о наделении совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
16. принятие решения о наделении председателя совета МКД полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 ЖК РФ, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД;
17. принятие решения о заключении собственниками помещений в МКД от своего имени прямых договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления с ресурсоснабжающей организацией, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;
18. принятие решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;
19. принятие решения о включении МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки;
20. утверждение места хранения протоколов и решений ОССП.

\*подлинники протоколов и решений ОССП передаются инициатором проведения собрания в УК, правление ТСЖ и т.д., которые в течение пяти дней с момента получения обязаны направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы ГИС ЖКХ), в орган государственного жилищного надзора (ГЖИ КК) для хранения в течение трех лет. \*Орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания.

21) другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД, в том числе о выплате вознаграждения членам совета МКД, председателю Совета.

\*в случае отсутствия кворума (менее 50%) для голосования, собравшиеся принимают решение о проведении повторного голосования в заочной форме по данной повестке дня.