

тема	вопрос
100% голосов (все собственники)	
Уменьшение общедомового имущества	✓ о реконструкции, переустройстве, перепланировке помещений, которые невозможны без присоединения к ним части общего имущества (ч. 2 ст. 40, ч. 3 ст. 36 ЖК РФ)
не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников	
Многие вопросы капитального ремонта	✓ о размере взноса на капремонт, если он <u>превышает</u> минимальный размер взноса, принятый в регионе (п. 1.1-1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ о размещении временно свободных средств фонда капремонта при спецсчете на специальном депозите (п. 1.1-1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ о получении кредита или займа на капремонт общего имущества, об условиях кредитного договора или договора займа, о погашении таких кредита или займа (п. 1.2 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ о капремонте общего имущества, об использовании фонда капремонта (п. 1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).
Вопросы, связанные с использованием общего имущества	✓ 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 (п. 2 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ о пользовании общим имуществом иными лицами (п. 3 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на - заключение договоров об использовании общего имущества, - представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав 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 (п. 3.1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

тема	вопрос
Другие работы в отношении общего имущества	✓ о реконструкции МКД, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений (п. 1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Важно! Некоторые суды относят к строительству сооружений возведение спортивных и детских площадок¹. ✓ о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества (п. 1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).
О полномочиях председателя совета МКД	✓ 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 (п. 4.3 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).
О создании ТСЖ в нескольких домах	✓ о создании ТСЖ в нескольких МКД, ✓ об утверждении его устава, ✓ об избрании правления товарищества, ✓ о наделении гражданина полномочием заявителя для обращения в ИФНС, ✓ об избрании председателя правления товарищества – в случаях, предусмотренных в уставе (ч.2 ст. 136 ЖК).
решения принимаются более чем 50% голосов от общего числа голосов <u>всех</u> собственников	
Некоторые вопросы по капремонту	✓ о выборе способа формирования фонда капремонта (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ о выборе лица, уполномоченного на открытие спецсчета в российской кредитной организации и на операции с деньгами на спецсчете (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).
Некоторые вопросы, связанные с созданием ТСЖ	✓ о создании ТСЖ в одном МКД (ч. 1 ст. 136 ЖК), ✓ об утверждении устава ТСЖ, создаваемого в одном МКД (ч. 2 ст. 135 ЖК РФ), ✓ реорганизация многоквартирного ТСЖ в форме выделения (ч. 4 ст. 140 ЖК).
О полномочиях совета дома	✓ о наделении совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества (п. 4.2 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

¹ Апелляционное определение Московского областного суда по делу № 33-13699/2020

тема	вопрос
простым большинством голосов от участвующих в собрании собственников – всё остальное, например:	
Вопросы, связанные с общим имуществом	✓ 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 (п. 2.1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ о текущем ремонте общего имущества в доме (п. 4.1 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ 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, заявления о государственном кадастровом учете многоквартирного дома в связи с изменением его характеристик в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений (п. 3.6 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).
Вопросы, связанные с выбором и реализацией способа управления	✓ выбор способа управления МКД (ч. 3 ст. 161, п. 4 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ выбор управляющей организации (ч. 8.2 ст. 162 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ утверждение условий договора управления многоквартирным домом (ч. 1 ст. 162 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)², ✓ отказ от исполнения договора управления в одностороннем порядке (ч. 8.2 ст. 162 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ о реорганизации ТСЖ путем преобразования в жилищный кооператив или ЖСК (ч. 2 ст. 140 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ о ликвидации ТСЖ, если его члены не обладают более чем 50% голосов от голосов всех собственников (ч. 2. ст. 141 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).
Вопросы о совете МКД	✓ выбор и переизбрание совета МКД и его председателя, избрание комиссий собственников (ч. 1, 6, 12 ст. 161 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ об установлении вознаграждения членам совета МКД, в том числе председателю (ч. 8.1 ст. 161 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ) ✓ о сроке полномочий совета МКД (по умолчанию – 2 года) (ч. 10 ст. 161 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ 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 (ч. 13 ст. 161 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

² При этом сам договор должны подписать собственники, обладающие не менее 50% голосов от общего числа голосов собственников. В связи с требованием ЖК РФ о подписании договора собственниками с 50% голосов, есть точка зрения, что решение по такому вопросу также должно приниматься не простым большинством от участвующих, а более половиной голосов по всему дому.»

тема	вопрос
Вопросы проведения общих собраний	✓ о финансировании расходов, связанных с созывом и организацией собрания управляющей организацией, правлением ТСЖ или кооператива в соответствии с ч. 6 ст. 45 ЖК (п. 3.5 ч. 2 ст. 44 + 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 (ч. 4. ст.45 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ о сроках проведения годового общего собрания (ч.1 ст.45 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ о месте (адресе) хранения копии протоколов собраний и решений собственников (ч. 4 ст. 46 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ о помещении, доступном для всех собственников, в котором инициатор размещает итоги собрания (ч. 1 и ч. 3 ст. 46 ЖК РФ), ✓ об использовании при проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования информационной системы³ (п. 3.2 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ 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) (п. 3.3 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы (п. 3.4 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
О переходе на прямые договоры	✓ о заключении собственниками, действующими от своего имени, договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на оказание услуг по обращению с ТКО с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО (п. 4.4 ч. 2 ст. 44 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), ✓ о дате заключения договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на оказание услуг по обращению с ТКО с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО (п. 1 ч. 7 ст. 157.2 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

³ Решение требуется для выбора ГИС ЖКХ или региональной информационной системы при непосредственном управлении домом, для выбора другой информационной системы – при любом способе управления

тема	вопрос
Про оплату	✓ об определении размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества исходя из среднеемесячного объема их потребления, с проведением перерасчета по показаниям ОДПУ или исходя из объема потребления, определяемого по ОДПУ (ч. 9. ст. 156 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).
Решение вопросов при непосредственном управлении домом	✓ о заключении договоров оказания услуг (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества в доме с непосредственным управлением (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 (ч. 3 ст. 164 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
Все остальные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания собственников (п. 5 ч. 2 ст. 44 ЖК), например:	✓ об отказе от указания в платежном документе штрихкодов при управлении домом ТСЖ или кооперативом (пп. 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 в п. 26 Правил содержания общего имущества № 491 (подп. «е» п. 26 Правил содержания общего имущества № 491 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ) ✓ о заключении энергосервисного договора (контракта) (п. 38(2) Правил содержания общего имущества № 491 + ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

О переводе помещения

в доме больше одного подъезда

в доме 1 подъезд

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	в собрании участвовали собственники, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов всех собственников в доме

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

большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участвующих в собрании

О включении МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, об исключении дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки (п. 4.6 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

по вопросу о включении МКД 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)

по вопросу об исключении МКД из границ территории, подлежащей комплексному развитию, и 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)