

Статья 44 ЖК РФ. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.
(в ред. Федерального закона от [29.06.2015 N 176-ФЗ](#))

1.1. Лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, вправе принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме и принимать решения по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом, в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.
(часть 1.1 введена Федеральным законом от [31.12.2017 N 485-ФЗ](#))

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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;
(в ред. Федеральных законов от [04.06.2011 N 123-ФЗ](#), от [25.12.2012 N 271-ФЗ](#), от [27.12.2018 N 558-ФЗ](#))

1.1) 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;
(п. 1.1 в ред. Федерального закона от [29.07.2017 N 257-ФЗ](#))

1.1-1) 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;
(п. 1.1-1 в ред. Федерального закона от [29.07.2017 N 257-ФЗ](#))

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами 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;
(п. 1.2 введен Федеральным законом от [25.12.2012 N 271-ФЗ](#))

2) 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;
(в ред. Федерального закона от [03.08.2018 N 341-ФЗ](#))

2.1) 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;
(п. 2.1 введен Федеральным законом от [20.12.2017 N 416-ФЗ](#))

3) 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 для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
(п. 3 в ред. Федерального закона от [27.09.2009 N 228-ФЗ](#))

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

(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 многоквартирном доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;

(п. 3.1 введен Федеральным законом от [27.09.2009 N 228-ФЗ](#); в ред. Федеральных законов от [03.08.2018 N 341-ФЗ](#), от [27.12.2018 N 558-ФЗ](#))

3.2) принятие решений об использовании при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования системы или созданной на основании решения высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации региональной информационной системы, используемой для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - региональная информационная система), при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, а также иных информационных систем независимо от способа управления многоквартирным домом;

(п. 3.2 в ред. Федерального закона от [25.05.2020 N 156-ФЗ](#))

3.3) 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 введен Федеральным законом от [21.07.2014 N 263-ФЗ](#))

3.4) 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 введен Федеральным законом от [21.07.2014 N 263-ФЗ](#))

3.5) 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 настоящего Кодекса;

(п. 3.5 введен Федеральным законом от [29.06.2015 N 176-ФЗ](#))

3.6) 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;

(п. 3.6 введен Федеральным законом от [30.04.2021 N 120-ФЗ](#))

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

(п. 4.1 введен Федеральным законом от [04.06.2011 N 123-ФЗ](#))

4.2) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

(п. 4.2 введен Федеральным законом от [29.06.2015 N 176-ФЗ](#))

4.3) принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

(п. 4.3 введен Федеральным законом от [29.06.2015 N 176-ФЗ](#))

4.4) принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

(п. 4.4 введен Федеральным законом от [03.04.2018 N 59-ФЗ](#))

4.5) принятие решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;

(п. 4.5 введен Федеральным законом от [29.05.2019 N 116-ФЗ](#))

4.6) принятие решения о включении многоквартирного дома 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;

(п. 4.6 введен Федеральным законом от 30.12.2020 N 494-ФЗ)

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Комментарии к статье

Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (Гришаев С.П.)
(Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2018)

Комментарий изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (Гришаев С.П.) (Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2019)

Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике (Беспалов Ю.Ф., Беспалов А.Ю., Касаткина А.Ю.) (отв. ред. Ю.Ф. Беспалов) ("Перспектив", 2018)

Жилищное право (12-е издание, переработанное и дополненное) (Крашенинников П.В.) ("Статут", 2020)

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: проблемы правового статуса и реализации отдельных полномочий (Юрьева Л.А.) ("Актуальные проблемы российского права", 2019, № 10)

Защита прав владельцев недвижимости при реконструкции и реновации (3-е издание, переработанное и дополненное) (Ильин Б.В., Кальгина А.А.) ("Юстицинформ", 2019)

Общее имущество многоквартирного дома (Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2020)

Какие есть способы управления многоквартирным домом? ("Электронный журнал "Азбука права", 2020)

Публикации:

28 мая 2020

Изменение Жилищного кодекса РФ с 25 мая 2020 года

7 июня 2019

Изменение Жилищного кодекса РФ с 9 июня 2019 года

11 января 2019

Изменение Жилищного кодекса РФ с 8 января 2019 года

29 августа 2018

Изменение Жилищного кодекса РФ с 1 сентября 2018 года

7 июня 2018

Изменения в Жилищном кодексе РФ с 4 июня 2018 года

6 апреля 2018

Изменение Жилищного кодекса с 3 апреля 2018 года

11 января 2018

Изменения в Жилищном кодексе с 11 января 2018 года

28 декабря 2017

Изменение Жилищного кодекса с 31 декабря 2017 года

28 ноября 2017

Споры о признании недействительным конкурса по выбору организации управляющей многоквартирным домом

3 августа 2017

Изменения в Жилищном кодексе РФ с 30 июля 2017 года

ВСЕ ЗАКОНЫ И НПА
В ПОСЛЕДНЕЙ РЕДАКЦИИ
В КОНСУЛЬТАНТПЛЮС

ДОСТУП НА 2 ДНЯ
БЕСПЛАТНО

СКИДКА 10%

 **Группа Эталон**

**100 КВАРТИР
ПО СПЕЦИАЛЬНЫМ
ЦЕНАМ!**

