**Алгоритм проведения общего собрания по вопросу**

**проведения кадастровых работ по согласованию границ и площади земельного участка**

Согласно ч. 3 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – ЖК РФ) в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие ЖК РФ, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В соответствии с п. 4 ч. 2, ч. 4 ст. 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости, с заявлением о государственном кадастровом учете может обратиться собственник такого объекта недвижимости (один из собственников помещений в таком многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений), либо представитель собственника, при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности.

За данными о границах и площади земельного участка под многоквартирным домом Вы можете обратиться в филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Мурманской области, расположенное по адресу: г. Мурманск, ул. Полярные Зори, д. 44, тел. 8 (800) 100-34-34, сайт https://kadastr.ru, государственное областное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Мурманской области», расположенное по адресам: г. Мурманск, ул. Хлобыстова, д. 26, тел. 99-40-40; г. Мурманск, пр. Ленина, д. 45, тел. 99-40-40; г. Мурманск, ул. Щербакова, д. 26, тел. 99-40-40 или ознакомиться на сайте публичной кадастровой карты: http:// pkk.rosreestr.ru.

Согласно п. 3.6 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится 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.

Таким образом, для принятия решения об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме на подачу заявления об уточнении границ земельного участка под многоквартирным домом, необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

До проведения общего собрания собственников помещений по вопросам проведения кадастровых работ рекомендуем Вам обратиться в филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», а также к кадастровым инженерам. Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером.

Также в соответствии с ч. 1 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим федеральным законом порядке обязательному согласованию с лицами, обладающими смежными земельными участками (указанными в части 3 ст. 39 федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ), в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном участке объекты. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 2 ст. 44 ЖК РФ принятие решений по вопросам проведения кадастровых работ земельного участка многоквартирного дома относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в порядке, установленном ст. 44-48 ЖК РФ и может быть инициировано любым собственником помещения в таком доме, а также управляющей организацией, осуществляющей управление данным домом.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В случае если в многоквартирном доме находятся объекты недвижимого имущества (жилищного и нежилого фонда), принадлежащие муниципальному образованию город Мурманск, инициатор общего собрания в соответствии с ч. 4 ст. 45 ЖК РФ обязан уведомить собственника муниципальных помещений в установленный законом срок по адресу: 183038, г. Мурманск, пр. Ленина, д. 75, заказным письмом или под роспись. Сведения о наличии муниципальной собственности в многоквартирном доме Вы можете получить в комитете имущественных отношений города Мурманска, расположенном по адресу: 183038, г. Мурманск, ул. Комсомольская, д. 10.

Согласно ст. 44.1 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем);

3) очно-заочного голосования.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

В соответствии с ч. 3 ст. 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

К исключению относится вопрос о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение по указанному вопросу принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Согласно ч. 1 ст. 47 ЖК РФ В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в ч. 3 ст. 45 ЖК РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи инициатору общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования осуществляется путем заполнения решений (бюллетеней) собственниками помещений, и передачи их инициатору общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в ходе проведения данного собрания в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 3 ст. 47 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи инициатору общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформленных в письменной форме решений собственников с учетом продолжительности голосования, указанной в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, в соответствии с ч. 2 ст. 47 ЖК РФ считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

В соответствии с ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ при проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколом в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (Приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр.). Протокол общего собрания составляется в письменной форме, подписывается лицом, председательствующим на общем собрании, секретарем общего собрания, а также лицами, проводившими подсчет голосов.

В случае если вопрос об избрании лица, председательствующего на общем собрании, а также лиц, осуществляющих подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания, и принято решение об отклонении предложенных кандидатур, протокол общего собрания подписывается инициатором проведенного общего собрания.

Подлинники решений (бюллетеней) и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме инициатором общего собрания путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений, а также направляются собственнику муниципальных жилых и нежилых помещений города Мурманска заказным письмом или под роспись.

Копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

За получением дополнительной информации по вопросу проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома заинтересованные лица могут обратиться в МКУ «Новые формы управления» по адресу: 183052, г. Мурманск, пр. Кольский, д. 129/1, каб. № 416, тел. 52-16-08.