**Алгоритм проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросу перевода жилого помещения в нежилое**

Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляются согласно ст. 22–24 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ).

В соответствии с Федеральным законом от 29.05.2019 № 116-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» перечень документов, указанных в ст. 23 ЖК РФ «Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение» и необходимых для подачи в соответствующий уполномоченный орган заявления о переводе жилого помещения в нежилое помещение дополнен протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, который должен содержать решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение, а также согласием каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение.

На территории муниципального образования город Мурманск согласование перевода жилого помещения в нежилое помещение либо отказ в таком переводе осуществляет комитет по строительству администрации г. Мурманска: 183038, г. Мурманск, Северный проезд, д. 6 (согласно п. 3.11.2 решения Совета депутатов г. Мурманска от 01.03.2018 № 44-768 «Об учреждении комитета по строительству администрации города Мурманска и утверждении положения о комитете по строительству администрации города Мурманска»).

В соответствии с ч. 2 ст. 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из собственников помещений в данном доме.

 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.

 При этом 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. 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.

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

Согласно ч. 3 ст. 45 ЖК РФ общее собрание, проводимое по вопросу принятия решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение правомочно (имеет кворум):

1) при наличии в многоквартирном доме более одного подъезда в случае, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме, в том числе собственники помещений в многоквартирном доме, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов таких собственников;

2) при наличии в многоквартирном доме одного подъезда в случае, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном 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.

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).

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 (ч. 4 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 указанном доме и доступном для всех собственников помещений, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений, и направляются собственнику муниципальных жилых и нежилых помещений города Мурманска заказным письмом или под роспись (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ).

Дополнительно сообщаем, что в соответствии со ст. 23 ЖК РФ для перевода жилого помещения в нежилое собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо обязан предоставить в комитет по строительству администрации г. Мурманска в том числе, согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение. Каждое согласие должно быть оформлено в соответствии с ч. 2.2. ст. 23 ЖК РФ.