

Согласовано:
И.о. начальника инспекции
Д.Г. Жуков
« 29 » ноября 2020 года

**Руководство
по соблюдению лицами, осуществляющими управление
многоквартирными домами, обязательных требований к организации,
проведению и оформлению результатов общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме**

1. Введение

Настоящее руководство разработано в целях оказания управляющим организациям, а также товариществом собственников жилья, жилищно-строительным кооперативам, жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам (далее – ТСЖ (ТСН), ЖСК, ЖК), осуществляющим управление многоквартирными домами (далее также МКД), информационно-методической поддержки по соблюдению обязательных требований к организации, проведению и оформлению результатов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение которых оценивается в ходе проведения проверок и мероприятий по контролю в рамках государственного жилищного надзора.

2. Основные нормативные правовые акты жилищного законодательства, содержащие обязательные требования

Обязательные требования к организации, проведению и оформлению результатов общего собрания собственников помещений (далее – общее собрание, ОССП) в многоквартирном доме установлены:

ст. 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» (далее – Приказ № 44/пр).

3. Обязательные требования

3.1. Организация общего собрания

3.1.1. Общие положения

Общее собрание является органом управления многоквартирным домом.



В соответствии с ч. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников относится принятие следующих решений:

За какое решение голосуют собственники на общем собрании	Минимальное количество голосов «за»
Реконструкция и строительство, ремонт помещений общего имущества	
<p>о реконструкции МКД, в том числе с его расширением или надстройкой (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) Реконструкция объекта капитального строительства - изменение параметров объекта либо его частей: высоты, количества этажей, площади, объема, в том числе надстройка, перестройка, расширение, а также замена/ восстановление несущих строительных конструкций (п. 14 ст. 1 ГрК РФ, письмо Минстроя России от 27.01.2017 № 2146-АГ/08)</p>	<p>а) 100% голосов собственников помещений в МКД, если реконструкция повлечет уменьшение общего имущества в МКД (ч. 3 ст. 36, ч. 1 ст. 40 ЖК РФ); б) не менее 2/3 голосов от общего числа голосов в МКД, если реконструкция НЕ повлечет уменьшение общего имущества в МКД (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)</p>
о строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)	не менее 2/3 голосов от общего числа голосов в МКД (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
о переустройстве / перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в МКД (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)	
о лицах, которые от имени собственников уполномочены представлять документы на согласование переустройства / перепланировку помещения, входящего в состав общего имущества в МКД (п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)	
Земля, на которой расположен МКД	
о пределах использования земельного участка, в том числе введение ограничений пользования им, в том числе об установке шлагбаума (п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Одновременно необходимо определить порядок въезда на придомовую территорию транспортных средств собственников и иных лиц, а также размер и порядок внесения платы за обслуживание шлагбаума (письмо Минстроя РФ от 03.02.2020 № 2727-ОГ/04)	не менее 2/3 голосов от общего числа голосов в МКД (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу (п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)	
о лицах, которые уполномочены от имени собственников заключать и подписывать соглашения об установлении сервитута /публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу (п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)	
о том, кто получает деньги по соглашениям о сервитутах, а также куда и каким образом их потратить (п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)	
о благоустройстве земельного участка, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на этом земельном участке (п. 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)	простое большинство при условии кворума в 50% голосов от общего количества голосов (ч. 3 ст. 45,

	ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
Использование иного общего имущества МКД	
о разрешении третьим лицам пользоваться общим имуществом (например, для установки рекламных конструкций, установки вытяжек и кондиционеров, сотовых вышек и т.п.) (п. 3 ч. 2 ст. 44, ч. 4 ст. 36 ЖК РФ)	не менее 2/3 голосов от общего числа голосов в МКД (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
о лицах, которые уполномочены от имени собственников заключать соглашения об использовании общего имущества, подписывать их (п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)	
о том, кто получает деньги, полученные от договоров о пользовании общим имуществом, а также куда и каким образом их потратить (п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)	не менее 2/3 голосов от общего числа голосов в МКД (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, письмо Минстроя России от 24.12.2019 № 44959-ОГ/06)
Управление МКД	
о выборе способа управления МКД (п. 4 ч. 2 ст. 44, ч. 3 ст. 161, ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ)	простое большинство при условии кворума в 50% голосов от общего количества голосов (ч. 3 ст. 45, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, письма Минстроя России от 10.02.2020 № 3516-ОГ/06, от 19.02.2020 № 4751-ОГ/04)
о выборе управляющей организации (ч. 1, ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ)	
о текущем ремонте общего имущества в МКД (п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)	
о сроках внесения ежемесячной платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 1 ст. 155 ЖК РФ)	
об условиях договора управления МКД (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ), в том числе о повышении размера платы за содержание жилого помещения в МКД при управлении управляющей организацией (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ)	более 50% голосов от общего числа голосов в МКД (письма Минстроя России от 06.09.2019 № 32453-ОГ/04, от 10.02.2020 № 3516-ОГ/06)
о продолжении осуществления лицензиатом деятельности по управлению МКД при наличии оснований для исключения сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации (ч. 7 ст. 198 ЖК РФ)	простое большинство при условии кворума в 50% голосов от общего количества голосов (ч. 3 ст. 45, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
о переходе на «прямые договоры» - то есть заключении собственниками, действующими от своего имени, договора (договоров) ХВС, ГВС, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения) с РСО, договора на оказание услуг по обращению с ТКО с региональным оператором (п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)	простое большинство при условии кворума в 50% голосов от общего количества голосов (ч. 3 ст. 45, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
о том, что плата за КР на СОИ в составе платы за содержание жилья рассчитывается исходя из фактического потребления - показаний ОДПУ (ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ)	
о выборе совета МКД (ч. 1, 2 ст. 161.1 ЖК РФ), количестве его членов (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ) сроке полномочий совета и сроке, через который совет МКД будет переизбран (ч. 10 ст. 161.1 ЖК РФ)	простое большинство при условии кворума в 50% голосов от общего количества голосов (ч. 3 ст. 45, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
о праве совета МКД принимать решения о текущем ремонте общего имущества МКД (п. 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)	не менее 50% голосов от общего числа голосов в МКД

	(ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
о выборе председателя совета МКД (ч. 6 ст. 161.1 ЖК РФ)	простое большинство при условии кворума в 50% голосов от общего количества голосов (ч. 3 ст. 45, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
о праве председателя совета МКД без доверенностей от собственников помещений в МКД заключить с управляющей организацией договор управления МКД, условия которого одобрены ОССП (п. 3 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ)	простое большинство при условии кворума в 50% голосов от общего количества голосов (ч. 3 ст. 45, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, письма Минстроя России от 03.02.2020 № 2739-ОГ/04, от 05.03.2020 № 6847-ОГ/06 и от 06.03.2020 № 7020-ОГ/04)
о праве председателя совета МКД принимать решения по вопросам сверх полномочий совета МКД (ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ), кроме полномочий, отнесенных к компетенции ОССП (п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)	не менее 2/3 голосов от общего числа голосов в МКД (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
о выплате вознаграждения членам совета МКД, в том числе председателю совета МКД, об условиях, размере и порядке его выплаты	простое большинство при условии кворума в 50% голосов от общего количества голосов (ч. 3 ст. 45, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
о выборе комиссий собственников помещений в МКД (ч. 12 ст. 161.1 ЖК РФ)	
Вопросы капитального ремонта общего имущества МКД	
о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (ФКР) (п. 1.1 ч. 2 ст. 44, ч.1 ст. 173 ЖК РФ)	
о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в кредитной организации, совершение операций с денежными средствами на спецсчете (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ), и сроке, в течение которого он должен открыть спецсчет (ч. 5 ст. 170 ЖК РФ)	не менее 50% голосов от общего числа голосов в МКД (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
о владельце этого специального счета и кредитной организации, в которой он открыт (п. 4 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ, см. также ч. 8 ст. 175, ч. 2.1 ст. 176 ЖК РФ)	
о размере взноса на капремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером (п. 1.1-1. ч. 2 ст. 44, п. 1 ч. 4, ч. 4.2 ст. 170 ЖК РФ)	
о минимальном размере ФКР в части превышения его размера над установленным региональным минимальным размером ФКР (п. 1.1-1 ч. 2 ст. 44, ч. 8 ст. 170 ЖК РФ)	не менее 2/3 голосов от общего числа голосов в МКД (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, письмо Минстроя России от 27.02.2020 № 5827-ОГ/06)
о размещении на специальном депозите временно свободных средств ФКР, формируемого на спецсчете (п. 1.1-1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)	
о дополнительном взносе на одобренный ОССП ранее капремонт, если в ФКР на счете регоператора денег на него недостаточно (ч. 1.1 ст. 158 ЖК РФ)	
о получении (ч. 3 ст. 45, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ) (ТСЖ, ЖСК, ЖК) кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД и о существенных условиях	не менее 2/3 голосов от общего числа голосов в МКД (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)

<p>займа/кредита (п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)</p> <p>о получении управляющей организацией (ТСЖ, ЖСК, ЖК) гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства (п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)</p> <p>о погашении за счет ФКР кредита или займа, истраченного на капремонт общего имущества в МКД, а также об уплате процентов по кредиту, займу (п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)</p> <p>об оплате за счет ФКР расходов на получение гарантии, поручительства (п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)</p>	
<p>о капитальном ремонте общего имущества в МКД (п. 1 ч. 2 ст. 44, ч. 2, ч. 5, ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ), в том числе о проведении капремонта в более ранние сроки, чем предусмотрены региональной программой капремонта, если на спецсчете достаточно денег или определен способ финансирования (ч. 4.1 ст. 170 ЖК РФ),</p> <p>о переносе срока капремонта общего имущества в МКД на более поздний период либо о сокращении его объема (ч. 4 ст. 168 ЖК РФ)</p> <p>об использовании фонда капитального ремонта (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ), в том числе о финансировании конкретных работ по капремонту общего имущества в МКД за счет той части ФКР, которая сформирована за счет повышенных взносов (ч. 3 ст. 166 ЖК РФ)</p> <p>о приостановлении обязанности по уплате взносов на капремонт (кроме должников), если ФКР достиг минимального размера (ч. 8 ст. 170 ЖК РФ)</p> <p>о порядке погашения задолженности по взносам на капремонт, если такая составляет половину и более от начисленных сумм (ч. 9, ч. 9.1 ст. 173 ЖК РФ)</p> <p>о выборе лица, которое от имени всех собственников помещений в МКД участвует в приемке работ по капремонту и подписывает соответствующие акты в МКД, которые нуждались в капремонте на дату первой приватизации (ч. 6 ст. 190.1 ЖК РФ)</p>	<p>не менее 2/3 голосов от общего числа голосов в МКД (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)</p>
Использование ГИС ЖКХ (иных информационных систем)	
<p>о том, что заочные ОССП проводятся в интерфейсе ГИС ЖКХ, РИС или иных информационных систем (п. 3.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Однако первое онлайн-голосование в ГИС или РИС можно провести и без принятия соответствующего решения на прошлых ОСС (кроме домов с непосредственным управлением)</p> <p>о том, кто будет администратором заочного ОССП в ГИС ЖКХ или иной системе, то есть кто будет использовать систему от имени собственников (п. 3.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)</p> <p>о продолжительности заочного ОССП в ГИС ЖКХ (п. 3.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)</p> <p>о том, как администратор заочных ОССП в ГИС ЖКХ будет принимать сообщения о проведении ОССП, решения собственников по вопросам, поставленным на голосование (п. 3.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)</p>	<p>простое большинство при условии кворума в 50% голосов от общего количества голосов (ч. 3 ст. 45, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)</p>

об использовании ГИС ЖКХ или иной информсистемы в деятельности совета МКД, председателя совета МКД, комиссий собственников помещений в МКД (ч. 13 ст. 161.1 ЖК РФ)	
Другие вопросы	
оплата расходов на созыв ОССП	
о порядке финансирования расходов, понесенных управляющей организацией (правлением ТСЖ, ЖСК, ЖК) в связи с организацией и проведением ОССП, если о созыве ОССП попросили собственники, обладающие 10% (п. 3.5 ч. 2 ст. 44, ч. 6 ст. 45 ЖК РФ)	простое большинство при условии кворума в 50% голосов от общего количества голосов (ч. 3 ст. 45, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
перевод жилого помещения в «нежилое помещение»	
о согласии на перевод жилого помещения в нежилое (п. 4.5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Внимание! Требуется специальный кворум: - более 2/3 голосов от общего числа голосов в МКД, если дом одноподъездный (п. 2 ч. 3 ст. 45 ЖК РФ), - более 2/3 голосов всех помещений того подъезда, где находится переводимая квартира, а всего - более 50% голосов от общего числа голосов МКД (п. 1 ч. 3 ст. 45 ЖК РФ), если дом многоподъездный	простое большинство голосов при наличии кворума (п. 2 ч. 1.2 ст. 46 ЖК РФ), если дом одноподъездный; простое большинство голосов при наличии кворума и условия, что "внутри подъезда" с переводом помещения также согласно простое большинство при наличии его кворума (п. 1 ч. 1.2 ст. 46 ЖК РФ), - если дом многоподъездный
информирование собственников о предстоящем ОССП и о его результатах	
о назначении общедоступного (для собственников) помещения в МКД тем местом, где инициатор ОССП должен будет разместить решения, принятые на ОССП, а также итоги голосования данного дома (например, холлы подъездов, входные группы, доски объявлений и т.п.) (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ)	простое большинство при условии кворума в 50% голосов от общего количества голосов (ч. 3 ст. 45, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
о специальном способе информирования собственников о том, что созывается ОССП (на будущее). Можно ввести сразу несколько способов, например, - на досках объявлений в холлах, во входных группах, на придомовой территории, на оборотной стороне платежных документов, через ГИС ЖКХ, по электронной почте и т.п. Если ОССП хочет ввести оповещение об ОССП путем размещения объявлений, то необходимо, чтобы эти объявления размещались в общедоступных местах МКД (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ)	простое большинство при условии кворума в 50% голосов от общего количества голосов (ч. 3 ст. 45, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)

Обязанность по проведению годовых общих собраний возложена на собственников помещений в многоквартирном доме.

Помимо годового общего собрания могут проводиться внеочередные общие собрания по инициативе собственника(ов) помещения(ий) в многоквартирном доме, организации, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным домом, либо органа местного самоуправления (в случае, если решение о выборе способа управления, выборе управляющей

организации ранее не было принято собственниками помещений в многоквартирном доме либо принято, но не реализовано).

Управляющая организация, правление ТСЖ, ЖК или ЖСК, иного специализированного потребительского кооператива обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания, в случае поступления в их адрес письменного обращения собственников, обладающих не менее чем 10 процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего сообщение о необходимости проведения общего собрания и вопросы, подлежащие внесению в повестку дня.

Указанные мероприятия должны быть осуществлены в течение 45 дней с момента поступления соответствующего обращения, но не позднее чем за 10 дней до даты проведения собрания (ч. 6 ст. 45 ЖК РФ).

3.1.2. Формы проведения общего собрания

1) очное голосование - совместное присутствие собственников помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование.

В случае, если общее собрание, проведенное в очной форме, не имело кворума, указанного в ч. 3 ст. 45 ЖК РФ, в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой дня могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

2) заочное голосования проводится опросным путем посредством передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам, или с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ст. 47.1 ЖК РФ).

Заочное собрание можно проводить только в том случае, если на очном собрании нет кворума. При этом составляется протокол инициативной группы об отсутствии кворума и переходе к заочной форме общего собрания собственников. Не позднее чем за 10 дней после проведения очного собрания нужно обязательно оповестить собственников об итогах этого собрания и сообщить им о проведении заочного голосования, а также о сроках начала и окончания заочного голосования. При этом заочное голосование проводится по тем же вопросам повестки дня, которые заявлялись на очном общем собрании собственников. Повестка не должна быть изменена (ч. 4 ст. 45, ч. 2-4 ст. 46, ч. 1, 2 ст. 47 ЖК РФ).

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, за исключением голосования с использованием системы (ч. 5 ст. 48 ЖК РФ).

3) очно-заочная форма голосования - это одна форма собрания, и очная, и заочная части которого проводятся в обязательном порядке.

Очная часть очно-заочной формы собрания может не предшествовать заочной части собрания - главное, чтобы были и очная, и заочная части. К

примеру, заочная часть собрания может быть раньше очной, или очная может предшествовать заочной, или в период проведения заочной части может проводиться очная часть собрания (пример: заочная часть собрания с 1 по 10 число месяца, очная часть 5 числа месяца).

Таким образом, действующим законодательством не установлены обязательные требования к очной части общего собрания собственников помещений, без соблюдения которых нельзя перейти к заочной части такого собрания.

Очно-заочная форма голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме предполагает обязательное проведение очной и заочных частей независимо от количества участников каждой из указанных частей, голоса участников обеих частей суммируются, кворум определяется исходя из суммы голосов участников.

Действующее законодательство Российской Федерации не ограничивает случаи проведения очно-заочной формы собрания, т.е. такая форма может проводиться по любым вопросам повестки (письмо Министра России от 24.03.2020 № 9062-ОГ/04).

При очно-заочной форме проведения общего собрания все собственники голосуют письменно (ч. 4.1 ст. 48 ЖК РФ).

3.1.3. Подготовка к проведению общего собрания

Инициатор общего собрания разрабатывает необходимую для проведения общего собрания документацию, формирует повестку дня, подготавливает проекты решений общего собрания, подбирает помещение, в котором предполагается проведение общего собрания, размещает информацию и документацию о собрании, определяет дату и место проведения собрания, осуществляет подготовку решений (бюллетеней) собственников помещений в многоквартирном доме.

Инициатор общего собрания обязан не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания уведомить собственников помещений в многоквартирном доме о проведении такого собрания одним из следующих способов:

- 1) направить сообщение о проведении общего собрания (далее – сообщение) каждому собственнику помещения заказным письмом;
- 2) вручить сообщение каждому собственнику помещения под роспись;
- 3) разместить сообщение в помещении многоквартирного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в нем.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны п. 1-5 ч. 5 ст. 45 ЖК РФ:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания

приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В сообщении также рекомендуется включать вопросы об избрании председателя, секретаря и состава счетной комиссии общего собрания. При этом указание конкретных кандидатов в сообщении не требуется. В случае указания конкретных кандидатов в повестке дня внесение дополнительных кандидатов в повестку дня не допускается (письмо Минстроя России от 12.03.2020 № 7789-ОГ/04).

Инициатор проведения общего собрания имеет право дополнительно уведомить иных лиц о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - такие действия не противоречат действующему законодательству. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений законодательством Российской Федерации не отнесено ни к государственной, ни к служебной, ни к иным видам тайн, его распространение среди неопределенного круга лиц, независимо от наличия в их собственности помещений в конкретном многоквартирном доме, действующим законодательством не запрещено (письмо Минстроя России от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04).

Сообщение о проведении общего собрания может быть направлено не по адресу регистрации собственника помещения, а в адрес принадлежащего такому собственнику помещения в многоквартирном доме, в котором планируется проведение собрания (например, в случаях когда квартиры получены по акту приема-передачи от застройщика и право собственности на которые еще не оформлены).

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (письмо Минстроя России от 26.02.2020 № 5607-ОГ/04).

В случае проведения заочного голосования собственникам помещений в многоквартирном доме наряду с сообщением направляются бланки решения собственника по каждому вопросу, поставленному на голосование.

3.2. Проведение общего собрания

3.2.1. Лица, участвующие в голосовании

В голосовании могут принимать участие:

1) собственники помещений в многоквартирном доме (или их представители);

Действующее законодательство предусматривает наличие в составе многоквартирного дома таких помещений, как встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные - все перечисленные помещения являются частями многоквартирного дома, если они встроены в этот дом, пристроены к нему, либо

частично встроены, частично пристроены (письмо Минстроя России от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04);

2) лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (письмо Минстроя России от 26.02.2020 № 5607-ОГ/04);

3) застройщик (до передачи помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче в случае оформления застройщиком права собственности на нереализованные помещения) (письмо Минстроя России от 26.02.2020 № 5607-ОГ/04).

3.2.2. Оформление (заполнение) бланков решений по вопросам повестки дня

Бланк решения по вопросам повестки дня собственник помещения в многоквартирном доме заполняет собственноручно и ставит свою подпись.

Если решение за собственника помещения принимает представитель собственника, к решению должна быть приложена доверенность, подтверждающая полномочия такого представителя на голосование.

В случае, если все помещения в многоквартирном доме принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме.

В решении собственника помещения в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны (ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ, пп. «ж» п. 20 Приказа № 44/пр):

1) фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) собственника помещения и (или) его представителя (в случае участия последнего в общем собрании), указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина;

2) наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещения (в случае его участия в общем собрании);

3) номер принадлежащего собственнику на праве собственности помещения в доме (при наличии) и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение;

4) количество голосов, которыми обладает собственник помещения;

5) подпись собственника помещения либо его представителя;

6) дата заполнения решения;

7) сведения о волеизъявлении собственника помещения (решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался»).

Любые исправления и другие технические ошибки в решении собственника помещения возможны с учетом подтверждения личной подписью и надписью «исправленному верить» (письмо Минстроя России от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04).

3.2.3. Подведение итогов общего собрания (подсчет голосов)

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 (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

При этом, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ).

Таким образом, количество голосов, которым обладает собственник конкретного помещения (помещений) в многоквартирном доме, пропорционально площади помещения (помещений), принадлежащего (принадлежащих) указанному собственнику на праве собственности.

Количество голосов, которым обладает собственник, определяется в порядке, утвержденном приведенными нормами ЖК РФ. Жилищное законодательство не предусматривает иных способов определения количества голосов, которым обладает собственник, в том числе не наделяет правом по определению такого количества голосов ни самого собственника, ни каких-либо иных лиц.

Количество голосов собственника помещения в многоквартирном доме пропорционально доле этого собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а такая доля независимо от количества помещений многоквартирного дома, находящихся в собственности указанного собственника, является единой и неделимой, не подлежит распределению на несколько долей по количеству помещений, находящихся в собственности указанного собственника.

Следовательно, и количество голосов, которыми обладает собственник, не может быть распределено на части (по количеству помещений или по иным критериям) с целью различного голосования одним собственником по одним и тем же вопросам повестки дня, либо с целью участия в общем собрании собственников только частью голосов.

В соответствии с п. 3 ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ каждый собственник принимает только одно решение по каждому вопросу повестки дня общего собрания собственников в многоквартирном доме, независимо от количества и (или) площади помещений, находящихся в собственности указанного собственника. Голосование частью голосов из общего числа голосов, которыми обладает собственник (в том числе - от имени части помещений из всех помещений, находящихся в собственности данного собственника, либо от имени части одного помещения, доля в праве собственности на которое у данного собственника 100%), жилищным законодательством не предусмотрено.

Для установления факта принятия положительных решений по вопросам повестки дня необходимо определить долю голосов, отданных собственником помещения в многоквартирном доме за данное решение, от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (по отдельным вопросам - от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме). Таким образом, если собственник принимает участие в общем собрании, то все голоса, которыми

данный собственник обладает, учитываются при определении наличия кворума (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Из системного толкования приведенных норм следует, что собственник помещений в многоквартирном доме не имеет права принимать участие в общем собрании только частью своих голосов, все голоса собственника обязательно учитываются при подведении итогов голосования. При этом собственник имеет право принять только одно решение («за», «против» или «воздержался») по каждому вопросу повестки дня, и количество голосов, отданных собственником за принятое им решение, равно общему количеству голосов, которыми обладает собственник (письмо Минстроя России от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04).

Если решение собственника содержит такие недостоверные сведения, как неверный номер квартиры, ошибка в фамилии, неверно указанная площадь и иные технические ошибки, но при этом ошибка носит характер описки, либо ошибка признается в силу неразборчивости почерка собственника, оформившего соответствующее решение, и исходя из характера ошибки и имеющихся в приложении к протоколу сведений об участниках собрания, имеется возможность достоверно установить, какое конкретно лицо оформило рассматриваемое решение, каким конкретно помещением в многоквартирном доме владеет указанное лицо, какова площадь этого помещения, такое решение учитывается при подсчете голосов участников собрания.

В случае, если при идентификации лица, оформившего решения собственника помещений в многоквартирном доме имеются неустранимые сомнения в том, какое конкретно лицо заполнило решение (например, при наличии в многоквартирном доме различных помещений, принадлежащих лицам с одинаковыми фамилиями и т.п.), указанное решение допустимо учитывать при подсчете голосов исключительно при наличии дополнительных документов (доказательств), позволяющих однозначно идентифицировать лицо, принявшее участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, и помещение, которым указанное лицо владеет.

Недопустимо признавать ошибочность решения собственника помещения по вопросам повестки дня в случае, если волеизъявление собственника, выраженное в форме отметки соответствующей позиции по конкретному вопросу («за», «против» или «воздержался») определяется однозначно, такое волеизъявление обязательно к учету при подсчете голосов именно в том значении, в котором оно указано в решении собственника, даже если сам собственник впоследствии передумает и заявит об ином мнении по вопросам повестки дня. Исключением является признание решения собственника сфальсифицированным, оформленным без ведома собственника помещения и без учета его позиции по вопросам повестки дня (письмо Минстроя России от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04).

3.3. Оформление результатов общего собрания

Результаты общего собрания по каждому вопросу, включенному в повестку дня данного собрания, вносятся в протокол общего собрания, который

составляется в письменной форме не позднее, чем через 10 дней со дня принятия общим собранием решений по вопросам повестки дня.

Протокол общего собрания составляется вне зависимости от наличия или отсутствия кворума такого собрания (письмо Минстроя России от 17.02.2020 № 3850-ОГ/04).

Протокол собрания должен содержать следующие сведения: наименование, дата и номер, дата и место проведения общего собрания, заголовок к содержательной части протокола, содержательная часть протокола, информация о месте (адресе) хранения протокола и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование (п. 4-19 Приказа № 44/пр).

Кроме того, протокол собрания должен содержать обязательные приложения, перечень которых определен п. 20 Приказа № 44/пр.

Протокол общего собрания подписывается председателем, секретарем, а также членами счетной комиссии данного собрания.

В случае, если вопрос об избрании председателя и секретаря общего собрания включен в повестку дня и таким собранием принято решение об отклонении предложенных кандидатур, протокол общего собрания подписывается инициатором проведенного собрания (п. 23 Приказа № 44/пр).

Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме инициатором такого собрания путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении многоквартирного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ).

Решение общего собрания, принятое в установленном ЖК РФ порядке, является обязательным для всех собственников помещений.

4. Правовые последствия нарушения обязательных требований

В соответствии с п. 1 ст. 181.3 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) решение собрания недействительно по основаниям, установленным ГК РФ или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение). Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

Допускается возможность предъявления самостоятельных исков о признании недействительным ничтожного решения собрания; споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого лица, имеющего охраняемый законом интерес в таком признании (п. 106 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Пленум № 25).

Решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если:

допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;

у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;

допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении;

допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола.

Если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно:

принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;

принято при отсутствии необходимого кворума;

принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;

противоречит основам правопорядка или нравственности.

Решение собрания, принятое с нарушением порядка его принятия и подтвержденное впоследствии новым решением собрания, не может быть признано недействительным, за исключением случаев, когда такое последующее решение принято после признания судом первоначального решения собрания недействительным, или когда нарушение порядка принятия выразилось в действиях, влекущих ничтожность решения, в частности решение принято при отсутствии необходимого кворума.

Новое решение собрания, подтверждающее решение предыдущего собрания, может по содержанию быть аналогичным предыдущему решению либо содержать исключительно формальное указание на подтверждение ранее принятого решения (п. 2 ст.181.4 ГК РФ, п. 108 Пленума № 25).