

23.10.2017 | Нюансы проведения общих собраний. Часть 1

Уже более двенадцати лет существования Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) собственники помещений многоквартирных домов (далее — МКД) успешно проводят общие собрания и реализуют решения этих собраний. Однако, количество нарушений и вопросов по отдельным нюансам общих собраний не снижается. В качестве причин можно выделить как некомпетентность инициаторов таких собраний, часто действующих не исходя из юридических норм, а ориентируясь на некоторые логические умозаключения (которые у разных людей зачастую различны), так и умышленные нарушения положений жилищного законодательства, целью которых являются упрощение процедуры проведения общих собраний (а следовательно — снижение затрат на их проведение) и/или фальсификация результатов таких собраний. Органы государственной власти вносят свою лепту в запутанность аспектов общих собраний, динамично меняя жилищное законодательство, вводя новые формы общих собраний, утверждая то рекомендации, то требования к протоколам собраний, вводя новые порядки проведения собраний, при этом органы власти издаются письма с разъяснениями, которые часто довольно противоречивы.

В настоящей публикации, являющейся первой частью статьи, посвященной отдельным вопросам проведения общих собраний собственников помещений (далее — ОСС), проанализирован ряд нюансов, часто вызывающих вопросы. При подготовке публикации АКАТО обратился за дополнительными разъяснениями в Минстрой России с соответствующим запросом и получил ответ, на который, в числе прочего, ссылается автор статьи.

Сообщения о проведении собраний

Нарушение порядка уведомления собственников о проведении общего собрания собственников помещений часто становится предметом разбирательства в судах при рассмотрении исков о признании решений общих собраний недействительными.

Требования к содержанию сообщения о проведении ОСС утверждены частью 5 статьи 45 ЖК РФ, устанавливающей:

«5. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 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».

Необходимо отметить, что никаких иных требований к содержанию сообщения о проведении ОСС действующее законодательство РФ не устанавливает.

Ссылка на **приказ Министра России от 31.07.2014 № 411/пр** в качестве обоснования дополнительных требований к содержанию сообщения несостоятельна, поскольку указанный приказ Министра не зарегистрирован в Минюсте России и нормативным правовым актом не является, а, следовательно, обязательному исполнению не подлежит. При этом данный приказ Министра содержит лишь примерную форму сообщения, а вовсе не обязательную к применению форму. Кроме того, немаловажно отметить, что наиболее распространенную в последнее время **очно-заочную форму общего собрания** приказ Министра № 411/пр вообще не учитывает, поскольку этот приказ издан 31.07.2014, а очно-заочная форма общего собрания введена в жилищное законодательство **Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ**, принятым гораздо позднее приказа Министра.

Порядок уведомления собственников о проведении ОСС определен частью 4 статьи 45 ЖК РФ: «4. Собственник, иное лицо, указанное в настоящем Кодексе, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны 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».

При этом инициатору ОСС не запрещается предпринимать дополнительных действий по уведомлению собственников о предстоящем собрании. Кроме того, действующее

законодательство не содержит запрета на распространение сообщений о проведении ОСС среди неопределенного круга лиц, независимо от факта наличия помещений дома в собственности указанных лиц.

Минстрой России подтверждает приведенную позицию, указывая в пункте 3 письма от **05.10.2017 № 35851-ЕС/04**:

«Порядок уведомления собственников помещений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме регламентируется частями 4, 5 статьи 45 ЖК РФ. В случае выполнения установленных указанными нормами требований, порядок уведомления собственников помещений о предстоящем общем собрании таких собственников помещений признается надлежащим, соответствующим действующему законодательству

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».

Дополнительно необходимо обратить внимание на позицию Пленума Верховного суда РФ по вопросу уведомления собственников помещений об общем собрании собственников помещений. Пунктом 65 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» установлено: «65. Если иное не установлено законом или договором и не следует из обычая или практики, установившейся во взаимоотношениях сторон, **юридически значимое сообщение может** быть направлено, в том числе посредством электронной почты, факсимильной и другой связи, **осуществляться в иной форме, соответствующей характеру сообщения и отношений, информация о которых содержится в таком сообщении, когда можно достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано** (например, в форме размещения на сайте хозяйственного общества в сети «Интернет» информации для участников этого общества, **в форме размещения на специальном стенде информации об общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и т.п.**)».

Количество голосов собственника

Очевидно, что важнейшее значение для определения правомочности общего собрания собственников помещений имеет количество голосов собственников, принявших участие в общем собрании (доля голосов участников собрания от общего числа голосов всех собственников помещений МКД). Именно исходя из количества голосов участников определяется наличие кворума на ОСС, исходя из количества голосов проголосовавших положительно за тот или иной вопрос повестки дня устанавливается, принято то или иное решение или не принято.

Интересно отметить, что нередко при участии в ОСС собственника нескольких помещений лица, осуществляющие подсчет голосов, считают, что такой собственник должен голосовать от имени каждого помещения отдельно. То есть фактически собственнику дается право от имени различных помещений, находящихся в его собственности, выбрать различные решения («за», «против» или «воздержался») по одним и тем же вопросам повестки дня и/или принять участие в общем собрании от имени части помещений, находящихся в его собственности, а от другой части помещений в собрании не участвовать. Указанной позиции в некоторых случаях придерживаются и инициаторы собраний, и надзорные органы, и даже суды.

Разумеется, приведенная позиция неверна.

Необходимо напомнить, что порядок определения голосов, которыми обладает собственник помещения (помещений) установлен жилищным законодательством РФ, и никакие лица (ни инициатор собрания, ни его участники, ни сам собственник) не вправе по своему усмотрению определять количество голосов, которыми собственник участвует или не участвует в собрании, которыми он голосует за то или иное решение по вопросам повестки дня. Собственник помещения (помещений) имеет право проголосовать по каждому из вопросов повестки дня только один раз, выбрав только один вариант («за», «против» или «воздержался») по каждому из вопросов повестки дня. При этом такой собственник голосует за принятое решение всеми имеющимися у него голосами и участвует он в собрании, разумеется, тоже всеми своими голосами.

Если у участника любого голосования (будь то собрание акционеров акционерного общества, собрание участников общества с ограниченной ответственностью, заседание Совета депутатов, общее собрание собственников помещений МКД и т.д. и т.п.) имеется некое количество голосов, то такой участник голосует всеми своими голосами за один вариант решения по каждому из вопросов повестки дня. Такой участник голосования не может разделить свои голоса на части (независимо от того, каким образом количество голосов определяется — пропорционально количеству акций, пропорционально доле в уставном капитале или пропорционально доле в общем имуществе многоквартирного дома), не может частью голосов проголосовать за один вариант решения, частью — за другой, то есть поспорить с самим собой, не может частично участвовать в собрании, а

частично не участвовать.

Приведенную Позицию подтверждает Минстрой России **письмом от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04**, подробно разъясняя:

«Часть 3 статьи 48 ЖК РФ устанавливает: «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».

При этом, в соответствии с частью 1 статьи 37 ЖК РФ: «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения».

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

Необходимо особо отметить, что 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 пропорционально доле этого собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД, а такая доля независимо от количества помещений в МКД, находящихся в собственности указанного собственника, является единой, 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 пунктом 3 части 5.1 статьи 48 ЖК РФ каждый собственник принимает только одно решение («за», «против» или «воздержался») по каждому вопросу повестки дня ОСС, 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.

Часть 1 статьи 46 ЖК РФ утверждает, что для установления факта принятия положительных решений по вопросам повестки дня необходимо определить долю голосов, отданных 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.

Из системного толкования приведенных норм следует, что собственник 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».

Требования к решениям собственников

Части 4.1–5.1 статьи 48 ЖК РФ устанавливают:

«4.1. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

5. 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...».

Как следует из приведенных норм, в случае проведения общего собрания в заочной или в очно-заочной формах, голосование собственников по вопросам повестки дня ОСС осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников. При этом часть 5.1 статьи 48 ЖК РФ устанавливает требования к содержанию таких решений:

«5.1. 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"».

Иных требований к содержанию решений собственников действующее жилищное законодательство РФ не содержит.

Вместе с тем, представленная норма вызывает ряд вопросов. В частности, не совсем ясно, является ли обязательным указание полных фамилии, имени и отчества собственника или достаточно указать, например, фамилию и инициалы в качестве «сведений о лице, участвующем в голосовании»? Есть ли необходимость указания данных паспорта (или иного документа), удостоверяющего личность участника голосования? Необходимо ли указывать дату заполнения решения? Обязан ли участник собрания подписывать решение?

По указанным вопросам Минстрой России **письмом от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04** дает следующие разъяснения:

«4. Частью 5.1 статьи 48 ЖК РФ предусмотрены основные сведения, которые при проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования должны быть отражены в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование. Подпись - это подтверждение волеизъявления собственника помещения при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если подпись в решении, которое заполняет собственник, будет отсутствовать, то невозможно будет определить факт выражения собственником помещения своего волеизъявления.

5. Согласно пункту 1 части 5.1 статьи 48 ЖК РФ решение собственника должно содержать сведения о лице, участвующем в голосовании. Сведения об участнике голосования, указанные в решении, должны обеспечивать возможность идентифицировать указанного участника. В этой связи считаем, что к сведениям, позволяющим идентифицировать лицо, принимающее участие в общем собрании собственников помещений, относится в том числе фамилия, имя и отчество собственника помещений, написанные полностью (при наличии)».

Таким образом, Минстрой выражает вполне логичное мнение о необходимости указания в решении собственника полных фамилии, имени и отчества (при наличии) участника голосования и его собственноручной подписи. Требований к указанию даты заполнения решения действующее законодательство РФ не содержит, и Минстрой в этой части разъяснений не дает. Однако, логично предположить, что дата заполнения решения не является обязательной, поскольку очевидно, что решение может быть заполнено только после объявления о проведении общего собрания, при этом решение может быть учтено при подсчете голосов, если оно получено инициатором до даты составления протокола (решения, поступившие после оформления протокола, учесть, разумеется, невозможно).

Решения, заполненные собственниками собственноручно, могут содержать ошибки, вызванные различными обстоятельствами, например, тем, что собственники помещений не занимаются профессионально вопросами ЖКХ или юридическими вопросами, не помнят реквизитов правоустанавливающих документов (в силу их крайне редкого использования), спешат, пишут быстро, имеют неразборчивый почерк и т.д. и т.п.

Необходимо напомнить, что согласно подпункту «а» пункта 19 **приказа Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр** (этот приказ, в отличие от ранее упомянутого приказа № 411/пр, зарегистрирован в Минюсте России и является нормативным правовым актом, обязательным к исполнению), обязательным приложением к протоколу общего собрания является «реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) собственников — физических лиц, полного наименования и ОГРН юридических лиц, номеров принадлежащих им помещений, и реквизитов документов, подтверждающих права собственности на помещения, количества голосов, которым владеет каждый собственник помещения в

многоквартирном доме». Исходя из указанного реестра, в подавляющем числе случаев можно однозначно установить, какой конкретно собственник заполнил то или иное решение, какое конкретно помещение принадлежит указанному собственнику, даже если оцениваемое решение имеет какие-либо помарки, исправления, описки, ошибки.

По поводу неточностей в решениях собственников помещений Минстрой России письмом от 05.10.2017 №35851-ЕС/04 разъясняет:

«При оценке решения собственника на предмет признания его действительным необходимо исходить из того, позволяет ли указанное решение идентифицировать лицо, принявшее участие в голосовании, и установить волеизъявление этого лица по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений.

Сведения о лицах, присутствующих на общем собрании собственников помещений МКД, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, указываются в приложении к протоколу общего собрания собственников. **Если решение собственника содержит такие недостоверные сведения, как неверный номер квартиры, ошибка в фамилии, неверно указанная площадь и т.п., 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 МКД владеет указанное лицо, какова площадь этого помещения, такое решение учитывается при подсчете голосов участников собрания».**

Скачать запрос АКАТО от 02.10.2017 >>>

Скачать ответ Минстроя России (письмо от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04) >>>

Нюансы проведения общих собраний. Часть 2 >>>

Нюансы проведения общих собраний. Часть 3 >>>

Нюансы проведения общих собраний. Часть 4 >>>

Автор: Нифонтов Д.Ю.