

21.12.2017 | Нюансы проведения общих собраний. Часть 3

Настоящая публикация содержит разъяснения отдельных нюансов проведения общих собраний собственников помещений (далее – ОСС) многоквартирных домов (далее – МКД) и является продолжением ранее размещенных на сайте первой и второй частей статьи по отдельным вопросам ОСС.

Общее число голосов собственников

Одной из важнейших задач при проведении общих собраний является определение общего числа голосов собственников помещений в МКД. Такое общее число голосов необходимо определять, прежде всего, для разрешения вопроса наличия кворума на ОСС.

При обжаловании решений общих собраний довольно распространены случаи, когда суды требуют некий документ, в котором указано общее число голосов собственников помещений. С учетом того, что количество голосов собственника пропорционально площади помещения в собственности указанного собственника, требование судов обычно сводится к предоставлению некоего документа, в котором должна быть указана общая площадь помещений дома, при этом Протокол общего собрания судами в качестве такого документа часто не принимается, поскольку, во-первых, этот протокол как раз обжалуется, во-вторых, суды признают достоверным только те документы, которые составлены (утверждены) какими-либо государственными органами. И в подавляющем числе случаев суды при истребовании документа, содержащего общую площадь помещений дома с целью исследования вопроса наличия кворума на общем собрании, в качестве такого документа принимают только технический паспорт МКД, в котором содержатся данные об общей площади всех помещений дома.

Однако, на самом деле применение в расчетах данных из документации технического учета (в том числе – технического паспорта) действующим законодательством РФ не предусмотрено.

Согласно части 3 статьи 48 ЖК РФ «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».

Из приведенных норм следует, что количество голосов собственника пропорционально площади помещения (помещений) в МКД, которым (которыми) такой собственник владеет.

Кроме того, из совокупности норм ЖК РФ следует несколько важных выводов:

- 1) Количество голосов, которыми обладает собственник помещения, пропорционально площади помещения, принадлежащего этому собственнику, но при этом не устанавливается коэффициент пропорциональности – то есть допустимо определять, что один голос равен одному квадратному метру или один голос равен ста квадратным метрам, либо определять иные удобные для инициатора ОСС пропорции;
- 2) Количество голосов, которыми обладает собственник помещения, не зависит от того, является ли помещение, принадлежащее этому собственнику, жилым или нежилым;
- 3) Голосами обладают именно собственники помещений, количество голосов пропорционально площади помещений, принадлежащих конкретным собственникам. Площадь помещений, входящих в состав общего имущества МКД, при определении количества голосов конкретного собственника или общего числа голосов всех собственников не учитывается;
- 4) Общим имуществом дома владеют только собственники помещений МКД, причем абсолютно все собственники помещений МКД, следовательно, сумма долей всех собственников в праве общей собственности на общее имущество равна 100%, то есть всем общим имуществом собственники помещений владеют совместно и иных собственников у общего имущества нет. Поскольку количество голосов каждого собственника пропорционально доле этого собственника в праве общей собственности на общее имущество, то и сумма голосов всех собственников помещений дома составляет 100% голосов собственников в таком доме, то есть тождественно равна общему числу голосов собственников помещений в МКД.

Приведенные выводы доказывают, что определение общего количества голосов собственников помещений МКД исходя из общей площади помещений дома, указанной в техническом паспорте, является некорректным. Использование данных технического паспорта при определении общего количества голосов собственников может привести к необоснованному применению в расчетах количества голосов площади помещений, входящих в состав общего имущества, что влечет за собой неверное определение доли голосов каждого собственника в общем числе голосов собственников. Учет в расчетах общего числа голосов площади помещений, входящих в состав общего имущества, приводит к превышению рассчитанного таким методом общего числа голосов над суммой

голосов всех собственников помещений МКД, что недопустимо – общее число голосов должно быть тождественно равно сумме голосов собственников.

Пример:

Пусть в МКД имеется 6 квартир и два нежилых помещения. Площадь всех помещений примем следующей: квартира 1 – 60 кв.м, квартира 2 – 55 кв.м, квартира 3 – 45 кв.м, квартира 4 – 55 кв.м, квартира 5 – 55 кв.м, квартира 6 – 50 кв.м, нежилое помещение N1 – 70 кв.м, нежилое помещение N2 – 155 кв.м.

Квартира 1 принадлежит собственнику А, квартира 2 принадлежит собственнику В, квартира 3 принадлежит собственнику С, квартира 4 принадлежит собственнику D, квартиры 5 и 6 принадлежат собственнику Е, нежилое помещение N1 принадлежит собственнику F (в нем оборудован продуктовый магазин), нежилое помещение N2 относится к общему имуществу.

Собственник А инициировал общее собрание, в котором приняли участие собственники А, С, D и Е. Согласно протоколу ОСС один голос равен одному квадратному метру, общее число голосов всех собственников: $60+55+45+55+55+50+70=390$ (равно сумме площадей всех квартир и нежилого помещения N1 – всех жилых и нежилых помещений в собственности), количество голосов участников: 60 [собственник А] + 45 [собственник С] + 55 [собственник D] + $(55+50)$ [собственник Е] = 265 , что составляет $(265/390)*100 = 67,95\%$ от общего числа голосов. Кворум имеется, ОСС правомочно. Общее собрание приняло решение передать нежилое помещение N2 в аренду торговой сети, продающей продукты, утвердило размер арендной платы и порядок ее внесения.

Собственник F, узнав о решении ОСС, понимая, что передача нежилого помещения N2 в аренду торговой сети ведет к серьезной угрозе его бизнесу (продуктовому магазину, оборудованному в помещении N1, принадлежащем собственнику F), обратился в суд с иском о признании решений общего собрания недействительным, аргументируя свои требования следующими доводами: согласно техническому паспорту общая площадь всех помещений в доме составляет 60 [квартира 1] + 55 [квартира 2] + 45 [квартира 3] + 55 [квартира 4] + 55 [квартира 5] + 50 [квартира 6] + 70 [нежилое помещение N1] + 155 [нежилое помещение N2] = 545 кв.метров, согласно протоколу ОСС площади помещений, принадлежащих участникам собрания (и это подтверждается экспликациями технического паспорта и выписками из ЕГРП), составили 265 кв.метров, следовательно, в ОСС участвовали собственники, обладающие лишь $(265/545)*100 = 48,62\%$ от общего числа голосов, и кворума не имелось.

Расчет, представленный собственником F, при всей его кажущейся логичности, является неправильным, не основанным на законе.

Приведем доказательство «от противного»: если считать расчет собственника F верным, тогда общее число голосов в доме (при равенстве одного голоса одному квадратному

метру) составляет 545. Доля голосов собственника А в общем числе голосов $(60/545)*100 = 11,01\%$, доля голосов собственника В в общем числе голосов $(55/545)*100 = 10,09\%$, доля голосов собственника С в общем числе голосов $(45/545)*100 = 8,26\%$, доля голосов собственника D в общем числе голосов $(55/545)*100 = 10,09\%$, доля голосов собственника Е в общем числе голосов $((55+50)/545)*100 = 19,27\%$, доля голосов собственника F в общем числе голосов $(70/545)*100 = 12,84\%$. Общая сумма долей голосов перечисленных собственников (а это исчерпывающий перечень собственников помещений дома) в общем числе голосов составит: $11,01\%$ [собственник А] + $10,09\%$ [собственник В] + $8,26\%$ [собственник С] + $10,09\%$ [собственник D] + $19,27\%$ [собственник Е] + $12,84\%$ [собственник F] = $71,56\%$. Из приведенного расчета следует, что некие неустановленные лица обладают еще $28,44\%$ голосов собственников помещений в данном доме. Но такой вывод противоречит установленной законом концепции, а именно: исключительно собственники помещений в МКД обладают голосами в целях принятия решений на ОСС, сумма долей голосов собственников в общем числе голосов должна составлять 100% .

Таким образом, суду в рассматриваемом примере надлежит признать ОСС правомерным, решения ОСС действительными и подлежащими исполнению, в исковых требованиях собственника F отказать.

*И чтобы окончательно разобраться в вопросе, укажем, откуда же взялся дисбаланс, что это за $28,44\%$. А это как раз доля голосов, которая в расчете собственника F была отнесена на нежилое помещение N2: $(155/545)*100=28,44\%$. Однако, указанная доля голосов не может принадлежать какому-либо конкретному собственнику, поскольку нежилое помещение N2 входит в состав общего имущества, и доля голосов, которая отнесена на это нежилое помещение N2, должна быть распределена среди всех собственников помещений А, В, С, D, Е, F. Произведя такое распределение, мы увидим, что доля голосов каждого собственника в общем числе голосов всех собственников помещений МКД равна доле площади помещения (помещений) в собственности этого собственника в общей площади помещений дома, принадлежащих конкретным собственникам и не входящим в состав общего имущества.*

Для нашего примера: общая площадь помещений в собственности 390 кв.метров, доля голосов собственника А в общем числе голосов $(60/390)*100 = 15,39\%$, доля голосов собственника В в общем числе голосов $(55/390)*100 = 14,10\%$, доля голосов собственника С в общем числе голосов $(45/390)*100 = 11,54\%$, доля голосов собственника D в общем числе голосов $(55/390)*100 = 14,10\%$, доля голосов собственника Е в общем числе голосов $((55+50)/390)*100 = 26,92\%$, доля голосов собственника F в общем числе голосов $(70/390)*100 = 17,95\%$. Общая сумма долей голосов перечисленных собственников (а это исчерпывающий перечень собственников помещений дома) в общем числе голосов составит: $15,39\%$ [собственник А] + $14,10\%$ [собственник В] + $11,54\%$ [собственник С] + $14,10\%$ [собственник D] + $26,92\%$ [собственник Е] + $17,95\%$ [собственник F] = $100,00\%$.

Для проверки правильности расчета собственника А (инициатора ОСС) сложим доли участников этого собрания (участвовали А, С, D и Е): $15,39\%$ [собственник А] + $11,54\%$ [собственник С] + $14,10\%$ [собственник D] + $26,92\%$ [собственник Е] = $67,95\%$. Как мы видим, именно такое количество голосов принадлежит участникам собрания согласно протоколу ОСС.

Документы, подтверждающие право собственности

Пункт 2 части 5.1 статьи 48 ЖК РФ устанавливает:

«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:

...

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

Кроме того, требования об указании в протоколе общего собрания реквизитов документов, подтверждающих право собственности, установлены приказом Минстроя России от **25.12.2015 N937/пр**.

Укажем документы, которые подтверждают право собственности на помещения МКД.

1. Документ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности

Таким документом могут являться:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности (с 15.07.2016 свидетельства о гос.регистрации права собственности не оформляются в соответствии с

Федеральным законом от **03.07.2016 N360-ФЗ**);

- Выписка из ЕГРП (выписка из ЕГРП выдавался по 31.12.2016 - до вступления в силу федерального закона от 13.07.2015 N218-ФЗ);

- Выписка из ЕГРН (выписка из ЕГРН выдается с 01.01.2017 - со дня вступления в силу федерального закона от 13.07.2015 N218-ФЗ).

2. Договор, заключенный до 01.02.1998

До вступления в силу федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ государственная регистрация права собственности на помещение в многоквартирном доме не являлась обязательной. Указанный закон вступил в силу 01.02.1998, следовательно, договоры передачи жилого помещения в собственность (приватизации), договоры купли-продажи, дарения, мены, заключенные до 01.02.1998, являются документами, подтверждающими право собственности на помещение. Государственная регистрация права собственности на помещение, полученное в собственность на основании договора, заключенного до 01.02.1998, не запрещена, хотя и не является обязательной.

3. Свидетельство о наследстве

Свидетельство о праве на наследство является надлежащим документом, подтверждающим право собственности.

4. Документ о выплате пая в ЖК/ЖСК

В силу части 1 статьи 129 ЖК РФ «член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью». Таким образом, документ, подтверждающий полную выплату паевого взноса членом ЖК/ЖСК, является документом, подтверждающим право собственности указанного члена ЖК/ЖСК на соответствующее помещение.

5. Решение суда

Вступившее в силу решение суда, которым установлено право собственности юридического или физического лица на помещение в МКД является надлежащим документом, подтверждающим право собственности указанного лица.

6. Документ, подтверждающий режим совместной собственности

В случае наличия одного из документов (указанных в пунктах 1-5 настоящего раздела статьи), подтверждающего право собственности какого-либо собственника на помещение, дополнительно к этому правоподтверждающему документу может быть представлен документ, доказывающий наличие совместной собственности на помещение нескольких лиц. Таким документом может быть, например, свидетельство о заключении

брака, из которого следует, что брак заключен ранее, чем оформлено право собственности на помещение. В указанном случае любой из собственников, совместно владеющих помещением (независимо от того, кто конкретно указан в правоподтверждающем документе), имеет право участвовать в общем собрании таким количеством голосов которое пропорционально площади всего помещения, то есть может действовать от имени всего помещения, находящегося в совместной собственности.

Дополнительная информация

Настоящая публикация является третьей, завершающей частью статьи, посвященной нюансам общих собраний собственников помещений. Ранее на сайте АКАТО были опубликованы **первая** и **вторая** части этой статьи. В статье проанализированы вопросы, наиболее часто вызывающие затруднения. Для разъяснения абсолютно всех нюансов проведения ОСС потребуется неизмеримо больше публикаций, такая работа может быть бесконечной.

Кроме того, законодатель довольно часто вносит изменения в нормы жилищного законодательства, и многие разъяснения этой сферы быстро утрачивают актуальность. Например, одним из новых федеральных законов (принят Госдумой РФ 20.12.2017, **законопроект 82843-7**) вносятся поправки в нормы, регулирующие порядок проведения общих собраний, в частности устанавливается обязанность передачи в органы госжилнадзора не копий, а подлинников протоколов ОСС, устанавливается право участия в общих собраниях не только собственников, но и лиц, принявших помещения в МКД от застройщика по передаточному акту. Указанные изменения будут анализироваться после вступления соответствующих норм в законную силу.

Дополнительно АКАТО обращает внимание читателей, что в честь наступающего Нового 2018 года всем подписчикам **информационной рассылки АКАТО** предоставляется **специальный новогодний подарок**, которым является **бесплатный доступ к просмотру полной версии видеозаписи вебинара «Общее собрание собственников помещений»**. Подробнее о новогоднем подарке и порядке его получения читайте **по ссылке > > >**

Нюансы проведения общих собраний. Часть 1 > > >

Нюансы проведения общих собраний. Часть 2 > > >

Нюансы проведения общих собраний. Часть 4 >>>

Автор:Нифонтов Д.Ю.