

18.03.2018 | Нюансы проведения общих собраний. Часть 4

Ранее на сайте АКАТО были опубликованы три статьи, посвященные отдельным вопросам проведения общих собраний собственников помещений под общим названием «Нюансы проведения общих собраний», с разделением, соответственно, на часть 1, часть 2 и часть 3. Продолжать этот цикл статей не планировалось, однако большое количество обращений, поступающих в АКАТО, свидетельствует о необходимости такого продолжения.

В настоящей публикации разъяснены некоторые аспекты, которые, казалось бы, не должны вызывать затруднений, однако практика показывает обратное.

Некоторые особенности очной, заочной и очно-заочной форм

Действующее жилищное законодательство РФ предусматривает три формы проведения общих собраний собственников помещений (далее — ОСС) многоквартирных домов (статья 44.1 ЖК РФ):

- очная;
- заочная;
- очно-заочная.

Не будем подробно анализировать особенности каждой из форм проведения ОСС, обозначим лишь некоторые характерные для каждой из форм черты.

1. Очное собрание:

1.1. Очное собрание проводится в форме «совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование» (п.1 ст.44.1 ЖК РФ). То есть, общее собрание в очной форме проходит в конкретный день в конкретное время в конкретном месте.

1.2. Несмотря на отсутствие прямого указания о необходимости оформления участниками

голосований письменных решений (бюллетеней) при очном голосовании, представляется необходимым оформление волеизъявления в той или иной именно письменной форме. Во-первых, ч.4 ст.48 ЖК РФ предусматривает возможность голосования «посредством оформленных в письменной форме решений собственников». Во-вторых, с учетом разного количества голосов участников собрания крайне затруднительно корректно посчитать количество голосов за то или иное решение, если волеизъявление участников не оформляется письменно, а выражается, например, поднятием руки (очевидно, что количество рук непропорционально количеству голосов). В-третьих, с учетом требований ч.5.1 ст.48 ЖК РФ (в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны сведения об участнике голосования, сведения о правоподтверждающих документах, решения по вопросам повестки дня), оформление решений собственников в письменной форме необходимо.

2. Заочное голосование:

2.1. Заочное голосование может проводиться исключительно в случае, если очное собрание с точно такой же повесткой было проведено ранее, но не имело кворума (ч.1 ст.47 ЖК РФ). То есть, заочное голосование не может проводиться, если предварительно не было попытки проведения очного собрания с такой же повесткой. В случае, если очное собрание состоялось и имело кворум, проведение заочного голосования с той же повесткой неправомерно. В случае, если очное собрание было проведено, но не имело кворума, заочное голосование может быть проведено только по идентичной повестке дня, никаких изменений повестки не допускается.

2.2. Заочное голосование проводится только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч.1 ст.47, ч.5 ст.48 ЖК РФ).

3. Очно-заочное собрание:

3.1. Очно-заочное голосование проводится только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч.4.1 ст.48 ЖК РФ). Решения в письменной форме обязаны оформлять участники как очной, так и заочной частей собрания.

3.2. Очно-заочная форма — это отдельная форма проведения собрания, состоящая из двух частей (очной и заочной), а вовсе не два отдельных собрания (очное и заочное). Из данного обстоятельства следует, что при проведении очно-заочного собрания:

- оформляется один протокол;
- наличие кворума определяется по количеству участников в обеих частях **одного собрания** — то есть, количество голосов участников и очной, и заочной частей собрания

суммируется, отдельные кворумы по очной и по заочной части собрания не определяются; - участник собрания голосует только один раз — либо на очной, либо на заочной части собрания, оформляет только одно письменное решение (бюллетень).

3.3. Законодательство не регламентирует очередность проведения частей очно-заочного собрания (очной и заочной), то есть может быть проведена сначала очная часть собрания, потом заочная, либо сначала заочная, затем очная, либо очная часть собрания может проводиться «внутри» периода проведения заочной части (периода сбора решений).

Что такое «большинство»?

Часть 1 статьи 46 ЖК РФ утверждает: «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, за исключением предусмотренных пунктом 1.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.2, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме».

Приведенная норма устанавливает, что для принятия решения по отдельным вопросам (предусмотренным пунктами 1, 1.1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.2, 4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ) необходимо положительное решение собственников, обладающих квалифицированным большинством голосов. При этом для принятия решения по всем прочим вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений, требуется, чтобы за положительное решение было отдано большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников.

Разберемся, что же в указанном случае означает термин «большинство».

Если обратиться к толковым словарям русского языка, то «большинство» в них определяется как «бóльшая часть кого-чего-нибудь» (толковый словарь Ожегова), «бóльшее число, бóльшая часть» (толковый словарь Ушакова), «бóльшая часть какого-либо целого, какой-либо группы предметов» (толковый словарь Ефремовой). Из самого определения слова «большинство» следует, что оно означает некую часть чего-либо, которая является больше другой части. То есть, большинством от некого целого является более половины (более 50%) этого целого.

Юридические словари (например, Энциклопедический словарь конституционного права) определяют: «Большинство — понятие, используемое в конституционном праве в связи с проведением различных голосований. Различаются категории абсолютного, простого, относительного и квалифицированного Б. В избирательном праве: абсолютное Б. — это избрание депутата или должностного лица при условии получения им 50% плюс один голос от общего числа избирателей, включенных в избирательные списки; простое Б. — получение кандидатом более половины голосов избирателей, принявших участие в голосовании..., относительное Б. — получение победившим кандидатом большего числа голосов по отношению к своим соперникам ("относительно" конкурентов, откуда и происходит наименование данного вида Б.)..., квалифицированное Б. — избрание депутата или должностного лица наиболее высоким числом голосов избирателей (например, 2/3, 3/4 и т. д.) от общего числа избирателей, включенных в списки, или от числа избирателей, принявших участие в голосовании...».

Как видно из приведенных вариантов «большинства» и формулировок, использованных в жилищном законодательстве РФ, в некоторых случаях для принятия решений требуется квалифицированное большинство (например, для принятия решений по вопросам, предусмотренным пунктами 1, 1.1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.2, 4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ), а для принятия решений по другим вопросам требуется некое иное «большинство» (абсолютное, относительное или простое). Из примененной в ч.1 ст.46 ЖК РФ формулировки «Решения общего собрания ... принимаются большинством голосов от общего числа голосов **принимающих участие в данном собрании** собственников...» следует, что речь идет не об абсолютном большинстве.

Таким образом, задача установления того «большинства», о котором ведется речь в ЖК РФ, сводится к выбору из простого и относительного большинства. Собственно, именно с этим, как оказалось, и возникают затруднения не только у потребителей жилищно-коммунальных услуг, но и у некоторых специалистов не только управляющих организаций и ТСЖ/ЖСК, но и прокуратуры и органов госжилнадзора (что особенно печально).

Применение относительного большинства возможно только в том случае, если имеются несколько вариантов решений одного вопроса, и количество голосов, отданные за каждый из вариантов, сравниваются между собой. В этом случае принятым считается тот вариант решения, за которое отдано наибольшее количество голосов относительно других вариантов.

Пример 1:

Пусть в повестке дня указан вопрос «Избрать председателем Совета

многоквартирного дома.» и указаны три варианта «Иванов», «Петров», «Сидоров». За Иванова проголосовало 25%, за Петрова — 39%, за Сидорова — 32%, еще 4% бюллетеней признаны недействительными из-за неправильного оформления. В приведенном примере, в случае, если бы относительное большинство было допустимо, председателем Совета дома был бы выбран Петров.

Однако, необходимо обратить внимание на то, что действующие нормы жилищного законодательства РФ, регламентирующие порядок проведения ОСС, устанавливают, что по каждому вопросу повестки дня может быть принято только один вариант решения, по которому участники собрания могут голосовать только «за», «против», «воздержался» (подпункт «в» пункта 18 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утв. Приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр).

То есть, ситуация, описанная в Примере, по действующему законодательству недопустима. Вопрос повестки дня для Примера в соответствии с законом мог бы быть сформулирован таким образом «Избрать председателем Совета многоквартирного дома Петрова», а участники голосования могли бы голосовать только «за», «против» или «воздержался», и ни Сидоров, ни Иванов при такой формулировке вопроса никаким образом не могли бы стать председателем Совета дома.

С учетом того, что жилищное законодательство РФ устанавливает необходимость формулировки вопроса повестки дня ОСС таким образом, чтобы участники голосования могли бы проголосовать только «за», «против» или «воздержался», об относительном большинстве при проведении ОСС не может быть и речи. То есть, решения по вопросам повестки дня (за исключением вопросов, предусмотренных пунктами 1, 1.1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.2, 4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ) принимаются **простым большинством — более 50% от участников собрания.**

Пример 2:

Общее собрание собственников помещений рассмотрело вопрос об увеличении размера платы за содержание с 25 руб. с кв.метра до 27 руб. с кв.метра. Собственники проголосовали следующим образом: «за» — 45%, «против» — 33%, «воздержался» — 22%, управляющая компания заявляет, что решение принято, поскольку за его принятие отдано голосов больше, чем против его принятия, и больше, чем количество голосов воздержавшихся участников голосования.

На самом деле в приведенном Примере решение не принято, поскольку для его принятия необходимо, чтобы количество голосов «за» было более 50%.

Если считать допустимым применение относительного большинства, тогда возможны несколько вариантов решения по одному вопросу. Если «за» отдано больше голосов, чем «против» и «воздержался» (не в сумме, а по отдельности), но меньше 50%, то с позиции допустимости применения относительного большинства решение будет считаться принятым. Если «против» отдано больше голосов, чем «за» и «воздержался», тогда очевидно решение не принято. А если больше всего голосов отдано за вариант «воздержался», тогда считать, что решение «воздержано»? Или как?

Уже из указанной неопределенности следует, что относительное большинство неприменимо в рассматриваемом случае — решение может быть либо принято (если количество голосов «за» превышает суммарное количество голосов за все иные варианты, то есть превышает 50%), либо не принято (если 50% голосов или менее отданы варианту «за»).

Дополнительно стоит отметить, что помимо вариантов «за», «против» и «воздержался» возможны иные варианты голосования. Приведем пример.

Пример 3:

В качестве участников ОСС в очной форме зарегистрированы собственники, обладающие 51% голосов (согласно Реестру участников ОСС). По вопросу о выборе новой управляющей организации голоса распределились следующим образом: «за» — 21%, «против» — 19,75%, «воздержался» — 19,75%, бюллетени собственников, владеющих еще 19,75% голосов, признаны недействительными, собственники, обладающие 19,75% голосов, несмотря на участие в очном собрании (регистрация, личные подписи в реестре участников), в голосовании участия не приняли. В итоге голоса участников ОСС распределены так: «за» — 21%, «против» — 19,75%, «воздержался» — 19,75%, «недейств.» — 19,75%, «не голосовали» — 19,75%, всего — 100%. Если считать допустимым применение относительного большинства, тогда поскольку количество голосов, отданных варианту «за» (21%) больше, чем количество голосов за любой иной вариант, решение принято, выбрана новая управляющая организация.

На самом деле, исходя из норм жилищного законодательства, решение в приведенном

Примере считается неприятым. Важно обратить внимание, что в этом Примере количество голосов, которым принято решение, составляет 21% от голосов участников, а в собрании участвует 51% голосов, то есть число голосов, которых оказалось достаточно для принятия положительного решения, составляет всего $0,21 \times 0,51 \times 100\% = 10,71\%$. Неоднократно проводились обсуждения по поводу того, что действующее жилищное законодательство РФ позволяет принимать положительные решения только 26% голосов (при участии в собрании 51% голосов 26% голосов составят более половины от присутствующих), но никогда никому не приходила в голову мысль, что положительное решение при каких-либо обстоятельствах могут принять собственники, обладающие лишь 11% голосов (или даже 10,71%). Это еще одно подтверждение того, что применение относительного большинства при проведении ОСС недопустимо, не основано на законе.

Исходя из сказанного, **термин «большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании» означает более половины (более 50%) голосов от количества голосов участвующих в собрании, то есть решение принято исключительно в случае, если варианту «за» отдано более 50% голосов участников собрания.**

Заключение

В настоящей статье разьяснены некоторые характерные для различных форм собраний аспекты, которые вызывают затруднения у инициаторов и участников собраний, а также вопрос, что считается «большинством» при определении факта принятия тех или иных решений на общем собрании собственников помещений многоквартирных домов.

При подготовки настоящей статьи в Минстрой России направлен запрос о разьяснении применяемого в жилищном законодательстве термина «большинство». Ответ Минстроя будет доведен до сведения получателей информационной рассылки АКАТО.

[Скачать запрос АКАТО в Минстрой России >>>](#)

[Нюансы проведения общих собраний. Часть 1 >>>](#)

[Нюансы проведения общих собраний. Часть 2 >>>](#)

[Нюансы проведения общих собраний. Часть 3 >>>](#)

Автор: Нифонтов Д.Ю.