

28.03.2019 | Минстрой согласился с позицией АКАТО

В статье «Нюансы проведения общих собраний. Часть 4», опубликованной на сайте АКАТО год назад (18.03.2019), разъяснен термин «большинство», применяемый в части 1 статьи 46 ЖК РФ. Для получения подтверждения изложенного в статье мнения АКАТО еще перед публикацией статьи направил в Минстрой России соответствующий запрос (№ 45-03 от 07.03.2018), однако в ответе Минстроя лишь цитировались нормы жилищного законодательства и не содержалось никаких разъяснений. АКАТО попросил уточнить мнение Минстроя, но получил отказ в дополнительных разъяснениях. После еще нескольких безрезультатных обращений Минстрой наконец-то дал ответ по существу поставленных вопросов.

Когда решение по вопросу принято общим собранием?

Как ни странно, но зачастую лица, организующие общие собрания собственников, устанавливают факт принятия решения по тому или иному вопросу путем сравнения количества голосов, отданных за три варианта решений: «за», «против», «воздержался», считая, что если за вариант «за» отдано голосов больше, чем за вариант «против» и больше, чем за вариант «воздержался», то решение считается принятым. Исходя из такой логики в случае, когда, например, количество голосов по какому-либо вопросу распределилось следующим образом: «за» - 45%, «против» - 22%, «воздержался» - 33%, решение считается принятым. Ведь 45 больше 22 и больше 33.

Специалисты АКАТО категорически не согласны с таким методом установления факта принятия решения, и в статье от 18.03.2018 разъяснено, что 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. При этом не имеет значения, как оставшаяся часть голосов (меньшинство) распределена между вариантами «против» и «воздержался».

Исходя из такого мнения в случае, когда, например, количество голосов по какому-либо вопросу распределилось следующим образом: «за» - 45%, «против» - 22%,

«воздержался» - 33%, **решение не принято.**

Что сказал Минстрой?

11 февраля 2019 года АКАТО обратился в Минстрой с запросом, практически идентичным ранее направляемому запросу от 07.03.2018.

Письмом от 10.03.2019 № 8125-ОО/06 Минстрой России разъяснил:

«...Поскольку действующее законодательство содержит требование к тому, что по каждому вопросу повестки дня собственник помещения должен выбрать только один вариант, то, по мнению Департамента, применение при голосовании «относительного большинства» не представляется возможным и решение считается принятым, в зависимости от вопроса, поставленного на голосование, если за вариант «за» проголосовало:

- большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- большинство не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании изложенного, по мнению Департамента, **недопустимо считать решение собрания принятым, если количество голосов участников распределилось среди трех вариантов («за», «против» или «воздержался») таким образом, что максимальная доля голосов отдана варианту «за», но при этом количество голосов, требуемое для принятия решения, не набрано».**

Таким образом, Минстрой России поддержал позицию АКАТО, указав, что сам по себе факт того, что максимальная доля голосов отдана варианту «за» не означает, что решение по указанному вопросу принято. Для принятия решения необходимо, чтобы варианту «за» было отдано требуемое законом количество голосов: либо квалифицированное большинство по отдельным вопросам, перечисленным в части 1 статьи 46 ЖК РФ, либо простое большинство (более 50% от участников) по всем остальным вопросам.

Скачать запрос АКАТО от 07.03.2018 > > >

Скачать запрос АКАТО от 11.02.2019 > > >

Скачать письмо Министра России от 10.03.2019 № 8125-ОО/06 > > >