УНИВЕРСИТЕТ
МИНСТРОЯ

Иванова Кристина Николаевна
Директор ЮК «Корпорация», практикующий юрист, спикер Всероссийских мероприятий

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Образовательный курс

«Комплексный подход к организации и эффективному управлению многоквартирными домами»

Лектор

- ✓ Директор ЮК «Корпорация»
- ✓ Практикующий юрист в области ЖКХ более 8 лет
- ✓ Спикер Всероссийских и региональных семинаров, а также информационного портала «Управление ЖКХ»
- ✓ 2 346ч + консультаций
- ✓ 2000+ человек обучила основам ЖКХ
- ✓ 60+ обучающих мероприятий
- ✓ 19 судебных заседаний ежемесячно



Урок 3.

Практическое руководство проведения общего собрания собственников МКД

План лекции

1. Виды и формы проведения собраний
2. Правила успешного собрания
3. Топ-5 ошибок при проведении собраний
4. Компетенция ОСС и кворум
5. Правила подсчета голосов
6. Неоднозначные вопросы и «неупомянутый» кворум
7. Недействительность и ничтожность собраний
8. Ответы на вопросы

Аббревиатуры

- ✓МКД – многоквартирный дом
- ✓УК – управляющая компания
- ✓УО – управляющая организация
- ✓РСО – ресурсоснабжающая организация
- ✓ТСН – товарищество собственников недвижимости
- ✓ГИС ЖКХ – государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства
- ✓АДС – аварийно-диспетчерская служба
- ✓ОИ- общее имущество
- ✓ОСС – общее собрание собственников
- ✓СиР- содержание и ремонт

Общее собрание собственников МКД

- орган управления МКД;
- проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;
- собрание считается правомочным, если число участников более 50% от всех собственников в доме;
- должно проводиться во втором квартале года;
- решение ОСС в МКД, принятое в установленном ЖК РФ порядке, является обязательным для всех собственников до признания его недействительным судом, в том числе и для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).

Виды ОСС

- первичное
- годовое (очередное)
- внеочередное

Первичное собрание

Первичное собрание необходимо провести в новостройке, чтобы определить способ управления многоквартирным домом, решить вопросы договора управления и т.д.

Заранее необходимо выявить всех собственников в доме, определить долю каждого собственника в общем имуществе (разд. VIII Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр).

Годовое собрание

- ✓ обязаны проводить годовое ОСС: нужно подвести итоги работы по управлению домом, решить текущие вопросы, составить и утвердить план работ на следующий год и т.д.
- ✓ проводится во втором квартале года, следующего за отчётным, но собственники могут принять решение проводить его и в другое время.

Внеочередное собрание

Решить накопившиеся или срочные вопросы можно и в любое другое время: нужно созвать внеочередное собрание. Оно может проводиться **в течение года любое количество раз** по инициативе управляющей компании либо собственников помещений – любого собственника помещений (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ).

Формы проведения собраний (ст. 44.1 ЖК РФ)

- Очная
- Заочная (в т.ч. с использованием системы)
- Очно-заочная

Формы проведения собраний (ст. 44.1 ЖК РФ)

Собрание в форме очного голосования

Такое собрание проводится в форме совместного присутствия. Собственники собираются, обсуждают вопросы повестки дня и голосуют. Составляется реестр собственников, принявших участие в голосовании. Проводить очное собрание (очную часть) – обязательно. **При несостоявшемся очном собрании необходимо иметь протокол собрания, подтверждающий данный факт!**

Собрание в форме заочного голосования

Если очное голосование не состоялось из-за отсутствия кворума и решения не были приняты, в этом случае может быть проведено собрание в заочной форме по тем же самым вопросам повестки дня (п. 1 ст. 47 ЖК РФ). В этом случае для каждого собрания (для очного и заочного) составляется отдельный протокол.

Заочную форму можно провести с помощью заполнения бюллетеней (п.п. 1, 2 ст. 47 ЖК РФ) или с помощью информационной системы (ГИС ЖКХ).

Считается, что собственник принял участие в заочном голосовании, если он сдал своё решение в отведённый для этого срок по адресу, указанному в сообщении о проведении собрания.

Формы проведения собраний (ст. 44.1 ЖК РФ)

Обязательно до заочной части собрания проводить очное?

«Вопреки доводам заявителя, проведение собрания в форме заочного голосования без предварительного проведения в очной форме, само по себе не является основанием для признания недействительными решений, принятых на таком собрании.

Исходя из позиции Конституционного Суда РФ изложенной в Определении от 26 января 2017 г. N 186-О, ч. 1 ст. 47 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливающая требования к порядку проведения ОСС в форме заочного голосования, рассматриваемая в системе норм действующего законодательства об основаниях недействительности решений собраний (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ, ст. ст. 181.3 - 181.5 ГК РФ), направлена на защиту прав всех собственников помещений в многоквартирном доме при формировании их общей воли и не может расцениваться как нарушающая конституционные права заявительницы в указанном ею в жалобе аспекте (принятие решений собственниками помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования без предшествующего обсуждения поставленных на голосование вопросов при совместном присутствии собственников и без доведения до голосующих информации и мнений, выраженных при очном обсуждении указанных вопросов).

В материалах дела отсутствуют сведения о том, что проведение собрания в заочной форме повлияло на волеизъявление участников собрания, либо повлекло существенные неблагоприятные последствия для истца или иных участников собрания».

Определение СК по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 01 июня 2023 г. по делу N 8Г-14187/2023
Апелляционное определение СК по гражданским делам Московского городского суда от 12 марта 2024 г. по делу N 33-6837/2024

Формы проведения собраний (ст. 44.1 ЖК РФ)

Собрание в форме очно-заочного голосования

Очно-заочное собрание проводится в два этапа.

Первый этап (очный) – проведение собрания форме совместного присутствия.

Второй этап (заочный) – сбор решений опросным путём (п. 3 ст. 47 ЖК РФ).

Это не два разных собрания, а одно: для него делается один общий протокол и принимается по одному решению (бюллетеню) от каждого собственника.

Чем удобна очно-заочная форма собрания:

- ✓ в случае отсутствия кворума на очной форме сразу же проводится заочная;
- ✓ собственник, который уже проголосовал на очной части собрания (заполнил бюллетень), не должен голосовать заочно;
- ✓ если для решения вопроса требуется ⅔ голосов собственников (вопросы по общедомовому имуществу) – так больше шансов набрать необходимое количество голосов (ст. 44.1 ЖК РФ).

Формы проведения собраний (ст. 44.1 ЖК РФ)

Письмо Минстроя и ЖКХ РФ от 24 марта 2020 г. N 9062-ОГ/04

*Согласно установленному порядку голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме очная и заочная части очно-заочного собрания **проводятся всегда и независимо друг от друга**. Очно-заочная форма - это одна форма собрания, и очная, и заочная части которого проводятся в обязательном порядке.*
*Следует отметить, что **очная часть очно-заочной формы собрания может не предшествовать заочной** части собрания - главное, чтобы были и очная, и заочная части.*

*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**.*

Формы проведения собраний (ст. 44.1 ЖК РФ)

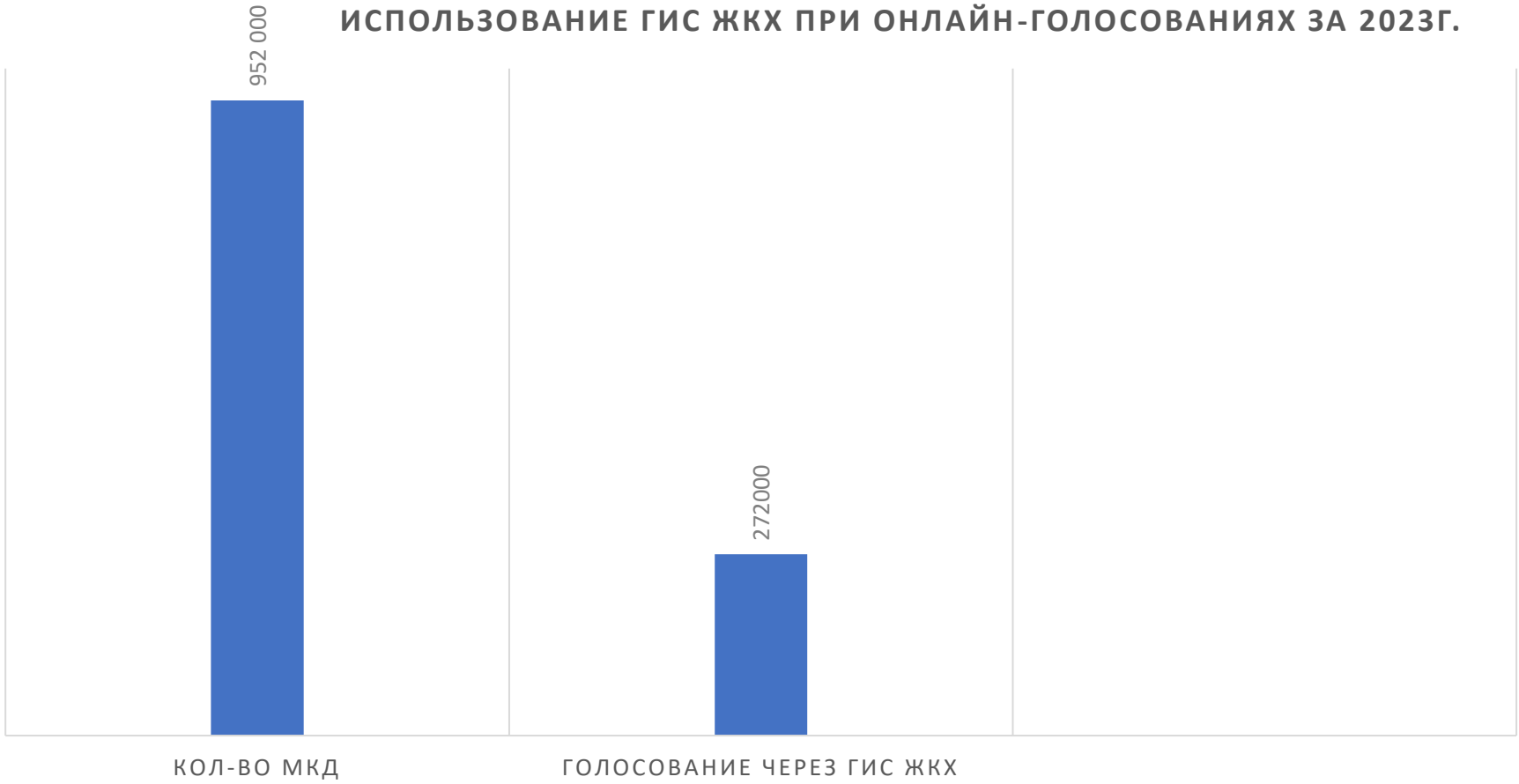
Заочное голосование с использованием системы:

- ✓ ГИС ЖКХ,
- ✓ Региональная информ.система
- ✓ Частная (коммерческая) онлайн-площадка.

Особенности, установленные ст. 47.1 ЖК РФ

- ✓ Администратором онлайн-ОСС выбирается лицо из числа собственников или иных лиц, по инициативе которых может быть созвано ОСС
- ✓ Администратор вносит решения в течение 24 часов с момента получения (ранее - в течение часа).
- ✓ Протокол формируется и размещается в течение суток после окончания голосования (ранее - в течение одного часа).
- ✓ Доступ может предоставляться и в МФЦ, если соответствующее решение принято правительством региона, за счет средств бюджета этого региона.
- ✓ Решения передаются именно инициатору ОСС (ранее такого ограничения не было, бюллетени могли сдаваться, например, и в счетную комиссию, и членам совета МКД, и в УК).

Формы проведения собраний (ст. 44.1 ЖК РФ)



Формы проведения собраний (ст. 44.1 ЖК РФ)

Распространенные заблуждения при использовании онлайн-системы:

✓так кворум собрать легче;
✓ нет бумажной волокиты;
✓одного интернета достаточно;
✓ фальсифицировать невозможно;
✓после проведения онлайн-голосования невозможно его провести в обычной форме;
✓не нужно ходить по квартирам и собирать бюллетени.

Формы проведения собраний (ст. 44.1 ЖК РФ)

НО! В чем сложности?

✓Для получения статуса администратора собственник должен отправить заявку в государственную жилищную инспекцию через личный кабинет на сайте ГИС ЖКХ.
✓Пока идет голосовать невозможно знать и посчитать кворум;
✓Если за собственника голосовал другой человек по доверенности, данные были предоставлены только за кого-то одного. А нужны данные обоих;
✓ Если собственник несовершеннолетний и за него голосовали родители, то для голосования нужно было прикреплять еще фото или скан свидетельства о рождении;
✓Не решен вопрос по голосованию долевых собственников;
✓Система включает типовые вопросы и применяет соответствующий расчет кворума;
✓По итогам голосования Протокол не соответствует Приказу Минстроя №44/пр

Формы проведения собраний (ст. 44.1 ЖК РФ)

Алуштинский городской суд Республики Крым, дело № 2-304/2021

Собственники провели собрание через иную информационную систему, которую выбрали раньше на обычном собрании.

Один из собственников обратился с иском к администратору собрания. Среди прочих доводов он указывал, что администратор не приняла его бюллетень.

Суд отказал в иске. Он отклонил довод про отказ администратора в приеме бюллетеня, потому что «он не доказан, а также по тем основаниям, что голосование при проведении собрания проводилось в заочной форме с использованием информационной системы».

Формы проведения собраний (ст. 44.1 ЖК РФ)

Раменский городской суд Московской области, дело №2-1003/2021

Собрание проводилось через ЕИАС ЖКХ МО. На нем собственники сменили управляющую организацию. Истец– настаивал на отсутствии кворума. Он привел двух свидетелей – других собственников, которые якобы голосовали на бумажных бюллетенях. Они подтвердили суду, что не голосовали на собрании.

Однако суд на это указал: поскольку истец ходатайства о проведении почерковедческой экспертизы на предмет подлинности подписей не заявил, то оснований для исключения бюллетеней из подсчета голосов не имеется.

В данном случае свидетельские показания не являются допустимыми доказательствами».

Формы проведения собраний (ст. 44.1 ЖК РФ)

ФЗ от 13.12.2024 № 463-ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ…»

- ✓Поправки вступят в силу 1 марта 2025г.
- ✓Из компетенции ОСС исключается принятие решения об использовании иных систем; ч. 13 ст. 47.1 (предусматривающая такую возможность) заменяется другой нормой.
- ✓Для собраний останутся ГИС ЖКХ и региональные информационные системы.
- ✓Администратор должен указать в системе еще и СНИЛС голосующего
- ✓ Бюллетени должны сдаваться не позднее, чем за 48 часов до завершения онлайн-голосования
- ✓Обязательное вывешивание уведомления в общедоступном месте

Участники ОСС

- ***Физические и юридические лица, которые принимают участие в голосовании***

Физические лица

- ✓ с 18 лет. До достижения совершеннолетия – голосуют родители, как законные представители детей
- ✓ лица, принявшие помещения по передаточному акту от застройщика в МКД
- ✓ Опекуны/попечители

Юридические лица

?Наниматели помещений (например, по договорам соц.найма) или организации, которые владеют помещениями на праве оперативного управления/хозяйственного ведения, голосовать на ОСС
НЕ могут (определение ВС РФ от 27.02.2017 N 305-КГ17-1024)
МОГУТ (определение ВС РФ от 03.09.2019 N 5-КГ19-144).
Исключение - это участие в ОСС по вопросам включения МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию либо исключении МКД из территории/проекта/решения такого рода(ч. 3.2 ст. 45, п. 4.6 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Процедура голосования на ОСС

1. *Подготовка и составление повестки дня*

Кто может быть инициатором?

- ✓ Любой собственник
- ✓ УК: по собственной инициативе либо в случае, если поступит заявление об этом от собственников, обладающих 10% голосов от общего числа голосов в доме (ч.ч. 4, 6, 7 ст. 45 ЖК РФ).
- ✓ Орган местного самоуправления
- ✓ Владелец спец.счета (ч. 9, ч. 9.1 ст. 173 ЖК РФ, ч. 2.1 ст. 176 ЖК РФ)

Процедура голосования на ОСС

2. *Уведомление собственников о предстоящем собрании*

- ✓ не позднее, чем за 10 календарных дней до его проведения (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).
- ✓ способ, который ранее был принят на ОСС (объявления на информационных досках, в лифте, в группе МКД в конкретной соцсети или мессенджере, через ГИС ЖКХ, в местной прессе и т.п.).
- ✓ инициатору ОСС нужно составить Акт о размещении сообщений о проведении ОСС, можно сделать фото развешанных объявлений (чтобы затем обязательно приложить к протоколу ОСС, см. пп. "в" п. 20 Требований к протоколам ОСС).

Если на ОСС не выбран способ уведомления:
- либо заказным письмом,
- либо вручением собственнику под роспись (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

Лично уведомленные собственники должны расписаться в реестре вручения собственникам уведомлений о проведении ОСС или аналогичном документе (он является обязательным приложением к протоколу ОСС, см. пп. "в" п. 20 Требований к протоколам ОСС).

Процедура голосования на ОСС

! Согласно правовой позиции Роскомнадзора (Письма от 16.09.2022 N 08-84259 и от 27.10.2022 N 08-95490)

инициатор ОСС **обязан направить в Роскомнадзор уведомление** об обработке персональных данных собственников помещений в МКД (если обработка данных производится с помощью ЭВМ и Интернет), а также разработать и опубликовать Политику в отношении обработки персональных данных.

Процедура голосования на ОСС

Обязательные реквизиты в сообщении о предстоящем собрании:

- ✓ сведения об инициаторе ОСС (ФИО и номера своих квартир / нежилых помещений);
- ✓ форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- ✓ дата, место, время проведения очного ОСС или очной части ОСС и дата (и время) начала приема и окончания приема бюллетеней, порядок приема бюллетеней;
- ✓ повестка дня ОСС;
- ✓ как, где и когда можно подробно ознакомиться с материалами, которые будут представлены на ОСС

Также напоминают, что участникам ОСС необходимо иметь при себе паспорт и документ, подтверждающий право собственности на помещение, а представитель собственника - еще и доверенность и ее копию (без этого невозможно заполнить бюллетень для голосования, пп. "д" п. 20 Требований к протоколам ОСС).

Процедура голосования на ОСС

пп. «г» п. 20 приказа Минстроя РФ №44/пр: список приглашенных: кого указывать?

- ✓ Список приглашённых лиц должен начинаться со слов «Приглашённые лица»
- ✓ Включать информацию: для физических лиц ФИО; наименование и реквизиты документа, цель участия и подпись; для юридических лиц полное наименование и ОГРН; ФИО представителя; наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя; цель участия и подпись представителя.

Приглашённые – это лица, находящиеся на собрании, но не имеющие право голоса.

- ✓ Юристы
- ✓ Эксперты
- ✓ Представители ФКР, Администрации, ГЖИ, подрядчики
- ✓ Соц.наниматели

Процедура голосования на ОСС

3. Голосование и подсчет голосов

- ✓ На очной части голосования должен быть составлен «Список присутствующих лиц на очной части собрания» (п. 13 Требований к протоколам ОСС). В этом списке должны быть также указаны ФИО, номер и метраж помещения, реквизиты выписки из ЕГРН и другие данные, но их может заполнить и не собственник

- ✓ Счетная комиссия:

- устанавливает кворум ОСС. Если его нет, то ОСС считается несостоявшимся, что **не отменяет необходимости составлять протокол ОСС** (пп. "з" п. 12 Требований к протоколам ОСС, письмо Минстроя России от 11.02.2020 N 3850-ОГ/04);
- подсчитывает голоса: "за", "против" и "воздержался", отданные за каждый вопрос повестки дня

Процедура голосования на ОСС

Количество голосов, которое есть у собственника на ОСС, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество (ОИ) в МКД (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ). Эта доля пропорциональна размеру общей площади помещения собственника в МКД (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ).

Письмо Минфина России от 26.12.2006 N 03-06-02-02/154, от 17.05.2007 N 03-05-05-02/33

Доля собственника в праве ОИ = Sсоб./∑Sжил. и не жил.*100

Если у одного помещения несколько сособственников, они могут голосовать своими голосами различно. Тот факт, что они как сособственники не пришли к единому мнению о голосовании, не имеет значения (постановление АС Уральского округа от 21.10.2019 N Ф09-6561/19).

Процедура голосования на ОСС

Как голосуют супруги?

1. Когда голосует один из супругов, его голос засчитываются исходя из площади всего помещения, находящегося в совместной собственности, предполагается, что супруг действует по согласию второго члена семьи и от его имени тоже.
2. Чаще всего согласие второго супруга на голосование предполагается, и каких-либо соглашений или доверенностей суды не требуют. Но бывают и исключения:

«…квартиры являются совместной собственностью, при этом в голосовании принимал участие один из сособственников указанных жилых помещений, несмотря на это его голос был посчитан, исходя из всей площади квартиры. Между тем голосовавшие лица не имели договоренности, соглашений и договоров друг с другом по управлению общим имуществом, предусмотренных положениям ист. 244 –247 ГК РФ, а также голосовавшие собственники квартир не имели доверенностей от других собственников…»
Определение Московского областного суда по делу № 33–566/2012 (33–29450/2011)

Процедура голосования на ОСС

3. При признании недействительным решения, где голосовал один супруг, необходимо обращать внимание суда на то, что второй супруг не оспаривает результаты собрания инет доказательств того, что он возражал против принимаемых решений в процессе самого голосования.
4. Иногда суды считают возможным заполнение бланка решения обоими супругами.

Совместная собственность возникает, когда:

1.У супругов, если она была приобретена в браке (**ст. 256 ГК РФ**).
2.При приватизации недвижимости совместно проживающими людьми.

Участники совместной собственности вместе владеют и пользуются общим имуществом, если иное не предусмотрено соглашением между ними. Поэтому решения по такой квартире или помещению принимаются тоже совместно ***(ч.ч. 1, 2 ст. 253 ГК РФ).***

Процедура голосования на ОСС

✓Один собственник на праве общей совместной собственности действует с согласия всех её участников и его голос будет считаться за 100% присутствие собственников в этого помещения.

✓Если собственники проголосовали и по одному вопросу приняли разные решения, их голоса не учитываются.

✓Необходимо соглашение о совместном пользовании и распоряжении имуществом ***(ст.244-247ГКРФ).***

✓В реестре/бюллетене объединять супругов в одной строке, долю в праве собственности на помещения не указывать

Процедура голосования на ОСС

Письмо Минстроя России от 22.01.2024 № 1348-ОГ/00

✓Количество голосов, которым обладает каждый из совместных собственников, не может быть определено, поскольку не определены доли каждого из указанных собственников в праве общей собственности.
✓В таком случае проголосовать на собрании может один из собственников, предварительно получив согласие других собственников помещения, принадлежащего им на праве совместной собственности.

✓**Если в собрании принял участие один** из собственников, тогда при подсчете голосов учитывается количество голосов, пропорциональное общей площади помещения, находящегося в совместной собственности.

✓**Если в собрании приняли участие несколько** собственников, имеющих право совместной собственности на помещение, при этом их решения по вопросам повестки дня идентичны, тогда при подсчете голосов однократно учитывается количество голосов, пропорциональное общей площади помещения, находящегося в совместной собственности.

✓**Если собственники проголосовали по-разному**, то при подсчете голосов по тем вопросам повестки дня, по которым участниками совместной собственности приняты различные решения, голоса таких собственников не подлежат учету.

Процедура голосования на ОСС

Письмо Минстроя России от 26 февраля 2021г. №4809-ОГ/04)

- ✓ сведения о соц нанимателях УК получает от ОМСУ с момента заключения **договора соц. найма.**
- ✓ УК обязанность –эти наниматели должны быть включены в реестр собственников помещений в МКД, предоставляемый для проведения ОСС
- ✓ Количества голосов, которые «есть» у конкретного нанимателя определяется пропорционально предоставляемой каждому нанимателю площади или иным образом, установленным соответствующим договором найма, в пределах количества голосов, которым обладает собственник помещения.

Процедура голосования на ОСС

4. Оформление результатов голосования

- ✓ Протокол должен быть оформлен не позднее чем через 10 дней с даты проведения ОСС (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, п. 2 Требований),
- ✓ Инициатор обязан разместить сканы протокола в ГИС ЖКХ не позднее чем через 10 дней после проведения такого собрания (ч. 1 и ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ

публиковать сканы с персональными данными собственников необходимо в закрытой части ГИС ЖКХ (постановление АС Восточно-Сибирского округа от 28.03.2022 N Ф02-837/22, оставленное без изменения определением Верховного Суда РФ от 14.06.2022 N 302-ЭС22-8366).

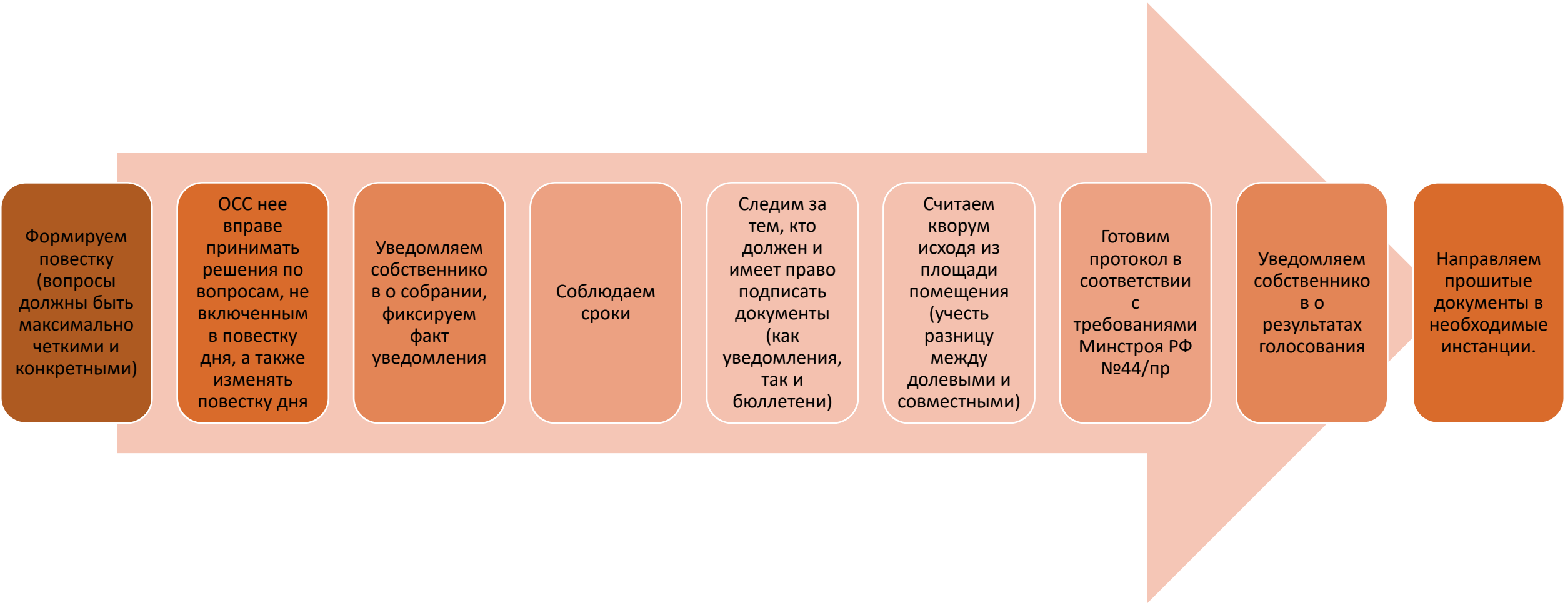
- ✓ В течение следующих 5 рабочих дней УО передает подлинник в орган ГЖН

В ГЖН бумажный подлинник протокола будет храниться 3 года (ч. 1.1. ст. 46 ЖК РФ).

Правила успешного собрания: коммуникация и пропаганда

- Заблаговременно составляем реестр собственников;
- Предварительно обсуждаем с Советом дома потребности и повестку дня. Принимаем предложения;
- Голосование в чатах.
- Объяснения для чего и зачем, последствия не участия

Правила успешного собрания: правильное оформление



Топ ошибок при проведении ОСС

Ошибка 1: отказ от сбора информации о праве собственности (отсутствие выписок ЕГРН) и набор голосов «впритык».
1 марта 2023 года Росреестр перестал публиковать сведения о собственниках в выписке из ЕГРН, если ее заказывают третьи лица.

Однако заказать выписку в Росреестре не единственный способ получения информации о собственниках, пользуемся альтернативными логичными методами:

- ✓ Просим собственников вместе с бюллетенем вернуть копию выписки ЕГРН: пишем о такой просьбе в уведомлении о предстоящем собрании и/или в самом бюллетене/чате дома. Предложение такого рода возможно будет мотивировать собственников данные передавать *«Уважаемые собственники, просим вас вместе с заполненными бюллетенем направить нам, управляющей компании, копию выписку о регистрации за вами права собственности на помещение. В противном случае в отсутствие сведений в УК о вашем праве собственности в доме, ваш голос не будет учтен при подсчете голосов общего собрания».*
- ✓ Собираем сведения по тем собственникам, по кому были производства в суде (например, по долгам за ЖКУ, или по обжалованию протоколов собраний в суде ранее) – ознакамливаемся с документами в суде, сохраняем данные себе.
- ✓ Если в истории управления домом была смена управляющей организации – запрашиваем сведения о собственниках у предыдущей управляющей организации.

С БОЛЬШОЙ осторожностью пользуемся сведениями, предоставленными посредническими коммерческими организациями – помним, что полученные от них сведения не будут достаточными доказательствами в суде в случае обжалования собрания, кроме того могут быть вовсе недостоверными.

Топ ошибок при проведении ОСС

Чем плохо отсутствие выписок ЕГРН:

- ✓ Риск того, что кворум не набран, соответственно – собрание ничтожно (ст.181.5 ГК РФ)
- ✓ Тут же – вы не можете правильно подвести итоги собрания: у вас нет сведений о том, в долевой собственности находится помещение, или в совместно; у вас нет оснований предполагать, что часть собственников несовершеннолетние, а поэтому голосование по ним требует дополнительного порядка – все это влияет на кворум.
- ✓ Риск того, что в случае обжалования собрания, суд откажется по всему вашему дому в 400 квартир запрашивать сведения о праве собственности, что также повлияет на успех вашего собрания.

Топ ошибок при проведении ОСС

Постановление Девятнадцатого ААС от 11 ноября 2024 г. № 19АП-4763/24

- УК отказала собственнику в выдаче реестра собственников помещения в целях проведения ОСС
- ГЖН выдало предписание из-за нарушений лицензионных требований
- в силу ст. 36.3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" данные о собственниках объектов недвижимости Росреестр предоставляет третьим лицам только при наличии в ЕГРН соответствующей записи, внесенной по заявлению правообладателя (собственника), а собственники помещений спорного МКД заявлений по форме, установленной приказом Росреестра от 19.08.2020 № П/0310, не подавали;
- механизма актуализации сведений о собственниках помещений в МКД управляющей компанией законодательством не предусмотрено;
- при таких обстоятельствах, учитывая, что предоставление недостоверных данных, хотя и в минимальном объеме, необходимом для проведения общего собрания собственников МКД, не будет способствовать обеспечению его созыва и кворума, исполнение оспариваемого предписания не приведет к восстановлению прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Топ ошибок при проведении ОСС

Ошибка 2: Взяли шаблоны документов для проведения собрания в интернете.

Статистика говорит о том, что количество производств с предметом «обжалование решений собрания собственников МКД» растет.

Например, по данным stat.апи-пресс.рф за последние три года (после «провала» показателя в 2020 г. – по всей видимости в связи с ковидными ограничениями) статистика обжалований собраний набирает свои обороты и снова уверенно растет:

В 2019 году рассмотрено 3 734 дело с таким предметом, из них 2 187 дел удовлетворены (58%)
В 2020 году рассмотрено 3 141 дело с таким предметом, из них 1 833 дела удовлетворены (58%)
В 2021 году рассмотрено 3 448 дел с таким предметом, из них 2 049 дел удовлетворено (59%)
в 2022 году рассмотрено 3 525 дел с таким предметом, из них 2 165 дел удовлетворено (61%)
В 2023 году рассмотрено 3 828 дел с таким предметом, из них 2 461 дел удовлетворено (64,3%)

Топ ошибок при проведении ОСС

Ошибка 3. Не следим за тем, кто и как подписывает бюллетени.

Среди производств по обжалованию собраний важным становится часть по обжалованию кворума в связи с подделкой подписей в бюллетенях собраний. Чтобы такого вопроса не возникало или возникало в меньшей мере, также в уведомлении о проведении собрания и бюллетенях обращаем внимание собственников на то, как и почему важно подписывать бюллетень каждому собственнику за себя (и только в случаях с собственниками-детьми – за детей).

Последнее время районные суды не дают голословно назначать такие экспертизы, если заявляющая ее сторона не представила дополнительные образцы подписей, а это для заявителей бывает очень проблематично.

Однако ***Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ №20-КГ 16-21 от 14 марта 2017 года*** :

"Кроме того, суды не учли, что действующее законодательство не запрещает проводить почерковедческую экспертизу на основании копий документов. Вопрос о достаточности и пригодности предоставленных образцов для исследования экспертом, как и вопрос о методике проведения экспертизы применительно к вопросам, поставленным в постановлении о назначении экспертизы, относится к компетенции лица, проводящего экспертизу."

Формально это значит, что отказать вам в проведении экспертизы в связи с недостаточностью образцов подписей суд не может.

Топ ошибок при проведении ОСС

Ошибка 4. Обращаем внимание на компетенцию собрания: что относится, что не относится; что относится к исключительной компетенции и что это значит.

Апелляционное определение СК по гражданским делам Омского областного суда от 29 августа 2018 г. по делу N 33-5651/2018

Разрешая требование о признании недействительным решения общего очередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме в части делегирования полномочий Совету МКД по установлению, согласованию и утверждению размера платы за содержание и ремонт помещений МКД на последующие годы, суд первой инстанции правильно, руководствуясь ч.ч. 2,3 ст. 161 ЖК РФ, ч. 7 ст. 156 ЖК РФ, пришел к верному выводу о том, что делегирование Совету МКД полномочий по установлению, согласованию и утверждению размера платы за содержание и ремонт помещений в МКД на последующие годы лишает волеизъявления новых собственников, противоречит процедуре утверждения размера платы, предусмотренной ЖК Российской Федерации, в связи с чем, данное требование также полежит удовлетворению.

Решение Таганрогского городского суда Ростовской области от 01 августа 2017 г. по делу N 2-3314/2017

В соответствии с пунктом 1 и 6 статьи 161.1 ЖК РФ решение вопроса о выборе совета многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома отнесено к исключительной компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома и не могло быть поручено совету дома. Собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании после принятия решения об избрании совета дома также решают вопрос об избрании председателя совета дома из числа лиц, представляющих данный совет, но не делегируют свои полномочия по выбору председателя совету многоквартирного дома.

Топ ошибок при проведении ОСС

Ошибка 5. Нарушены правила составления протокола

Приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах…»

Протокол общего собрания должен содержать следующие сведения:

- ✓ наименование документа;
- ✓ дата и номер протокола общего собрания;
- ✓ дата и место проведения общего собрания;
- ✓ заголовок к содержательной части протокола общего собрания;
- ✓ содержательная часть протокола общего собрания;
- ✓ информация о месте (адресе) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

В случае, если содержательная часть протокола общего собрания содержит указание на наличие приложений, к протоколу общего собрания прилагаются перечисленные в ней документы.

Топ ошибок при проведении ОСС

- ✓ Номер протокола должен соответствовать порядковому номеру общего собрания в течение календарного года
- ✓ Заголовок к содержательной части протокола общего собрания должен содержать информацию об адресе МКД, виде общего собрания (годовое, внеочередное) и форме его проведения (очное, заочное, очно-заочное голосование).
- ✓ Содержательная часть протокола должна состоять из двух частей - вводной и основной.
- ✓ Формулировки вопросов повестки дня должны отражать суть обсуждаемых на общем собрании вопросов и исключать возможность их неоднозначного толкования.
- ✓ Не допускается включение в повестку дня общего собрания вопросов с формулировками «Разное», «Другие вопросы».
- ✓ Все структурные единицы основной части содержательной части протокола общего собрания должны излагаться от третьего лица множественного числа («слушали», «выступили», «постановили», «решили»).
- ✓ Страницы протокола и каждого приложения к нему должны быть пронумерованы и сшиты секретарем общего собрания, последняя страница протокола должна быть подписана лицом, председательствующим на общем собрании.

Топ ошибок при проведении ОСС

Обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

- ✓ реестр собственников
- ✓ копия текста сообщения о проведении общего собрания;
- ✓ документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме либо его размещение
- ✓ списки присутствующих и приглашенных лиц;
- ✓ документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей присутствующих и приглашенных лиц;
- ✓ документы, рассмотренные общим собранием в соответствии с повесткой дня общего собрания;
- ✓ письменные решения (бюллетени) собственников

Компетенция общего собрания собственников (ст. 44 ЖК РФ)



КВОРУМ ДЛЯ НЕТИПИЧНЫХ ВОПРОСОВ, КОТОРЫЕ НЕ УРЕГУЛИРОВАНЫ ЖИЛИЩНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

В зависимости от вопроса, поставленного на голосование, предусмотрено три варианта принятия решений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме:

-50% голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме;

-50%+ 1 голос от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

- 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Компетенция общего собрания собственников (ст. 44 ЖК РФ)

Реконструкция, ремонт		
Реконструкция	100% голосов собственников помещений в МКД, если реконструкция влечет уменьшение ОИ; 2/3 от общего числа голосов МКД, если реконструкция НЕ повлечет уменьшение общего имущества в МКД	ч. 3 ст. 36, ч. 1 ст. 40 ЖК РФ ч. 1 ст. 46ЖК РФ
переустройстве / перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в МКД	2/3 от общего числа голосов МКД	п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
включении МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию	не менее 2/3 от общего числа голосов в МКД	п. 4.6 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ
Текущий ремонт	50% от числа участвующих в МКД	П.4.1. ч.2 ст. 44 ЖК РФ
Лица, которые от имени собственников уполномочены подавать заявления: - о государственном кадастровом учете / госрегистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав ОИ, - о государственном кадастровом учете МКД в связи с изменением его характеристик в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений	простое большинство **при условии кворума в 50% голосов** от общего количества	ч. 1 ст. 46 ЖК РФ ч. 3 ст. 45 ЖК РФ

Компетенция общего собрания собственников (ст. 44 ЖК РФ)

Земельные вопросы		
Использование земельного участка под МКД/распоряжение ЗУ (установка шлагбаума) Заключение соглашения об установлении сервитута лицах, которые уполномочены от имени собственников заключать и подписывать соглашения об установлении сервитута	не менее **2/3** от общего числа голосов в МКД	ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, п.4 ст. 259.3 ГК РФ
Вопросы благоустройства земельного участка, который относится к общему имуществу собственников, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на этом земельном участке	простое большинство при условии кворума в 50% голосов от общего количества голосов	ч. 1 ст. 46 ЖК РФ ч. 3 ст. 45 ЖК РФ

Компетенция общего собрания собственников (ст. 44 ЖК РФ)

Распоряжение общим имуществом		
О разрешении третьим лицам пользоваться ОИ (например, для установки рекламных конструкций, установки кондиционеров, сотовых вышек и т.п.) О лицах, которые уполномочены от имени собственников заключать соглашения об использовании ОИ, подписывать их О том, кто получает деньги, полученные от договоров о пользовании ОИ, а также куда и каким образом их потратить Увеличение состава общего имущества (в т.ч. установка видеонаблюдения)	не менее 2/3 от общего числа голосов в МКД	ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, п.4 ст. 259.3 ГК РФ
Уменьшение состава ОИ (например, установка тамбура)	100% голосов	

Компетенция общего собрания собственников (ст. 44 ЖК РФ)

Капитальный ремонт МКД		
Выбор способа формирования фонда капитального ремонта Выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершении операций о владельце этого специального счета и кредитной организации, в которой он открыт	не менее 50% голосов от общего числа голосов в МКД	ч. 1 ст. 46 ЖК РФ,
о размере взноса на капремонт (если больше мин.) о минимальном размере ФКР о размещении на специальном депозите временно свободных средств ФКР о дополнительном взносе на одобренный ОСС ранее капремонт, если в ФКР на счете регоператора денег на него недостаточно	не менее 2/3 от общего числа голосов в МКД	ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

Компетенция общего собрания собственников (ст. 44 ЖК РФ)

Капитальный ремонт МКД		
О получении кредита или займа О получении гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях О погашении за счет ФКР кредита или займа, об уплате процентов О проведении обследования техсостояния МКД за счет средств собственников О кап.ремонте (в т.ч. более ранние срока, о переносе срока) Об утверждении перечня работ по кап.ремонту, предельно допустимой стоимости, источника финансирования и сроков проведения капремонта, а также о выборе лиц уполномоченных заключать договор и АВР	не менее 2/3 от общего числа голосов в МКД	ч. 1 ст. 46 ЖК РФ,

Компетенция общего собрания собственников (ст. 44 ЖК РФ)

Информационные системы для голосования		
О том, кто (из лиц, которые вправе быть инициатором ОСС) будет администратором заочного ОСС в ГИС ЖКХ или иной системе, то есть кто будет использовать систему от имени собственников О продолжительности заочного ОСС в ГИС ЖКХ О том, как администратор заочных ОСС в ГИС ЖКХ будет принимать: - сообщения о проведении ОСС, - решения собственников по вопросам, поставленным на голосование	простое большинство, при условии кворума в 50% голосов от общего количества голосов	ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, ч. 3 ст. 45 ЖК РФ

Компетенция общего собрания собственников (ст. 44 ЖК РФ)

Управление МКД		
Выбор УО Выбор способа управления МКД Об условиях договора управления	**более 50% голосов** от общего числа голосов собственников помещений в данном МКД	п. 4.7 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ ч. 1 ст. 46 ЖК РФ
О переходе на «прямые договоры» Об установлении платы КР на СОИ о выборе совета МКД, количестве его членов, сроке полномочий совета о выборе председателя совета МКД о праве председателя совета МКД без доверенностей от собственников помещений в МКД заключить (подписать) с УК договор управления МКД, условия которого одобрены ОСС о праве председателя совета МКД без доверенностей от собственников помещений в МКД подписывать акты приемки услуг/ работ по содержанию и текущему ремонту ОИ в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг/ работ по содержанию и ремонту ОИ в МКД, акты о некачественных комуслугах или об их непредоставлении	**простое большинство при условии кворума в 50%** голосов от общего количества голосов	ч. 1 ст. 46 ЖК РФ ч. 3 ст. 45 ЖК РФ

Компетенция общего собрания собственников (ст. 44 ЖК РФ)

Управление МКД		
о праве совета МКД принимать решения о текущем ремонте общего имущества МКД	не менее **50% голосов** от общего числа голосов в МКД	ч. 1 ст. 46 ЖК РФ
О расторжении «прямых договоров»	**100% голосов**	ч. 7.1 ст. 157.2 ЖК РФ
о назначении общедоступного (для собственников) помещения в МКД тем местом, где инициатор ОСС должен будет разместить решения, принятые на ОСС, а также итоги голосования	простое большинство при условии кворума в 50% голосов от общего количества голосов	ч. 3 ст. 45 ЖК РФ

КВОРУМ ДЛЯ НЕТИПИЧНЫХ ВОПРОСОВ, КОТОРЫЕ НЕ УРЕГУЛИРОВАНЫ ЖИЛИЩНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

Установка шлагбаума

Если вопрос, по существу является вопросом об установлении режима использования земельного участка МКД, то для принятия такого решения требуется не менее 2/3 от общего числа голосов (например, смена вида шлагбаума с открытия "по звонку с телефона" на открытие брелоком)

Если вопрос - замена нынешних элементов установленного шлагбаума без замены его технических особенностей, то этот вопрос, в зависимости от объема и характера требующихся к проведению работ разрешается в порядке, установленном для проведения текущего или капитального ремонта, при условии, что шлагбаум включен в перечень общего имущества и должен быть положительно разрешён простым большинством, при условии кворума в 50% голосов от общего количества голосов (при текущем ремонте) и не менее двух третей голосов от общего числа голосов в МКД (при кап.ремонте).

Определение Верховного Суда РФ от 23.11.2022 N 305-ЭС22-14073;
п. 17 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 1 (2023), утв. Президиумом ВС РФ 26.04.2023;
Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 3 февраля 2020 г. N 2727-ОГ/04 «О принятии решения об установке шлагбаума во дворе дома»

КВОРУМ ДЛЯ НЕТИПИЧНЫХ ВОПРОСОВ, КОТОРЫЕ НЕ УРЕГУЛИРОВАНЫ ЖИЛИЩНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

Контроль допуска на придомовую территорию

Орган ГЖН провел проверку УО по жалобе собственника на то, что ему начали выставлять квитанцию за ЖКУ с новой услугой - "контроль допуска на придомовую территорию". Обнаружив, что основанием к предоставлению данной услуги стало решение собрания, принятое простым большинством от присутствующих (но не квалифицированным большинством в 2/3 всех голосов собственников помещений), ОГЖН выдал УО предписание о прекращении начисления спорной платы.

Попытка УО оспорить предписание в суде успехом не увенчалась:

- в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции ОСС МКД относится принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД. В силу ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение по таком вопросу принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД;
- в соответствии со ст. 181.5 ГК РФ решение собрания ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума.
- кроме того, в соответствии с пунктом 17 Правил N 491, собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Такое решение в соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в МКД:
-на основании изложенного ОГЖН правомерно пришел к обоснованному выводу, что начисление платы за дополнительную услугу по контролю допуска на придомовую территорию (целевого взноса) производится в отсутствие правовых оснований (решения собственников).

Определение Верховного Суда РФ от 3 июня 2024 г. N 309-ЭС24-7554:

КВОРУМ ДЛЯ НЕТИПИЧНЫХ ВОПРОСОВ, КОТОРЫЕ НЕ УРЕГУЛИРОВАНЫ ЖИЛИЩНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

Организация парковки

относится к вопросам по распоряжению общим имуществом многоквартирного дома, в частности земельным участком для определенной категории собственников - автовладельцев, решение по указанному вопросу должно быть принято большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение Димитровградского городского суда Ульяновской области от 23 апреля 2021 г. по делу N 2-701/2021

КВОРУМ ДЛЯ НЕТИПИЧНЫХ ВОПРОСОВ, КОТОРЫЕ НЕ УРЕГУЛИРОВАНЫ ЖИЛИЩНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

Обслуживание тревожной кнопки, ворот и шлагбаума

фактически направлены на увеличение общего имущества, что также обуславливает необходимость несения расходов по их содержанию, и на основании вышеприведенных норм права *требует* наличия голосования по этим вопросам большинством не менее *2|3 голосов* от общего числа голосов собственников.

Апелляционное определение СК по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 04 апреля 2023 г. по делу N 33-4914/2023

КВОРУМ ДЛЯ НЕТИПИЧНЫХ ВОПРОСОВ, КОТОРЫЕ НЕ УРЕГУЛИРОВАНЫ ЖИЛИЩНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

Охрана, консьерж

услуги, непосредственно направленными на

- ✓ содержание общедомового имущества,
- ✓ обеспечение безопасности и сохранности имущества

в связи с чем для принятия решения по данному вопросу, квалифицированного *большинства голосов* не требовалось.

Однако для принятия решения по тарифам этих услуг, а также ежемесячных платежей за услуги охраны и консьержа, необходимо квалифицированное большинство голосов

Решение Кировского районного суда г. Екатеринбурга Свердловской области от 06 апреля 2023 г. по делу N 2-1862/2023

КВОРУМ ДЛЯ НЕТИПИЧНЫХ ВОПРОСОВ, КОТОРЫЕ НЕ УРЕГУЛИРОВАНЫ ЖИЛИЩНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

Размещение кондиционеров, сплит системы, холодильного оборудования и т.п.

Факт пользования общим имуществом без наличия на то согласия собственников помещений в многоквартирном доме установлен судами и сторонами не оспаривается.

Действия Предпринимателя прямо нарушают запрет пользоваться общим имуществом МКД единолично без согласия других сособственников и не могут быть признаны законными.

Выводы суда первой инстанции являются верными и учитывают толкование норм материального права, приведенное в данных разъяснениях.

Постановление арбитражного суда кассационной инстанции по делу №А43- 6268/2020

КВОРУМ ДЛЯ НЕТИПИЧНЫХ ВОПРОСОВ, КОТОРЫЕ НЕ УРЕГУЛИРОВАНЫ ЖИЛИЩНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

Размещение кондиционеров, сплит системы, холодильного оборудования и т.п.

Факт пользования общим имуществом без наличия на то согласия собственников помещений в многоквартирном доме установлен судами и сторонами не оспаривается.

Действия Предпринимателя прямо нарушают запрет пользоваться общим имуществом МКД единолично без согласия других сособственников и не могут быть признаны законными.

Выводы суда первой инстанции являются верными и учитывают толкование норм материального права, приведенное в данных разъяснениях.

Постановление арбитражного суда кассационной инстанции по делу №А43- 6268/2020

КВОРУМ ДЛЯ НЕТИПИЧНЫХ ВОПРОСОВ, КОТОРЫЕ НЕ УРЕГУЛИРОВАНЫ ЖИЛИЩНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

Размещение собственником камер для личных целей

Суд обязал собственника демонтировать камеру, установленную им в общем лифтовом холле. Судебные инстанции исходили из того, что холл является местом общего пользования, поэтому установка камеры подлежит согласованию с собственниками многоквартирного дома (2/3 голосов), соответствующее решение общего собрания не принималось и ответчиками представлено не было, в связи с чем указанная видеокамера подлежит демонтажу

Определение Первого КСОЮ № 88- 20952/2023

«право на долю в общедомовом имуществе, а также право пользования им не предполагает безграничное использование общего имущества, в связи с чем, установка ответчиком видеокамеры в местах общего пользования МКД подлежала согласованию с жителями МКД»

Определение Третьего КСОЮ № 88-11161/2022

КВОРУМ ДЛЯ НЕТИПИЧНЫХ ВОПРОСОВ, КОТОРЫЕ НЕ УРЕГУЛИРОВАНЫ ЖИЛИЩНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

Размещение камер видеонаблюдения УО

«Установление системы видеонаблюдения является услугой, направленной на надлежащее содержание общедомового имущества, обеспечение безопасности и сохранности имущества собственников помещений, то есть на управление МКД, в связи с чем для принятия собственниками решений по оказанию услуг видеонаблюдения 2/3 голосов всех собственников помещений МКД не требуется, то есть решение по вопросу установки видеонаблюдения принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в собрании».

Определение Шестого КСОЮ № 88-9330/2023

«Приобретение системы видеонаблюдения и включение её в состав имущества МКД является капитальным вложением, а не текущими расходами и согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ указанное решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД»

Определение Четвертого КСОЮ № 88-5378/2023, Апелляционное определение Краснодарского краевого суда № 33-14015/2023

КВОРУМ ДЛЯ НЕТИПИЧНЫХ ВОПРОСОВ, КОТОРЫЕ НЕ УРЕГУЛИРОВАНЫ ЖИЛИЩНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

Заваривание мусоропровода

100% - уменьшение состава ОИ

Решение вопроса о закрытии мусоропровода в подъездах многоквартирного дома путем заваривания люков, ограничивающее эксплуатацию общего имущества собственниками помещений и иными лицами в данном доме, требует не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, то есть квалифицированного большинства голосов в соответствии с требованиями, изложенными в пунктах 1 и 3 части 2 статьи 44, части 1 статьи 46 ЖК РФ.

Апелляционное определение Верховного Суда Чувашской Республики по делу № 33–111/2024

Решение о прекращении пользования мусоропроводом к вопросам с исключительной компетенцией не относится. Законодательство не содержит запрета на консервацию мусоропровода в случае выбора собственниками иного способа удаления бытовых отходов и мусора… Отказ от использования мусоропровода и складирование мусора в контейнеры, установленные на контейнерной площадке, является выбором собственниками формы сбора твердых бытовых отходов».

Одиннадцатый Арбитражный апелляционный суд по делу № А72–7128/2020

КВОРУМ ДЛЯ НЕТИПИЧНЫХ ВОПРОСОВ, КОТОРЫЕ НЕ УРЕГУЛИРОВАНЫ ЖИЛИЩНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

Работы (услуги), не предусмотренные договором управления

Затраты на приобретение ограждений для цветников и работы по их установке не входят в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для содержания общего имущества, то они не могли быть отнесены в счёт установленного размера платы за содержание и обслуживание МКД. Собственникам следовало определить другие условия оказания и выполнения таких услуг и размер их финансирования, чего сделано не было.

Такой вывод следует из условий договора управления и Минимального перечня работ №290.

Своим решением собственники в одностороннем порядке и без учёта мнения управляющей организации изменили существенные условия договора управления. Выполнение работ, оплата которых не предусмотрена, может привести к убыткам УО. Следовательно, решение общего собрания следует признать недействительным

Определение Третьего КСОЮ № 88–20541/2024

Обжалование собраний

Надлежащим ответчиком по иску о признании недействительным решения ОСС выступают граждане и юридические лица, по инициативе которых было проведено собрание или руководившие собранием (*ст.ст.44–46 ЖКРФ).*

По ст.45 ЖК РФ инициатором собрания могут быть:

- ✓ любой собственник МКД(*ч.2 ст.45 ЖК РФ)*
- ✓ орган гос.власти или местного самоуправления (*ч.3 ст.45 ЖК РФ ограниченный перечень вопросов этой же частью)*
- ✓ управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления (*ч.7 ст.45 ЖК РФ).*

Обжалование собраний

Истцом при этом могут быть:

- ✓ собственники МКД (не участвовал в собрании или голосовал против)
- ✓ органы ГЖН и муниципального жилищного надзора(ст.20,п.6 ст.46 ЖК РФ)

Управляющие организации обжаловать решения ОСС не могут, потому что не являются собственниками помещений.

Однако, судебная практика знает случаи, когда если права управляющей организации были нарушены решением общего собрания, то УК может обратиться в суд с иском о признании решения недействительным. Тем не менее, этот путь остается более рискованным.

Обжалование собраний

Самостоятельно решить судьбу решения собрания по вопросу кворума не может орган ГЖН, должен обжаловать:

«Отсутствие в ЖК срока для обращения административного органа в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого ОСС, не означает, что административный орган наделяется правом самостоятельно определять юридическую судьбу решений общих собраний собственников помещений без обращения в суд и (или) имеет не ограниченное сроком право оспаривать данные решения, пояснил Верховный Суд.

Верховный Суд добавил, что служба была вправе обратиться в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений МКД, руководствуясь при этом положениями ***ч. 6 ст. 20 и ч. 6 ст. 46 ЖК, однако не воспользовалась данным*** правом.»

Определение № 304-ЭС21-29618 от 14 июля 2022 по делу № А75-2719/2021

Обжалование собраний

- ✓ Срок 6 месяцев/ 2 года

НО! Может быть продлен по ходатайству стороны

- ✓ Истцы обязаны соблюсти досудебную процедуру: уведомить собственников о намерении обратиться в суд

Иначе! Суд оставит заявление без движения

Обжалование собраний

Формы недействительности решений собрания:

- ✓ в силу признания его таковым судом (**оспоримое решение**)
- ✓ независимо от такого признания (**ничтожное решение**)

Для обжалования решений общего собрания существуют 2 основные статьи – ст.181.4 ГК РФ (фактически, по недействительности) и ст.181.5 ГК РФ (по ничтожности).

Обжалование собраний

Ст. 181.4 ЖК РФ

Решение собрания **<u>может быть признано судом недействительным</u>** при нарушении требований закона, в том числе в случае, если:

1) допущено существенное нарушение порядка принятия решения о проведении, порядка подготовки и проведения заседания общего собрания или заочного голосования участников общества, а также порядка принятия решений общего собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания
2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;
3) допущено нарушение равенства прав участников гражданско-правового сообщества при проведении заседания общего собрания или заочного голосования
4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола

Обжалование собраний

Решение собрания **не может быть признано судом недействительным** по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения, **если оно подтверждено последующим решением собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда.** (ч.2 ст. 181.4 ГК РФ)

НО!

В соответствии с абз. 3 п. 109 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 если лицо обратилось с иском о признании решения недействительным по основаниям, связанным с порядком его принятия, то в случае подтверждения оспариваемого решения последующим собранием по правилам п. 2 ст. 181.4 ГК РФ заявленный **иск удовлетворению не подлежит**, **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 (п. 2 ст. 181.5 ГК РФ).

Обжалование собраний

Обжалуется (признается недействительным) НЕ протокол, а результаты голосования (решения, принятые на собрании).

✓ Не правильно писать:

Прошу признать протокол собрания собственников недействительным

✓ Правильно:

Прошу признать результаты голосования, оформленные протоколом …… недействительными

или

Прошу признать решения, оформленные протоколом ……недействительными.

Обжалование собраний

Ст. 181.5 ГК РФ

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

1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в заседании или заочном голосовании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового;
2) принято при отсутствии необходимого кворума;
3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

Обжалование собраний

Проверяя соблюдение порядка уведомления собственников МКД о предстоящем собрании, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу, что данный порядок инициатором собрания не соблюден.

Представленное в материалах дела уведомление о проведении общего собрания в нарушении требований ч. 5 ст. 45 ЖК РФ не содержит сведений о дате окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, о месте или адресе, куда должны передаваться такие решения, а также о порядке ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Апелляционное определение СК по гражданским делам Амурского областного суда от 19 апреля 2023 г. по делу N 33АП-1495/2023

Обжалование собраний

Определение СК по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 марта 2024 г. по делу N 8Г-8567/2024[88-11944/2024]: *факт надлежащего извещения собственников о проведении собрания подтверждается самим наличием кворума.*

Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 30.01.2020 N 88-1721/2020: *уведомление собственников помещений многоквартирного дома о проведении оспариваемого собрания подтверждается тем, что в общем собрании приняли участие собственники, которым принадлежит 73% голосов.*

Апелляционное определение СК по гражданским делам Свердловского областного суда от 21 марта 2024 г. по делу N 33-4820/2024: *факт извещения подтверждается и тем, что в общем собрании приняли участие собственники помещений в МКД, которым принадлежит более половины всех голосов.*

Обжалование собраний

Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 30 августа 2023 г. по делу N 33-15922/2023

При наличии оформленного в письменном виде решения собственника данное решение **не может быть опорочено только утверждением лица его подписавшего** (в том числе истцом), что он не подписывал данное решение, в том числе объяснениями в судебном заседании.

Исходя из существа рассматриваемого спора, необходимости установления юридически значимых обстоятельств по делу, к которым относится установление подлинности выполнения подписи в решениях собственника, принимая во внимание, что данный вопрос требует специальных познаний, которыми суд не обладает, необходимые сведения для правильного разрешения дела могли быть получены посредством проведения судебной экспертизы в соответствии со ст. 79 ГПК РФ.

Право о назначении судебной почерковедческой экспертизы разъяснялось судом лицам, участвующим в деле, в судебном заседании, однако ходатайств о назначении по делу судебной экспертизы участвующими в деле лицами не заявлено.

Обжалование собраний

Суд, оценив собранные по делу доказательства, приходит к выводу, что оснований для исключения при расчете кворума решений собственников квартир не имеется.

Ссылка истца на то, что голоса малолетних детей и несовершеннолетнего ребенка при принятии решения на общем собрании учитываться не должны, признается судом несостоятельной, поскольку родители в силу ***абз. 2 ч. 1 ст. 64*** СК РФ являются законными представителями своих детей и выступают в защиту их прав и интересов в отношениях с любыми физическими и юридическими лицами, без специальных полномочий. При этом, каких-либо доказательств, свидетельствующих о недействительности решений несовершеннолетнего собственника, достигшей 14 лет, принявшей участие в оспариваемом собрании, материалы дела не содержат.

Суд соглашается с доводами иска о том, что не подлежит учету решение собственника офиса (3, 66 % голоса), принадлежащего ООО , поскольку доверенность от данного общества, подписавшей решение собственника, в материалы дела не представлено.

Обжалование собраний

В соответствии с законом **не любое нарушение требований жилищного законодательства может явиться основанием к отмене** решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а только **такие существенные нарушения закона**, ввиду которых невозможно выявить истинную волю большинства собственников помещений многоквартирного дома, при этом принятое решение нарушает права и законные интересы лица, оспаривающего такое решение.

Так, согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 109 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой ГК РФ", решение собрания не может быть признано недействительным в силу его оспоримости при наличии совокупности следующих обстоятельств:

- ✓ голосование лица, права которого затрагиваются этим решением, не могло повлиять на его принятие, и
- ✓ решение не может повлечь существенные неблагоприятные последствия для этого лица

Обжалование собраний

К существенным неблагоприятным последствиям относятся нарушения, которые могут привести

✓ голосование собственника могло повлиять на его результаты;
✓ решение нарушает права и законные интересы собственника;
✓принятое решение повлекло за собой причинение убытков подателю жалобы (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ, определение Конституционного Суда РФ от 24.12.2013 N 1974-О).

Требования с несогласием с принятыми на общем собрании решениями, что само по себе не может служить достаточным основанием для признания решения общего собрания незаконным.

Обжалование собраний

Довод: «Бюллетени заполнены с нарушением: не содержатся кадастровые номера, отсутствует реквизиты документа, подтверждающего право собственности».

✓Судом отклонены доводы в части исключения из подсчета голосов, оформленных с нарушением соответствующих требований, поскольку недочеты, обнаруженные в бюллетенях, не противоречат ч. 6 ст. 48 Жилищного кодекса РФ.
✓Судом учтено, что неуказание в полном объеме реквизитов документа о праве собственности, не является на основании ст. 181.4 Гражданского кодекса РФ самостоятельным основанием для признания бюллетеня недействительным, поскольку данное обстоятельство не влияет на волеизъявление участников собрания.
✓Кроме того, суд указал, что представленный в дело реестр собственников помещений МКД подтверждает факт владения жилыми помещениями на праве собственности.

Определение СК по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2023 г. по делу N 8Г-33921/2023[88-39247/2023]

Последствия признания решений недействительными (ничтожными)

1. Возврат перечисленных денежных средств 3 лицу (Определение Верховного Суда РФ от 5 июля 2023 г. N 309-ЭС23-10376)
2. Перерасчет платы жителям (Определение Верховного Суда РФ от 26 июля 2023 г. N 310-ЭС23-12823)
3. Получение предписания от органа ГЖН
4. Возмещение ущерба (определение Седьмого КСОЮ № 88-5015/2023)
5. Демонтаж и приведение в первоначальное состояние за свой счет
6. Расторжение договоров/признание сделок недействительными/применение последствий недействительности сделок
7. Компенсация морального вреда (Определение Третьего КСОЮ № 88-11254/2022)

Урок 4

1. Обязательные требования к Управляющим компаниям

2. Аварийно-диспетчерская служба:
2.1. Требования и условия к АДС
2.2. Локальные документы
2.3. Сроки реагирования
2.4. Ответственность

3. Антикоррупционная деятельность

4. Требование к размещению информации

5. Взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в МКД

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Контактные данные:

Иванова Кристина Николаевна
***Тел.:** +7(906)360-51-12*
***Email**: kn.ivanova@4tsg.ru*