

Разъяснения по отдельным вопросам жилищного законодательства

Письмом от 5 октября 2017 г. N 35851-ЕС/04 Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации сообщает следующее.

Согласно части 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом и проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

В соответствии со статьей 44.1 ЖК РФ общее собрание собственников проводится посредством голосования, при этом в соответствии с частью 1 статьи 48 ЖК РФ определено, что правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме.

Исходя из приведенных норм, а также по смыслу статей 44 - 48 ЖК РФ участниками общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются именно собственники, то есть - юридические и (или) физические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме. Недопустимо считать участниками общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ни помещения в многоквартирном доме, ни доли в общем имуществе.

Часть 3 статьи 48 ЖК РФ устанавливает, что количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

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

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

Необходимо особо отметить, что количество голосов, которым обладает собственник, определяется в порядке, утвержденном приведенными

нормами ЖК РФ. Жилищное законодательство не предусматривает иных способов определения количества голосов, которым обладает собственник, в том числе не наделяет правом по определению такого количества голосов ни самого собственника, ни каких-либо иных лиц.

Количество голосов собственника помещения в многоквартирном доме пропорционально доле этого собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а такая доля независимо от количества помещений многоквартирного дома, находящихся в собственности указанного собственника, является единой и неделимой, не подлежит распределению на несколько долей по количеству помещений, находящихся в собственности указанного собственника.

Следовательно, и количество голосов, которыми обладает собственник, не может быть распределено на части (по количеству помещений или по иным критериям) с целью различного голосования одним собственником по одним и тем же вопросам повестки дня, либо с целью участия в общем собрании собственников только частью голосов.

В соответствии с пунктом 3 части 5.1 статьи 48 ЖК РФ каждый собственник принимает только одно решение по каждому вопросу повестки дня общего собрания собственников в многоквартирном доме, независимо от количества и (или) площади помещений, находящихся в собственности указанного собственника. Голосование частью голосов из общего числа голосов, которыми обладает собственник (в том числе - от имени части помещений из всех помещений, находящихся в собственности данного собственника, либо от имени части одного помещения, доля в праве собственности на которое у данного собственника 100%), жилищным законодательством не предусмотрено.

Часть 1 статьи 46 ЖК РФ утверждает, что для установления факта принятия положительных решений по вопросам повестки дня необходимо определить долю голосов, отданных собственником помещения в многоквартирном доме данное решение, от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (по отдельным вопросам - от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме). Таким образом, если собственник принимает участие в общем собрании, то все голоса, которыми данный собственник обладает, учитываются при определении наличия кворума.

Из системного толкования приведенных норм следует, что собственник помещений в многоквартирном доме не имеет права принимать участие в общем собрании только частью своих голосов, все голоса собственника обязательно учитываются при подведении итогов голосования. При этом собственник имеет право принять только одно решение ("за", "против" или "воздержался") по каждому вопросу повестки дня, и количество голосов, отданных собственником за принятое им решение, равно общему количеству голосов, которыми обладает собственник.

Нежилое помещение является частью того здания, в составе которого это помещение находится согласно техническому паспорту. В случае, если в составе многоквартирного дома согласно технической документации имеется нежилое помещение, указанное помещение является частью этого многоквартирного дома. При этом в случае оформления нежилого помещения в собственность, площадь указанного помещения учитывается в общей площади помещений, собственники которых совместно владеют общим имуществом в многоквартирном доме и имеют право участвовать в общем собрании собственников помещений. Собственник нежилого помещения в числе прочих участвует в общем собрании, количество голосов собственника такого помещения пропорционально площади указанного помещения.

Необходимо отметить, что действующее законодательство предусматривает наличие в составе многоквартирного дома таких помещений, как встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные - все перечисленные помещения являются частями многоквартирного дома, если они встроены в этот дом, пристроены к нему, либо частично встроены, частично пристроены.

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

Инициатор проведения общего собрания имеет право дополнительно уведомить иных лиц о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - такие действия не противоречат действующему законодательству. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений законодательством Российской Федерации не отнесено ни к государственной, ни к служебной, ни к иным видам тайн, его распространение среди неопределенного круга лиц, независимо от наличия в их собственности помещений в конкретном многоквартирном доме, действующим законодательством не запрещено.

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

Согласно пункту 1 части 5.1 статьи 48 ЖК РФ решение собственника должно содержать сведения о лице, участвующем в голосовании. Сведения

об участнике голосования, указанные в решении, должны обеспечивать возможность идентифицировать указанного участника. В этой связи считаем, что к сведениям, позволяющим идентифицировать лицо, принимающее участие в общем собрании собственников помещений, относится в том числе фамилия, имя и отчество собственника помещений, написанные полностью (при наличии).

Любые исправления и другие технические ошибки в решении собственника помещения возможны с учетом подтверждения личной подписью и надписью "исправленному верить".

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

Сведения о лицах, присутствующих на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями действующего законодательства, указываются в приложении к протоколу общего собрания собственников. Если решение собственника содержит такие недостоверные сведения, как неверный номер квартиры, ошибка в фамилии, неверно указанная площадь и иные технические ошибки, но при этом ошибка носит характер описки, либо ошибка признается в силу неразборчивости почерка собственника, оформившего соответствующее решение, и исходя из характера ошибки и имеющихся в приложении к протоколу сведений об участниках собрания, имеется возможность достоверно установить, какое конкретно лицо оформило рассматриваемое решение, каким конкретно помещением в многоквартирном доме владеет указанное лицо, какова площадь этого помещения, такое решение учитывается при подсчете голосов участников собрания.

В случае, если при идентификации лица, оформившего решения собственника помещений в многоквартирном доме имеются неустранимые сомнения в том, какое конкретно лицо заполнило решение (например, при наличии в многоквартирном доме различных помещений, принадлежащих лицам с одинаковыми фамилиями и т.п.), указанное решение допустимо учитывать при подсчете голосов исключительно при наличии дополнительных документов (доказательств), позволяющих однозначно идентифицировать лицо, принявшее участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, и помещение, которым указанное лицо владеет.

Недопустимо признавать ошибочность решения собственника помещения по вопросам повестки дня в случае, если волеизъявление собственника, выраженное в форме отметки соответствующей позиции по конкретному вопросу ("за", "против" или "воздержался") определяется однозначно, такое волеизъявление обязательно к учету при подсчете голосов именно в том значении, в котором оно указано в решении собственника, даже

если сам собственник впоследствии передумает и заявит об ином мнении по вопросам повестки дня. Исключением является признание решения собственника сфальсифицированным, оформленным без ведома собственника помещения и без учета его позиции по вопросам повестки дня.

В соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативно-правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.