



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 28 февраля 2018 г. N 7252-ЕС/04

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в рамках своей компетенции рассмотрел обращение, поступившее посредством официального сайта Минстроя России, и сообщает следующее.

В соответствии с частью 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.

Исходя из положений части 1 статьи 46 ЖК РФ решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание.

Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и порядку передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор утверждены приказом Минстроя России от 25 декабря 2015 г. N 937/пр (далее - Требования).

Пунктом 21 Требований предусмотрено, что реквизиты подписи протокола общего собрания содержат сведения о фамилии, инициалах лица, председательствующего на общем собрании, секретаря общего собрания, а также о лицах, проводивших подсчет голосов, и собственноручная подпись указанных лиц, дату ее проставления. В случае если вопрос об избрании лица, председательствующего на общем собрании, а также лиц, осуществляющих подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания и принято решение об отклонении предложенных кандидатур, реквизиты подписи протокола общего собрания содержат сведения о фамилии, инициалах инициатора проведенного общего собрания.

В случае отсутствия прямых норм в требованиях специального законодательства



применяются нормы гражданского законодательства, регулирующие сходные отношения.

В указанном случае жилищное законодательство не содержит прямых норм, указывающих на обязательное создание счетной комиссии, в компетенцию которой входит подсчет голосов по итогам проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и не определены требования к лицам, осуществляющим подсчет голосов, следовательно правомерно применение подпункта 4 части 4, подпункта 4 части 5 статьи 181.2 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), которыми установлено, что в протоколе собрания должны быть отражены сведения о лицах, проводивших подсчет голосов.

Действующее законодательство не содержит требований, в том числе ограничений и запретов к составу счетной комиссии и не ставит состав такой комиссии в зависимость от того, кто является инициатором общего собрания.

На основании изложенного Департамент жилищно-коммунального хозяйства считает возможным включение в состав счетной комиссии председателя общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а равно секретаря такого собрания допустимым, в случае если решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не установлено иное.

Кроме того, необходимо отметить, что требования к членам счетной комиссии могут содержаться в ранее принятом решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и в соответствии с частью 5 статьи 46 ЖК РФ по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для исполнения.

Таким образом, в состав счетной комиссии могут входить председатель, секретарь собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в виду того, что состав счетной комиссии определяется решением собственников помещений в многоквартирном доме, так как вопросы об избрании председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, лицах, проводивших подсчет голосов, рекомендуется включать в повестку дня каждого собрания.

Также пунктом 104 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", разъяснено, что правила главы 9.1 ГК РФ применяются к решениям собраний постольку, поскольку законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное (пункт 1 статьи 181.1 ГК РФ).

Согласно статье 181.4 ГК РФ решение собрания может быть оспорено при нарушении требований закона, в том числе в случае, если допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания; у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия; допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении; допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (пункт 3 статьи 181.2 ГК РФ).

Аналогичная норма права содержится в части 6 статьи 46 ЖК РФ, согласно которой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое



общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и, если таким решением нарушены его права и законные интересы.

По вопросу отдельного протокола счетной комиссии сообщаем следующее.

Исчерпывающий список требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах установлен приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах".

Отсутствие отдельного протокола счетной комиссии по итогам голосования на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома не влияет на легитимность итогов голосования по вопросам повестки дня и не является обязательным требованием действующего законодательства.

При этом, следует отметить, что 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, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются экспертной позицией Минстроя России, 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.

Директор Департамента
жилищно-коммунального хозяйства
Е.П.СОЛНЦЕВА