

О проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам о реновации (комплексном развитии территорий, КРТ)

Рекомендации петербургского «ЯБЛОКА»

1. Какие документы регулируют проведение общих собраний собственников?

Проведение общих собраний собственников регулируется статьями 44-48 Жилищного кодекса РФ, а также следующими подзаконными нормативными актами:

- письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ (далее Минстрой РФ) от 8 апреля 2021 г. N 8402-ОГ/04:

https://rulings.ru/acts/Pismo-Minstroya-Rossii-ot-08.04.2021-N-8402-OG_04/

- письмо Минстроя РФ от 26 февраля 2020 г. N 5607-ОГ/04:

https://rulings.ru/acts/Pismo-Minstroya-Rossii-ot-26.02.2020-N-5607-OG_04/

- приказ Минстроя РФ от 28 января 2019 года № 44/пр "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор" (далее - Приказ Минстроя от 28.01.2019 № 44/пр):

<https://docs.cntd.ru/document/552449986>

- письмо Минстроя РФ от 5 октября 2017 г. N 35851-ЕС/04:

https://rulings.ru/acts/Pismo-Minstroya-Rossii-ot-05.10.2017-N-35851-ES_04/

2. Кто имеет право голоса на собрании по вопросам о КРТ?

В соответствии с п. 3.2 статьи 45 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ), при решении вопроса о включении многоквартирного дома в проект решения о КРТ, вопроса об исключении дома из проекта решения о КРТ, вопроса об исключении дома из решения о КРТ, право голоса имеют **как собственники, так и наниматели** жилых помещений в многоквартирном доме (они признаются представителями собственников по данным вопросам).

Собственники **нежилых** помещений права голоса по этим вопросам **не имеют**.

Таким образом, от имени граждан, проживающих в неприватизированных жилых помещениях, голосуют те, с кем заключен договор социального найма, а не представители городской администрации.

При этом число голосов, которое имеет каждый собственник или наниматель, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Если в собственности не вся квартира, а только доля в ней, то в собственности будет площадь квартиры, умноженная на соответствующую долю.

Количество голосов для каждого собственника определяется по формуле:

$$КГ = (ПК * ДС) / ОП,$$

где

КГ - количество голосов

ПК - площадь квартиры

ДС – доля собственности (если у квартиры один собственник, ДС = 1).

ОП - общая площадь дома

Для **нанимателей**, которые по вопросам о КРТ признаются представителями собственника, формула расчета числа голосов **аналогична**.

Собрание по вопросу о КРТ имеет **кворум**, то есть правомочно (ч. 3.2 ст. 45 ЖК РФ), если в нем приняли участие собственники **жилых** помещений либо наниматели, обладающие в сумме более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников и нанимателей **жилых** помещений в многоквартирном доме.

Число голосов для каждого собственника или нанимателя определяется по формуле, приведенной ранее.

При отсутствии кворума общее собрание собственников помещений признается **несостоявшимся ("не проведенным")**.

3. Как инициировать общее собрание собственников?

Инициировать общее собрание собственников по вопросу о **ВКЛЮЧЕНИИ** многоквартирного дома в решение о КРТ (п.2.1 ст. 45 ЖК РФ) может **ТОЛЬКО** орган государственной власти Санкт-Петербурга, подготовивший проект решения о КРТ, а также инвестор, определенный органами государственной власти Санкт-Петербурга для реализации решения о КРТ.

Инициировать общее собрание собственников по вопросу об **ИСКЛЮЧЕНИИ** многоквартирного дома из проекта решения о КРТ или об **ИСКЛЮЧЕНИИ** многоквартирного дома из решения о КРТ может **ЛЮБОЙ** из собственников помещений в многоквартирном доме (п.2 ст. 45 ЖК РФ), а также управляющая организация (п.7 ст. 45 ЖК РФ).

Форма голосования на собрании может быть:

- **очной** (при совместном присутствии собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) – когда все решения принимаются непосредственно на собрании;

- **заочной** (опросным путем или с использованием информационных систем);

- **очно-заочной** (возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) – когда проводится очное собрание тех, кто может принять участие, а затем в установленный срок у всех остальных собственников есть возможность передать бюллетени со своим волеизъявлением.

(п. 9 ст. 2, п. 3.2 ч. 2 ст. 44, ст. 44.1, ч. 1, 3 ст. 47, ст. 47.1 ЖК РФ; Письмо Минстроя России от 08.04.2021 N 8402-ОГ/04)

Очно-заочное голосование проводится также в случае, если возможно отсутствие кворума при проведении общего собрания в очной форме.

Поэтому «ЯБЛОКО» **рекомендует** сразу заявлять собрание (учитывая, как непросто собрать множество людей) в **очно-заочной** форме.

Повестка дня, форма собрания, а в случае заочного или очно-заочного проведения - дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения, определяются **инициатором** собрания и указываются **в его сообщении о проведении собрания** (п. 5 ст. 45 ЖК РФ).

Повестка дня, предложенная инициатором, **НЕ МОЖЕТ** быть изменена в ходе общего собрания.

Собрание **НЕ МОЖЕТ** принимать решения по вопросам, не включенным инициатором в предложенную им повестку дня (п. 1, 2 ст. 46 ЖК РФ; п.п. 12, 13, 15 Требований, утвержденных Приказом Минстроя от 28.01.2019 № 44/пр).

По вопросам о КРТ «ЯБЛОКО» рекомендует предельно простую **повестку дня** общего собрания:

- 1) выборы председателя и секретаря собрания;
- 2) выборы членов счетной комиссии;
- 3) вопрос об участии или неучастии в КРТ;
- 4) вопрос о месте хранения протокола собрания и бюллетеней голосования.

4. Как уведомлять о собрании?

Инициатор собрания готовит **информационное сообщение** о проведении общего собрания собственников, **реестр собственников, формы решений** по вопросам, поставленным на голосование, **бланки протокола** (ч. 4, 5 ст. 45, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; п. п. 3, 4, 20 Требований, утвержденных Приказом Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр).

Реестр собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным приложением к протоколу общего собрания (См. подпункт «а» пункта 20 Требований к протоколам общих собраний, утвержденных Приказом Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр).

Реестр должен содержать сведения обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) собственников - физических лиц и полного наименования и основного государственного регистрационного номера (ОГРН) юридических лиц, номеров принадлежащих им помещений и реквизитов документов, подтверждающих права собственности на помещения, количества голосов, которым владеет каждый собственник помещения в многоквартирном доме.

В случае, если помещение находится в государственной или муниципальной собственности, в реестре рекомендуется указывать наименование публичного собственника помещения в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН.

Обязанность по ведению реестра собственников помещений в многоквартирном доме возложена Жилищным кодексом на организацию, управляющую многоквартирным домом.

Реестр собственников дома можно получить в управляющей организации. Она обязана его предоставить в течение 5 рабочих дней в ответ на письменный запрос инициатора собрания. За отказ в предоставлении полагается административная ответственность по ч.2 ст. 14.1.3 КоАП РФ (предоставление реестра собственников по запросу инициатора – лицензионное требование к деятельности управляющей организации) и наложить штраф от 250 000 до 300 000 рублей.

Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется (ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ).

Отметим, что уже есть немало случаев, когда в этих реестрах есть ошибки.

Поэтому надежнее будет, если инициаторы собрания закажут этот реестр через Государственную жилищную инспекцию или Росреестр.

О проведении собрания необходимо заранее уведомить его участников (не позднее, чем за 10 дней). В зависимости от того, какой способ информирования был ранее установлен (если был установлен!) общим собранием, можно поместить соответствующую информацию в общедоступных местах, вручить уведомление под подпись каждому собственнику или направить заказным письмом (ч. 4 ст. 45, ч. 5 ст. 47.1 ЖК РФ).

Можно также рекомендовать составить акт о размещении информации за подписью инициаторов.

Сообщение о проведении общего собрания (ч.5 ст. 45 ЖК РФ) должно содержать информацию об инициаторе проведения общего собрания, форме, дате, месте и времени проведения собрания, повестке дня, порядке ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании, а также месте или адресе, где с ними можно ознакомиться.

В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования или в очно-заочной форме в сообщении указывается дата окончания приема решений собственников, место или адрес, куда должны передаваться такие решения.

Общее собрание в форме заочного голосования с использованием информационной системы, продолжительность голосования на ГИС ЖКХ составляет не менее чем семь дней и не более чем шестьдесят дней с даты и времени начала проведения такого голосования (ч.8 ст. 47 ЖК РФ).

5. Как принимаются решения собрания?

Решение о **включении** дома в КРТ принимается не менее чем $2/3$ от общего числа голосов собственников ЖИЛЫХ помещений многоквартирного дома.

Решение об **исключении** дома из проекта решения о КРТ или об исключении дома из решения о КРТ принимается не менее чем $1/3$ от общего числа голосов собственников ЖИЛЫХ помещений многоквартирного дома.

Еще раз напоминаем, что голоса **нанимателей** во всех этих вопросах учитываются так же, как голоса **собственников** жилых помещений, так как по вопросам о КРТ наниматели считаются представителями собственника.

Если собрание проводится в форме очно-заочного голосования, то участники собрания сперва собираются в назначенном месте в назначенное время, регистрируются, обсуждают вопросы повестки дня, после чего им выдаются бюллетени для голосования – с объяснением порядка их заполнения и порядка и срока передачи бюллетеней для подсчета голосов. Остальным собственникам бюллетени передаются инициаторами. Заполненные бюллетени передаются в то место или по тому адресу, который указан в сообщении о проведении общего собрания (ч. 3 ст. 47 ЖК РФ).

6. Как осуществляется голосование на собрании?

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в **письменной форме** решений собственников по ВСЕМ вопросам, поставленным на голосование (ч. 4.1 ст. 48 ЖК РФ), включая выборы председателя, секретаря и счетной комиссии.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по всем вопросам, поставленным на голосование, за исключением голосования с использованием системы ГИС ЖКХ (ч.5 ст. 48 ЖК РФ). Однако, мы не рекомендуем этим способом пользоваться, как труднодоступным для контроля собственников.

Независимо от формы голосования, в бюллетене (решении собственника по вопросам, поставленным на голосование), должны быть указаны (ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ; п. 5 Письма Минстроя РФ № 35851-ЕС/04):

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании, обеспечивающие возможность идентифицировать указанное лицо, в том числе Ф.И.О. (последнее - при наличии) полностью;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме (как правило, номер и дата выдачи свидетельства о собственности)

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Голос в бюллетене засчитывается только в том случае, если из возможных вариантов голосования ("за", "против", "воздержался") участником голосования выбран только один.

7. Как оформить протокол собрания?

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляется **протоколом**.

Соответствующие требования утверждены приказом Минстроя России от 28 января 2019 г. № 44/пр.

Протокол общего собрания составляется в письменной форме в сроки, установленные общим собранием, но **не позднее чем через 10 календарных дней** с даты проведения общего собрания (часть 1 ст. 46 ЖК РФ).

В протоколе общего собрания указывается:

- наименование документа, дата и номер протокола;
- дата, место проведения общего собрания;
- заголовок к содержательной части протокола;
- содержательная часть протокола (в частности, повестка дня, правомочность общего собрания (наличие или отсутствие кворума), количество голосов по каждому вопросу), информация о месте (адресе) хранения протоколов и решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование;

Протокол подписывают председатель, секретарь собрания и лица, проводившие подсчет голосов (п. 4, Разд. II Требований, утвержденных Приказом Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр).

«Яблоко» рекомендует сделать несколько оригиналов протокола, для рассылки в разные инстанции, а один оставить у инициатора – на случай попыток фальсификаций.

Инициатор общего собрания должен представить подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖК, ЖСК, иной специализированный потребительский кооператив, при непосредственном способе управления МКД - в орган жилищного надзора, а в определенных случаях в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами - копии решений и протокол собрания не позднее чем через 10 календарных дней после проведения (окончания) общего собрания (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; п. 4 Порядка, утв. Приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр).

Инициатор общего собрания обязан разместить решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) не позднее чем через 10 календарных дней после проведения (окончания) общего собрания (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений

в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания (ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ).

Итоги голосования и принятые на общем собрании решения доводятся до сведения собственников помещений в доме инициатором проведения собрания не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

Сообщение размещается в помещении дома, определенном решением общего собрания собственников и доступном для всех собственников (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ).