

НОРМЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ГОЛОСОВАНИИ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ¹

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме (ч. 1 ст. 48 ЖК РФ).

2. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя (ч. 1 ст. 48 ЖК РФ)

3. Представитель собственника помещения на собрании действует на основании доверенности, оформленной в письменной форме. Доверенность на голосование должна содержать сведения, как о представляемом собственнике помещения, так и о его представителе (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес места жительства или места нахождения) и **должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально** (ч. 2 ст. 48 ЖК РФ).

Согласно части 1 статьи 185 ГК РФ, доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

Доверенность физического лица - собственника помещения на представление его на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме может быть удостоверена **организацией, в которой доверитель работает или учится, и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении** (п. 3 ст. 185.1 ГК РФ).

Жилищные организации (управляющая компания, ТСЖ, жилищный кооператив) **не вправе заверять доверенности.**

Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами (п. 4 ст. 185.1 ГК РФ).

В доверенности должна быть указана дата ее совершения. Если в доверенности не указан срок ее действия, она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения (п. 1 ст. 186 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 185.1 Гражданского кодекса РФ к нотариально удостоверенным доверенностям приравниваются:

1) доверенности военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях, которые удостоверены начальником такого учреждения, его заместителем по медицинской части, а при их отсутствии старшим или дежурным врачом;

2) доверенности военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет нотариальных контор и других органов, совершающих нотариальные действия, также доверенности работников, членов их семей и членов семей военнослужащих, которые удостоверены командиром (начальником) этих части, соединения, учреждения или заведения;

¹ Информационно-справочный материал подготовлен Институтом экономики города в рамках Программы «Настольная книга жилищного активиста «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья», реализуемой на средства субсидии из бюджета города Москвы, полученной по итогам проводимого Комитетом общественных связей Конкурса для социально-ориентированных некоммерческих организаций в 2015 году

3) доверенности лиц, находящихся в местах лишения свободы, которые удостоверены начальником соответствующего места лишения свободы;

4) доверенности совершеннолетних дееспособных граждан, находящихся в учреждениях социальной защиты населения, которые удостоверены администрацией этого учреждения или руководителем (его заместителем) соответствующего органа социальной защиты населения.

4. 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 вопросам, поставленным на голосование (ч. 4.1 ст. 48 ЖК РФ).

5. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме очно-заочного голосования считаются собственники помещений в многоквартирном доме, письменные решения которых получены в ходе очного обсуждения вопросов повестки дня, а также переданы в указанное в сообщении об общем собрании место (по адресу) до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования.

Правомочность (кворум) общего собрания в форме очно-заочного голосования определяется по количеству голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании (передавших письменные решения до даты окончания приема таких решений).

6. Собственник помещения принимает решение по каждому вопросу повестки дня, путем выбора одного из вариантов: «за», «против» или «воздержался», в бланке письменного решения собственника (бюллетене голосования).

При голосовании в письменной форме голоса собственника по вопросу, поставленному на голосование, засчитываются в случае, если собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования (выбран только один из возможных вариантов). Если в бюллетене голосования отмечены более одного варианта решения, такие решения признаются недействительными, и голоса собственника по данному вопросу не учитываются (ч. 6 ст. 48 ЖК РФ).

Определение количества голосов собственника помещения на общем собрании

Каждому собственнику помещения в многоквартирном доме на общем собрании принадлежит определенное количество голосов. Жилищный кодекс не установил, как именно определяется количество голосов каждого собственника, но содержит положения, которые необходимо соблюдать при определении количества голосов:

- 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 ;
- доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Исходя из выше приведенных норм, количество голосов собственника помещения на общем собрании пропорционально размеру общей площади принадлежащего ему на праве собственности помещения.

Для определения количества голосов собственника на общем собрании можно использовать любой из двух способов: 1) исходя из общей площади помещения собственника; 2) исходя из доли собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Определение количества голосов исходя из общей площади помещения принадлежащего собственнику (вариант 1)

Может быть предложен способ определения количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме исходя из общей площади принадлежащих им помещений (с учетом его доли в праве собственности на помещение). В этом случае количество голосов собственника рассчитывается исходя из того, что 1 кв. м общей площади помещения собственника дает ему 1 голос на общем собрании (без округления до целого числа голосов).

Например, если общая площадь помещения равна 56,8 кв. м и у помещения единственный собственник, количество его голосов на собрании – 56,8. Если доля собственника в праве на это помещение составляет ½ (50%), то ему принадлежит 28,4 голоса.

При данном способе определения количества голосов каждый из собственников помещений в многоквартирном доме может самостоятельно определить, сколько у него голосов, на основании сведений об общей площади принадлежащего ему помещения и размере его доли в праве собственности на помещение, указанных в документе, подтверждающем право собственности на помещение. Если по какой-то причине изменяется размер суммарной площади жилых и нежилых помещений собственников в многоквартирном доме (пристройка, реконструкция, уточнение сведений о площадях помещений), число голосов собственника помещения не требует корректировки (за исключением случаев изменения площади помещения собственника или его доли в праве на помещение).

Определение количества голосов исходя из доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (вариант 2)

При определении количества голосов исходя из доли собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме количество голосов собственника рассчитывается по формуле:

$$n = [(S_n \times D) / \sum S_{\text{жнп}}] \times K,$$

где:

n - количество голосов собственника помещения;

S_n – общая площадь жилого (нежилого) помещения, принадлежащего собственнику, кв. м;

Информационно-справочный материал «Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме»

D – доля собственника помещения в праве собственности на помещение;

$\sum S_{\text{жнп}}$ – суммарная общая площадь жилых и нежилых помещений всех собственников помещений в многоквартирном доме (площади помещений, относящихся к общему имуществу не учитываются);

K – коэффициент пропорциональности (100 или 1000 или др.)

Коэффициент пропорциональности определяет общее количество голосов собственников помещений. Если значение коэффициента принято равным 100, это означает, что общее число голосов всех собственников помещений в доме равно 100. При $K = 1000$ общее число голосов всех собственников помещений в доме равно 1000. Рекомендуется принимать значение коэффициента пропорциональности в зависимости от числа помещений в многоквартирном доме: чем помещений в доме, тем больше коэффициент пропорциональности (*чтобы у собственников было число голосов не менее 1*).

При данном способе определения количества голосов отдельный собственник не может самостоятельно рассчитать количество принадлежащих ему голосов. Количество голосов каждого собственника должно быть определено инициатором общего собрания (или иным лицом) до проведения общего собрания. Инициатору собрания необходимо оповестить собственников, как и где они могут получить сведения о количестве принадлежащих им голосов.

При изменении размера суммарной площади жилых и нежилых помещений собственников в многоквартирном доме (пристройка, реконструкция, уточнение сведений о площадях помещений), изменяется число голосов каждого собственника помещения в доме.