

**ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»**



**Сравнительный анализ регулирования вопросов  
проведения общего собрания собственников  
помещений в многоквартирном доме в  
законодательстве России и других  
постсоциалистических стран**

(работа выполнена за счет средств  
Целевого капитала Фонда «Институт экономики города»)

Москва 2024

## Оглавление

|   |    |
|---|----|
| Введение .....  | 3  |
| 1. Законодательные акты разных стран, отобранные для изучения .....   | 5  |
| 2. Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (кондоминиуме)..... | 7  |
| 2. Регулирование процедуры созыва общего собрания .....   | 20 |
| 3. Регулирование вопроса об определении количества голосов собственника помещения на общем собрании .....               | 32 |
| 4. Требования к кворуму общего собрания и повторному проведению собрания при отсутствии кворума .....                   | 36 |
| 5. Требования к количеству голосов, необходимых для принятия решений общим собранием .....                              | 43 |
| 6. Формы проведения общего собрания.....  | 49 |
| 7. Об оспаривании решения общего собрания .....   | 60 |
| Заключение.....   | 64 |

## Введение

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, является органом управления многоквартирным домом и проводится с целью принятия собственниками помещений совместных решений по управлению принадлежащим им общим имуществом в многоквартирном доме<sup>1</sup>. Общее собрание принимает ключевые решения, в том числе на кого возлагаются функции повседневного управления многоквартирным домом (на управляющую организацию или товарищество собственников жилья), какие услуги и работы должны оказываться и выполняться для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, а также размер финансового бремени собственников по содержанию и ремонту общего имущества.

Институт общего собрания собственников помещений в МКД (далее также - общее собрание) был закреплён в Жилищном кодексе Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс РФ, ЖК РФ) с момента его принятия в 2004 году. Регулирование вопросов общего собрания неоднократно дополнялось и изменялось. Тем не менее, и в настоящее время экспертным и профессиональным сообществами, собственниками помещений в многоквартирных домах (далее также собственники, МКД) и представителями товариществ собственников жилья (далее также ТСЖ) и управляющих организаций отмечается, что проведение общего собрания, с одной стороны, излишне зарегулировано и усложнено, а с другой стороны, нормы законодательства не обеспечивают прозрачность принятия решений и невозможность их фальсификации<sup>2</sup>.

К законодательным барьерам принятия собственниками помещений в МКД совместных решений относятся высокие требования к количеству голосов, необходимому для принятия решений, невозможность делегирования полномочий по принятию решений более узкому кругу лиц, требования к уведомлению инициатором общего собрания каждого собственника помещений в МКД о созыве общего собрания, зависимость способа голосования собственника от формы проведения общего собрания и др.

Целью проведения данного исследования было выявить лучший опыт законодательного регулирования проведения общего собрания в МКД в

---

<sup>1</sup> См. часть 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

<sup>2</sup> См., например, Концептуальные предложения по дальнейшему развитию института управления общим имуществом в многоквартирном доме собственниками такого имущества / И.В. Генцлер, В.Ю. Прокофьев. //Городской альманах: вып. 7. – Москва: Фонд «Институт экономики города», 2017. – С. 10 – 22.

разных странах, обеспечивающий на практике более простой и прозрачный механизм принятия собственниками помещений в МКД совместных решений, для использования его при разработке предложений по совершенствованию российского законодательства по данному вопросу.

Для изучения законодательства были выбраны бывшие советские и социалистические страны, прошедшие через массовую приватизацию жилищного фонда, которая привела к возникновению многоквартирных домов (кондоминиумов), общее имущество в которых принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в таких домах, что обуславливает необходимость принятия собственниками совместных решений по управлению и содержанию таким общим имуществом - Азербайджан, Армения, Беларусь, Грузия, Казахстан, Латвия, Литва, Молдова, Эстония, Венгрия, Польша и Румыния. Опыт этих стран в части реформирования системы управления многоквартирными домами различен, в том числе в части добровольности или обязательности создания в многоквартирном доме товарищества собственников жилья, но каждой стране пришлось столкнуться со сложностями проведения общего собрания собственников (или членов товарищества). За время, прошедшее с начала приватизации, законодательство в большинстве стран неоднократно дополнялось и изменялось, в том числе с целью обеспечения больших возможностей для собственников помещений в МКД совместно управлять общим имуществом.

Как показало проведенное исследование, в отдельных странах был достигнут некоторый компромисс между принципом «решение принимается большинством» и тем, что низкая активность большей части собственников по участию в принятии решений препятствует принятию решений вообще и делает активную, но меньшую часть собственников заложниками пассивного большинства. Отдельные законодательные нормы таких стран могут быть применимы для совершенствования российского законодательства, регулирующего вопросы проведения общего собрания собственников помещений в МКД.

## 1. Законодательные акты разных стран, отобранные для изучения

Как уже отмечалось, главным законодательным актом, регулирующим вопросы проведения общего собрания собственников помещений в МКД, является Жилищный кодекс РФ<sup>3</sup>.

Законодательные и нормативные правовые акты двенадцати других стран – Азербайджана, Армении, Беларуси, Грузии, Казахстана, Латвии, Литвы, Молдовы, Эстонии, Венгрии, Польши и Румынии – отобранные для изучения, приведены в таблице 1.

| Страна      | Нормативные правовые акты, регулирующие вопросы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме |
|-------------|---|
| Азербайджан | Жилищный кодекс Азербайджанской Республики <sup>4</sup>   |
| Армения     | Закон Республики Армения «Об управлении многоквартирными домами» <sup>5</sup>   |
| Беларусь    | Жилищный кодекс Республики Беларусь <sup>6</sup>  |
| Венгрия     | Закон Венгерской Республики «О кондоминиумах» <sup>7</sup>  |
| Грузия      | Закон Республики Грузия «О товариществах собственников жилья» <sup>8</sup>  |

<sup>3</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ. Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/) (Дата обращения 05.11.2024).

<sup>4</sup> Жилищный кодекс Азербайджанской Республики (утв. Законом Азербайджанской Республики от 30 июня 2009 года № 845-ПД). Источник: [https://continent-online.com/Document/?doc\\_id=30573292#pos=6;-144](https://continent-online.com/Document/?doc_id=30573292#pos=6;-144) (Дата обращения 05.11.2024).

<sup>5</sup> Закон Республики Армения от 4 июня 2002 года №ЗР-334 «Об управлении многоквартирными домами». Источник: <http://www.parliament.am/legislation.php?sel=show&ID=1307&lang=rus> (Дата обращения 05.11.2024).

<sup>6</sup> Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 года № 428-З. Источник: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk1200428> (Дата обращения 05.11.2024).

<sup>7</sup> Закон Венгерской Республики № СХХХІІІ «О кондоминиумах» (2003 г.). Источник: <https://njt.hu/jogszabaly/2003-133-00-00> (Дата обращения 05.11.2024).

<sup>8</sup> Закон Республики Грузия «О товариществах собственников жилья». Источник: <https://matsne.gov.ge/ru/document/view/19798?publication=3> (Дата обращения 05.11.2024)

| Страна    | Нормативные правовые акты, регулирующие вопросы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме  |
|-----------|--|
| Казахстан | Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях» <sup>9</sup>  |
| Латвия    | Закон о квартирной собственности Латвийской Республики <sup>10</sup>   |
| Литва     | Закон Литовской Республики «Об объединениях собственников многоквартирных жилых домов и зданий другого назначения» (далее – Закон об объединениях) <sup>11</sup><br>Приказ Министра Окружающей среды № D1-961 от 22 ноября 2012 года «Об утверждении описания порядка созыва собраний собственников квартир и иных помещений, повестки дня и объявления принятых решений» (далее – Приказ о порядке созыва ОСС) <sup>12</sup><br>Гражданский Кодекс Литовской Республики (далее – ГК Литвы) <sup>13</sup><br>Приказ Министра Окружающей среды №895 от 31 октября 2012 «Об утверждении описания порядка письменного голосования собственников квартир и иных помещений при принятии решений» (далее – Приказ о порядке проведения письменного опроса) <sup>14</sup> |
| Молдова   | Закон Республики Молдова «О кондоминиуме» <sup>15</sup>  |
| Польша    | Закон Польской Республики «О собственности на помещения» <sup>16</sup>   |
| Румыния   | Закон Румынской Республики «О создании, организации и деятельности ассоциаций собственников и управлении кондоминиумами» <sup>17</sup>   |
| Эстония   | Закон Эстонской Республики от 13 марта 2014 «О квартирной собственности и квартирных товариществах» <sup>18</sup> ,  |

<sup>9</sup> Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях». Источник: URL: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1007658&pos=7;-118#pos=7;-118](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1007658&pos=7;-118#pos=7;-118) Источник: (Дата обращения 05.11.2024).

<sup>10</sup> Закон о квартирной собственности Латвийской Республики от 28 октября 2010 года. Источник: <https://likumi.lv/ta/id/221382-dzivokla-ipasuma-likums> (Дата обращения 05.11.2024)

<sup>11</sup> Закон Литовской Республики от 21 февраля 1995 года № І-798 «Об объединениях собственников многоквартирных домов и зданий другого назначения». Источник: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.15230?jfwid> (Дата обращения 05.11.2024).

<sup>12</sup> Приказ Министра Окружающей среды от 22 ноября 2012 года № D1-961 «Об утверждении описания порядка созыва собраний собственников квартир и иных помещений, повестки дня и объявления принятых решений» Источник: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.438291> (Дата обращения 05.11.2024).

<sup>13</sup> Гражданский кодекс Литовской Республики от 18 июля 2000 года. Источник: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.8A39C83848CB/asr> (Дата обращения 05.11.2024)

<sup>14</sup> <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.436816?jfwid> (Дата обращения 05.11.2024).

<sup>15</sup> Закон Республика Молдова от 14 июля 2022 года № 187 «О кондоминиуме». Источник: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=138438&lang=ru](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=138438&lang=ru) (Дата обращения 05.11.2024).

<sup>16</sup> Закон Польской Республики от 24 июня 1994 года «О собственности на жилое помещение». Источник: <https://lexlege.pl/ustawa-o-wlasnosc-lokali/> (Дата обращения 05.11.2024).

<sup>17</sup> Закон Республики Румыния от 30 июля 2018 года № 196/2018 «О создании, организации и деятельности ассоциаций собственников и управлении кондоминиумами». Источник: <https://lege5.ro/Gratuit/gi4dsnrsha4a/legea-nr-196-2018-privind-infiintarea-organizarea-si-functionarea-asociatiilor-de-proprietari-si-administrarea-condominiilor?pid=264326815#p-264326815> (Дата обращения 05.11.2024).

<sup>18</sup> Закон Эстонской Республики от 13 марта 2014 года RT I «О квартирной собственности и квартирных товариществах». Источник: <https://www.juristaitab.ee/ru/zakon-o-kvartirnoy-sobstvennosti-i-kvartirnykh-tovarischestvakh> (Дата обращения 05.11.2024).

| Страна | Нормативные правовые акты, регулирующие вопросы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме |
|--------|---|
|        | Закон Эстонской Республики от 6 июня 1996 года «Закон о некоммерческих объединениях» <sup>19</sup>                        |

Таблица 1 – Законодательные и нормативные правовые акты выбранных стран, регулирующие вопросы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

В следующих разделах настоящего отчета приведены нормы из указанных в таблице 1 законодательных актов. В случае, если вопросы проведения общих собраний регулируются более чем одним документом, в ниже приведенных таблицах приводится указание на конкретный документ.

Результаты исследования структурированы по отдельным вопросам проведения общего собрания, вызывающим наибольшую трудность в российской правоприменительной практике.

## **2. Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (кондоминиуме)**

В России все вопросы, входящие в компетенцию общего собрания собственников помещений в МКД, закреплены в Жилищном кодексе РФ – главным образом, в части 2 статьи 44 ЖК РФ, в которой также указано, что к компетенции общего собрания относятся «другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом, к компетенции общего собрания». Это означает, что собственники не имеют права на общем собрании принимать решения по вопросам, которые прямо не поименованы в законе. Следствием такого подхода является то, что любой вопрос, необходимость принятия решения по которому выявляется на практике или в результате внесения изменений в законодательство, требует внесения дополнений в статью 44 ЖК РФ. В ряде случаев осуществляется проверка вопросов повестки дня общего собрания на предмет их отнесения к полномочиям общего собрания<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> Закон Эстонской Республики от 06 июня 1996 года RT I «О некоммерческих объединениях». Источник: <https://www.juristaitab.ee/ru/zakonodatelstvo/zakon-o-nekommercheskih-obedineniyah> (Дата обращения 05.11.2024).

<sup>20</sup> Например, в пункте 4.4.1 Правил использования информационных систем и ресурсов города Москвы при реализации проекта «Электронный дом» (утв. распоряжением Департамента информационных технологий города Москвы от 31 мая 2023 г. № 64-16-254/23) указано, что в размещении сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в автоматизированной информационной системе «Электронный дом» может быть отказано в случае, если «указанная в заявке повестка дня содержит

Вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ, к компетенции общего собрания, не подразделяются на вопросы исключительной компетенции общего собрания и иные вопросы, которые могут решаться меньшим кругом лиц, уполномоченных общим собранием. Исключением является только возможность наделения совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (см. пункт 4<sup>2</sup> части 2 статьи 44 ЖК РФ). То, что любой иной вопрос, вне зависимости от степени его важности, может быть решен только на общем собрании, снижает оперативность принятия решений, а часто приводит к невозможности решения из-за отсутствия кворума на общем собрании, в том числе по причине низкого интереса собственников к вопросам, не затрагивающим напрямую их интересы.

Кроме того, еще одной проблемой полномочий общего собрания собственников помещений в МКД, в котором создано товарищество собственников жилья (далее также ТСЖ), является передача Жилищным кодексом только части вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений и связанных с управлением и содержанием общего имущества, органам управления ТСЖ (общему собранию членов ТСЖ или правлению ТСЖ). Следствием такого подхода является необходимость проведения в одном и том же МКД двух видов общих собраний – общего собрания собственников помещений и общего собрания членов товарищества. При этом не определено, что вопросы, переданные для решения общему собранию членов ТСЖ, не могут быть вынесены на решение общего собрания собственников помещений в МКД, а в случаях конфликтующих решений – решение какого вида собрания является приоритетным. Поскольку в соответствии с российским законодательством членство в ТСЖ является добровольным<sup>21</sup>, ТСЖ может объединять не всех собственников, поэтому, представляется, решение общего собрания собственников помещений должно иметь приоритет над решением общего собрания членов ТСЖ.

Нормы законодательства разных стран, связанные с компетенцией общего собрания, представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Законодательное регулирование перечня вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в

---

вопросы, которые не являются вопросами, отнесенными в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме».

<sup>21</sup> См. часть 1 статьи 143 ЖК РФ.



многоквартирном доме и (или) общего собрания членов объединения таких собственников

| Страна      | Компетенция общего собрания  |
|-------------|--|
| Азербайджан | <p>(Статья 43.2) К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном здании (далее – общее собрание) относятся:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. принятие решений о реконструкции многоквартирного здания (в том числе его расширение или надстройка), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений и сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном здании (далее – общее имущество);</li> <li>2. принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположено многоквартирное здание, в том числе введение ограничений пользования им;</li> <li>3. принятие решений о передаче в пользование общего имущества;</li> <li>4. выбор способа управления многоквартирным зданием;</li> <li>5. другие вопросы, <b>отнесенные настоящим Кодексом</b> к компетенции общего собрания собственников.</li> </ol> <p>(Статья 44) В случае создания товарищества собственников жилья общее собрание собственников в многоквартирном здании может принять <b>решение о передаче своих полномочий общему собранию участников товарищества собственников жилья</b>. В этом случае:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. общие собрания собственников помещений в многоквартирном здании не проводятся, и эти собрания могут быть созваны только лицами, которые обладают более чем половиной голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном здании;</li> <li>2. положения статьи 45.6 настоящего Кодекса [<i>прим. обжалование решений собраний</i>] остаются в силе в отношении общего собрания участников товарищества собственников жилья.</li> </ol> |
| Армения     | <p>(Статья 11) Высшим органом управления является собрание собственников помещений (далее – общее собрание), которому принадлежит <b>право решения любого вопроса в области управления общим имуществом в многоквартирном доме</b>, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции органа управления</p> <p>Полномочиями собрания являются:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. выбор формы управления, избрание органа управления многоквартирным домом;</li> <li>2. прекращение полномочий органа управления многоквартирным домом;</li> <li>3. кроме осуществления предусмотренных настоящим Законом обязательных норм утверждение перечня других предоставляемых органу управления полномочий;</li> <li>4. принятие решений об отчуждении, использовании или о передаче в залог движимого имущества, находящегося в общей долевой собственности;</li> <li>5. принятие решений о выделении части недвижимого имущества, являющегося общей долевой собственностью, его отчуждении, передаче в залог;</li> </ol>  |

| Страна   | Компетенция общего собрания   |
|----------|---|
|          | <ol style="list-style-type: none"> <li>6. согласование заключения крупных сделок;</li> <li>7. принятие решения о передаче в безвозмездное пользование части общего имущества;</li> <li>8. принятие решения о предоставлении в возмездное пользование части общего имущества;</li> <li>9. принятие решения о застройке или перестройке общего имущества;</li> <li>10. принятие решений о сделках по приобретению имущественных прав (на пользование, аренду и прочее);</li> <li>11. принятие решения о размещении рекламы или использовании общего имущества в иных коммерческих целях;</li> <li>12. определение размера суммы, взимаемой за выдачу органами управления зданием справок собственникам помещений или за оказание им иных услуг, предусмотренных настоящим Законом, который не может превышать размера суммы затрат на такие действия;</li> <li>13. установление порядка и сроков уплаты взимаемых у собственников помещений обязательных платежей на обязательные нормы;</li> <li>14. установление размера, порядка и сроков уплаты платежей, взимаемых у собственников помещений помимо обязательных платежей;</li> <li>15. установление порядка пользования собственниками помещения и (или) жителями здания общего имущества;</li> <li>16. установление порядка использования собственниками помещения и (или) жителями здания общего имущества;</li> <li>17. утверждение годового бюджета;</li> <li>18. проведение аудита за счет средств бюджета по контролю за деятельностью органа управления;</li> <li>19. <b>принятие других решений по вопросам управления общим имуществом</b>, в том числе и вопросы о заключении органом управления зданием договоров с лицами, оказывающими коммунальные услуги.</li> </ol> |
| Беларусь | <p><i>(статья 159)</i> К исключительной компетенции общего собрания участников совместного домовладения (далее – общее имущество) относится принятие решений:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. по созданию товарищества собственников или управлению общим имуществом совместного домовладения (далее- общее имущество) непосредственно участниками совместного домовладения;</li> <li>2. по вопросам отчуждения либо передачи общего имущества во владение и пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения, либо уменьшения размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки, за исключением случаев, предусмотренных частью третьей настоящего пункта и пунктом 10 статьи 92 настоящего Кодекса<sup>22</sup>;</li> </ol>   |

<sup>22</sup> Уполномоченное лицо, товарищество собственников, организация застройщиков от имени собственников жилых и (или) нежилых помещений многоквартирного жилого дома используют и (или) перерабатывают в соответствии с законодательством об обращении с отходами демонтированные инженерные системы,

| Страна  | Компетенция общего собрания   |
|---------|---|
|         | 3. <b>по другим вопросам</b> , касающимся управления общим имуществом.  |
| Венгрия | <p><i>(статья 28.45)</i> Общее собрание в пределах своей исключительной компетенции решает вопросы:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. об изменении устава;</li> <li>2. об использовании, изменении и содержании общего имущества;</li> <li>3. о принятии на себя расходов, выходящих за пределы обычной хозяйственной деятельности<sup>23</sup>;</li> <li>4. о принятии на себя обязательств, обременяющих сообщество;</li> <li>5. об избрании, освобождении от должности и вознаграждении управляющего или председателя и членов правления, а также ревизионной комиссии;</li> <li>6. о принятии годового бюджета, бухгалтерского отчета;</li> <li>7. о возбуждении иска о возмещении вреда к управляющему, председателю, или члену ревизионной комиссии, либо о возбуждении уголовного дела;</li> <li>8. в случае возникновения гражданского спора - о возбуждении процедуры медиации в целях предотвращения судебного разбирательства;</li> <li>9. <b>по всем вопросам, которые организационно-хозяйственным регламентом не отнесены к компетенции</b> управляющего или правления, или ревизионной комиссии.</li> </ol> <p><i>(статья 30)</i> Общее собрание своим решением может распорядиться об обременении залогом квартиры должника и соответствующей доли общей собственности в качестве гарантии погашения задолженности.</p> |
| Грузия  | <p><i>(Статья 23)</i> Товарищество собственников жилья (далее – товарищество, ТСЖ) может иметь устав, которым определяются<sup>24</sup>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. правила внесения изменений и дополнений в устав ТСЖ;</li> <li>2. правила использования общего имущества членов товарищества собственников жилья (далее – общее имущество);</li> <li>3. размер регулярных расходов членов ТСЖ и взносов на дополнительные расходы, связанные с содержанием общего имущества в соответствии с пунктом 6 статьи 5 настоящего Закона;</li> <li>4. правила принятия и выполнения бюджета;</li> <li>5. правила отчуждения, сдачи внаем, аренду, залог, а также сервитута общего имущества, либо передачи другим лицам с иных прав;</li> <li>6. правила взятия и предоставления кредитов;</li> </ol>  |

инженерное оборудование и (или) их части, меняемые полностью или частично за счет бюджетных средств, и зачисляют полученные в результате переработки денежные средства в бюджеты базового уровня, бюджет города Минска

<sup>23</sup> *(Статья 56)* Расходы, выходящие за рамки обычного управления: расходы, связанные с работами, выходящими за пределы консервации и не подпадающими под объемы содержания (эксплуатации, содержания и реконструкции), которые согласно учредительному акту находятся в совместной собственности расширения, преобразование или обращение здания, или части здания в совместную собственность предполагают создание нового здания, части здания или строительного оборудования

<sup>24</sup> Устав принимается: если число членов товарищества собственников жилья не более двенадцати, члены товарищества собственников жилья принимают устав товарищества собственников жилья 3/4, а во всех иных случаях - 2/3 голосов (статья 23)

| Страна | Компетенция общего собрания  |
|--------|--|
|        | <p>7. правила приобретения общего имущества;</p> <p>8. правила избрания и освобождения от должности председателя товарищества собственников жилья;</p> <p>9. порядок передачи приглашенному управляющему функций по управлению общим имуществом;</p> <p>10. другие вопросы, связанные с деятельностью товарищества.</p> <p>(Статья 26) Если товариществом собственников жилья в 3-месячный срок после принятия настоящего Закона <b>не будет принят устав</b> товарищества, председатель до принятия членами товарищества собственников жилья устава:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. созывает и ведет собрания членов товарищества собственников жилья;</li> <li>2. обеспечивает исполнение решений собрания членов товарищества собственников жилья.;</li> <li>3. по согласованию с собранием членов товарищества собственников жилья принимает необходимые меры к обеспечению надлежащего ухода за общим имуществом, его содержания, эксплуатации и развития;</li> <li>4. по согласованию с собранием членов товарищества собственников жилья определяет расходы товарищества на текущий хозяйственный год;</li> <li>5. по согласованию с собранием членов товарищества собственников жилья определяет размер регулярных расходов членов и взносов на дополнительные расходы, связанных с развитием общего имущества членов товарищества собственников жилья в соответствии с пунктом 6 статьи 5 настоящего Закона<sup>25</sup>;</li> <li>6. по согласованию с собранием членов товарищества собственников жилья обеспечивает отчуждение, сдачу внаем, аренду, залог общего имущества членов товарищества собственников жилья, а также сервитутом и передача другим лицам с иным правом;</li> <li>7. по согласованию с собранием членов товарищества собственников жилья обеспечивает получение и выдачу кредитов;</li> <li>8. принимает меры, необходимые для соблюдения каких-либо сроков либо предотвращения какого-либо отрицательного правового последствия;</li> <li>9. принимает и платит сумму на покрытие расходов и долгов, если это касается общего имущества собственников;</li> <li>10. заключает договоры и представляет необходимую документацию, если это связано с содержанием общего имущества и общими интересами членов товарищества собственников жилья;</li> <li>11. обеспечивает исполнение товариществом взятых договорных обязательств.</li> </ol> |

<sup>25</sup> Доля члена товарищества собственников жилья в общем имуществе членов товарищества собственников жилья определяет долю в общих расходах на уход за общим имуществом членов товарищества собственников жилья, его содержание, эксплуатацию и развитие, если уставом товарищества собственников жилья не установлено иное.

| Страна    | Компетенция общего собрания  |
|-----------|--|
| Казахстан | <p><i>(Статья 42-1)</i> К компетенции общего собрания собственников (далее – общее собрание) относятся вопросы:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. избрания председателя объединения собственников имущества (далее – ОСИ), доверенного лица простого товарищества (далее – ПТ), членов совета дома, переизбрания, а также досрочного прекращения их полномочий;</li> <li>2. избрания ревизионной комиссии (ревизора), переизбрания, а также досрочного прекращения ее (его) полномочий;</li> <li>3. принятия решения о выборе формы управления либо делегировании полномочий совету дома;</li> <li>4. принятия решения о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании либо делегировании таких полномочий совету дома;</li> <li>5. утверждения устава ОСИ или заключения договора ПТ;</li> <li>6. принятия решения о замене (ремонте) лифтов многоквартирного жилого дома;</li> <li>7. утверждения размера взносов для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества, превышающего размер взносов, предусмотренных законом;</li> <li>8. утверждения годового отчета по управлению и содержанию общего имущества об исполнении годовой сметы расходов;</li> <li>9. определения общего имущества, а также изменения его состава;</li> <li>10. утверждения годовой сметы и размера расходов;</li> <li>11. утверждения размера оплаты за содержание парковочного места;</li> <li>12. принятия решения о проведении капитального ремонта (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении годовой сметы расходов на проведение капитального ремонта;</li> <li>13. принятия решения о сборе целевых взносов и их размере;</li> <li>14. принятия решения собственниками парковочных мест, кладовок о сборе целевых взносов и их размере;</li> <li>15. принятия решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете;</li> <li>16. принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения или третьим лицам части общего имущества в наем (аренду) либо делегирования такого полномочия совету дома;</li> <li>17. принятия решения о выборе субъектов сервисной деятельности либо делегирования такого полномочия совету дома;</li> <li>18. согласования, при необходимости, размера вознаграждения совету дома и ревизионной комиссии (ревизору) по итогам деятельности за отчетный период;</li> <li>19. согласования размера оплаты труда председателю ОСИ, доверенному лицу ПТ;</li> <li>20. принятия решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и ЖКХ либо делегирования такого полномочия совету дома;</li> <li>21. <b>иные вопросы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.</b></li> </ol> |

| Страна | Компетенция общего собрания   |
|--------|---|
| Латвия | <p><i>(Статья 16)</i> Сообщество собственников квартир (далее – сообщество) вправе <b>решать любой вопрос, касающийся общего имущества.</b> Объединение путем заключения соответствующего договора может <b>уполномочить управляющего или уполномоченное лицо объединения</b> решать вопрос, отнесенный к компетенции объединения, <b>за исключением вопросов:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. изменения размера общего имущества;</li> <li>2. определения порядка использования общего имущества собственниками квартир;</li> <li>3. определения порядок реконструкции и восстановления общего имущества;</li> <li>4. установления и отмены преимущественного права покупки квартир;</li> <li>5. выдачи и отзыва разрешений;</li> <li>6. определения ограничений права пользования с соблюдением требований нормативных актов, в том числе в части установки, строительства или перемещения оборудования и устройств водоснабжения, канализации, сетей электронной связи общего пользования, тепловой энергии, электро- и газоснабжения;</li> <li>7. передачи в пользование части общего имущества;</li> <li>8. выбора способа управления;</li> <li>9. возложения отдельных вопросов или всей деятельности по управлению домом на управляющего;</li> <li>10. порядка определения и оплаты расходов по управлению;</li> <li>11. об изменении площади помещения, находящегося в общей долевой собственности;</li> <li><b>12. иных вопросов, определенных объединением к исключительной компетенции общего собрания.</b></li> </ol> |
| Литва  | <p><i>(Статья 11 Закона об объединениях)</i> Высшим органом управления сообществом является собрание членов сообщества (далее –собрание сообщества), которое имеет право:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. изменять и дополнять устав;</li> <li>2. избирать и отзывать правление или управляющего, а также ревизионную комиссию или ревизора;</li> <li>3. определять размер и порядок оплаты труда членов правления за выполненную работу;</li> <li>4. оценивать деятельность правления, годовой отчет и заключение ревизионной комиссии о финансовой деятельности;</li> <li>5. определять численность работников и порядок оплаты их труда;</li> <li>6. определять размер целевых взносов и взносов, связанных с деятельностью сообщества, порядок их уплаты и использования;</li> <li>7. определять порядок расчета собственников жилых и нежилых помещений за содержание МКД и коммунальные услуги;</li> <li>8. принимать решения по спорным вопросам членства в сообществе;</li> <li>9. решать вопросы распоряжения общественным имуществом и средствами;</li> <li>10. при необходимости приглашать экспертов для проверки финансовой деятельности;</li> <li>11. определять внутренний распорядок сообщества дома;</li> </ol>  |

| Страна  | Компетенция общего собрания   |
|---------|---|
|         | <p>12. решать вопросы членства сообщества в союзах (объединениях), выхода из них, реорганизации сообщества;</p> <p>13. решать вопросы деятельности сообщества, возложенные на правление, по требованию правления.</p> <p><i>(Статья 12 Закона об объединениях)</i> <b>Общее собрание может устанавливать квоты представительства, избирать доверенных лиц, созывать вместо общего собрания членом собрания доверенных лиц и передавать ему часть или все свои права.</b></p> <p><i>(Статья 4.85 ГК Литвы)</i> Решения по управлению и использованию общего имущества и распоряжению им принимаются большинством голосов собственников квартир и иных помещений (далее – собственники), если иное не предусмотрено законом. <i>[прим. Компетенция собственников помещений вне образования сообщества прямо не указана]</i></p>   |
| Молдова | <p><i>(Статья 34)</i> Общее собрание имеет следующие <b>исключительные компетенции</b>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. утверждает изменения и дополнения к уставу или утверждает новую редакцию устава;</li> <li>2. утверждает годовой бюджет ассоциации (запланированные доходы и запланированные расходы);</li> <li>3. утверждает размер взноса в общий фонд и иных взносов;</li> <li>4. утверждает каждый случай использования средств общего фонда, кроме предусмотренных в утвержденном годовом бюджете;</li> <li>5. утверждает годовые отчеты других органов ассоциации;</li> <li>6. утверждает годовые финансовые отчеты;</li> <li>7. утверждает условия заключения договоров на выполнение работ, необходимых для содержания, ремонта и модернизации общего имущества, а также для повышения энергоэффективности, и выделяемый на них бюджет;</li> <li>8. утверждает при необходимости размер взносов собственников на покрытие этих расходов;</li> <li>9. утверждает условия заключаемых ассоциацией договоров, предметом которых являются опосредованные услуги;</li> <li>10. назначает и отзывает до истечения срока полномочий управляющего, членов правления (при необходимости, председателя) и ревизионной комиссии (ревизора), а также членов других органов, учрежденных общим собранием;</li> <li>11. утверждает размер вознаграждения управляющего и членов ревизионной комиссии (ревизора), а также другие условия их найма или заключения с ними договоров;</li> <li>12. утверждает изменяет и отменяет правила дома и другие регламенты ассоциации;</li> <li>13. утверждает годовой и среднесрочный (на период 2–3 года) планы управления, обслуживания, эксплуатации, реконструкции, модернизации, восстановления и других мероприятий по развитию кондоминиума;</li> <li>14. утверждает условия отбора субъектов хозяйственной деятельности;</li> <li>15. утверждает назначает и отзывает субъекта хозяйственной деятельности; утверждает условия договора на оказание услуг по</li> </ol> |

| Страна | Компетенция общего собрания  |
|--------|--|
|        | <p>хозяйственной деятельности с субъектом хозяйственной деятельности и любые вносимые в него изменения;</p> <p>16. утверждает условия получения ассоциацией возмездного финансирования (ссуда, кредит, лизинг и др.);</p> <p>17. утверждает решения по объектам и мероприятиям, непосредственно связанным с необходимостью содержания и ремонта общего имущества;</p> <p>18. утверждает если не определено иное, решает, каким образом распределяются расходы на покрытие разницы между показаниями измерительного оборудования (счетчика), установленного в точке подключения кондоминиума;</p> <p>19. утверждает условия сдачи внаем общего имущества;</p> <p>20. одобряет установку или обслуживание в любой из общих частей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ камер видеонаблюдения; антенн, передатчиков и других устройств, способных испускать излучение;</li> <li>○ рекламных щитов и других знаков, которые могут затронуть архитектурное убранство кондоминиума;</li> <li>○ систем электронного доступа;</li> <li>○ барьеров ограничения доступа и заборов;</li> </ul> <p>21. принимает другие решения, в соответствии с настоящим законом относящиеся к компетенции общего собрания.</p> <p>Уставом могут предусматриваться и другие компетенции общего собрания.<br/> <b>Общее собрание может принимать решения по любому другому вопросу.</b></p> |
| Польша | <p><i>(Статья 22)</i> Обычную управленческую деятельность осуществляет правление. Для совершения правлением действия, выходящего за пределы обычного управления, необходимо решение собственников помещений.</p> <p><b>К деятельности, выходящей за рамки обычного управления,</b> относятся:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. определение вознаграждения правления или управляющего;</li> <li>2. принятие годового хозяйственного плана;</li> <li>3. определение размера вознаграждения для покрытия управленческих расходов;</li> <li>4. дача согласия на присоединение или переустройство общего имущества;</li> <li>5. дача согласия на изменение размера долей в собственности на общее имущество;</li> <li>6. раздел общего имущества;</li> <li>7. приобретение недвижимости;</li> <li>8. определение в случаях, не урегулированных законом, части расходов, связанных с эксплуатацией оборудования или частей здания;</li> <li>9. дача согласия на раздел земельного имущества с более чем одним жилым домом и связанные с этим изменения долей в общем имуществе и определение размера долей во вновь созданном, обособленном общем имуществе;</li> <li>10. определение объема и порядка управления правлением или управляющим, которому поручено управление общим имуществом.</li> </ol>   |



| Страна  | Компетенция общего собрания  |
|---------|--|
| Румыния | <p><i>(Статья 53)</i> Общее собрание собственников - членов объединения собственников (далее – общее собрание) имеет следующие полномочия:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. избирает и освобождает от должности председателя, других членов исполнительного комитета и ревизионной комиссии;</li> <li>2. принимать и изменять устав и правила многоквартирного дома;</li> <li>3. принимать, изменять или отменять решения;</li> <li>4. утверждает и изменяет бюджет доходов и расходов;</li> <li>5. принимать решения о проведении работ по содержанию, ремонту, модернизации, термовосстановлению и энергоэффективности кондоминиума;</li> <li>6. <b>на основании письменного согласия всех собственников</b> принимать решения о получении кредитов в банках для покрытия расходов ремонт и модернизацию кондоминиума, модернизацию соответствующих установок и оборудования, термическую реабилитацию в целях повышения энергоэффективности, а также для структурно-архитектурной модернизации с целью повышения эколого-архитектурного качества кондоминиума в соответствии с положениями законодательства;</li> <li>7. принимает решения о годовом фонде заработной платы и пособий;</li> <li>8. принимает решения о размере надбавок, а также о численности и функциях персонала, нанятого по индивидуальному трудовому договору или договору оказания услуг для надлежащего управления и эксплуатации кондоминиума, а также о стоимости и способы заключения контрактов в рамках бюджета доходов и расходов;</li> <li>9. устанавливает способы уплаты и рассрочку взносов каждого собственника по каждой из категорий расходов;</li> <li>10. устанавливает систему штрафов за отраженную в платежной ведомости задолженность по расходам объединения;</li> <li>11. поручает председателю и исполнительному комитету нанимать и увольнять администратора, ревизионную комиссию или других сотрудников или поставщиков в целях управления и надлежащего функционирования кондоминиума;</li> <li>12. может устанавливать минимальные предельные уровни, от которых закупка товаров или оказание услуг основывается на предложениях экономических операторов, отвечающих требованиям объединения собственников, в соответствии с действующим законодательством;</li> <li>13. <b>осуществляет иные полномочия, предоставленные ему уставом, договором или голосованием собственников-членов объединения.</b></li> </ol> |
| Эстония | <p><i>(Статья 18 Закона о некоммерческих объединениях)</i> Общее собрание принимает решение:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. о назначении и отстранении члена правления;</li> <li>2. отзыве управляющего и отказе от заключенного с договора поручения;</li> <li>3. об утверждении плана хозяйственной деятельности (если в течение хозяйственного года обнаружится, что план хозяйственной деятельности не обеспечивает управление и постоянную платежеспособность товарищества, то правление обязано составить</li> </ol>  |

| Страна | Компетенция общего собрания   |
|--------|---|
|        | <p>новый план и созвать внеочередное собрание для утверждения нового плана);</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. о размере резервного капитала;</li> <li>5. изменение назначения общего имущества, его состава;</li> <li>6. о предъявлении требования об отчуждении квартиры.</li> </ol> <p><i>(Статья 45 Закона о КТ)</i> Собственник квартиры, которому отказано управлением в предоставлении информации относительно деятельности квартирного товарищества и на ознакомление с документами квартирного товарищества может потребовать, чтобы решение о правомерности его требования принималось на общем собрании собственников.</p> |

Как показал анализ, вопросы компетенции общего собрания по-разному решаются в законодательстве различных стран.

Так, в Венгрии, Латвии, Эстонии, Молдове и Румынии перечень вопросов, отнесенных законом к компетенции общего собрания, не является исчерпывающим. Помимо вопросов, поименованных в законе, общее собрание может принимать решения по любым вопросам, которые закреплены в учредительных документах, таких как устав или организационно-хозяйственный регламент. В Казахстане, Армении и Беларуси перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания, ограничен вопросами, связанными с управлением и содержанием общего имущества.

В Польше вопросы, которые относятся к «стандартному управлению», не требуют решения общего собрания, но существует перечень вопросов, решения по которым могут быть приняты исключительно общим собранием.

В Азербайджане круг вопросов, относящихся к компетенции общего собрания, также ограничен законодательно, однако, в отличие от России, законодательство позволяет при принятии решения о создании товарищества собственников жилья передать полномочия общего собрания собственников общему собранию участников товарищества. Это позволяет устранить проблему двух собраний в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, которая существует в России.

В Грузии законодательство обязывает создавать товарищества собственников жилья в многоквартирных домах. Большинство вопросов, связанных с управлением и принятием решений членами ТСЖ, согласно закону, должны быть закреплены в уставе товарищества (включая порядок и требования к принятию решений на общем собрании). Однако законодательство также предусматривает случаи, когда устав по каким-либо причинам не был принят. В таких ситуациях закон определяет круг вопросов,

по которым решения принимает председатель товарищества по согласованию с общим собранием членов товарищества.

В Литве законодательство предоставляет собственникам возможность либо создать сообщество собственников в виде юридического лица, либо управлять общим имуществом без создания такого сообщества. В случае создания сообщества вопросы общего собрания регулируются законом «Об объединениях». Если же сообщество не создано, то порядок проведения собраний регулируется Гражданским кодексом и рядом приказов, принятых в развитие его положений. В Латвии, независимо от того, создано ли сообщество или управление осуществляется без его создания, законодательство не устанавливает жёсткого перечня вопросов, которые может решать общее собрание.

В Казахстане часть вопросов может быть делегирована совету дома. Среди таких вопросов — принятие решения о выборе управляющего многоквартирным домом или управляющей компании. В Литве собрание членов сообщества собственников имеет право избирать доверенных лиц, которые могут собираться вместо общего собрания членов сообщества и принимать решения по части или всем вопросам, входящим в компетенцию общего собрания.

В отдельных случаях устанавливаются полномочия (или возможность определить полномочия) по принятию решений управляющим многоквартирным домом или правлением объединения собственников (Венгрия, Латвия).

В Венгрии предусмотрена возможность проведения локальных собраний собственников, если они обладают обособленным имуществом, входящим в состав общего имущества (например, отдельный подъезд, коридоры и т. д.).

Можно также отметить примеры законодательных норм, которые создают серьезные барьеры для принятия решений. Так, согласно закону Румынской Республики «О создании, организации и деятельности ассоциаций собственников и управлении кондоминиумами», принятие общим собранием решения о получении кредита на ремонт и модернизацию МКД необходимо письменное согласие всех (!) собственников помещений.

Подводя итог, можно сказать, что для совершенствования российского законодательства в части регулирования вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД, можно использовать следующие подходы:

- определить перечень вопросов, относящихся к исключительной компетенции общего собрания, и определить возможность делегирования принятия решений по ряду вопросов, относящихся к компетенции общего собрания, более узкому кругу лиц, например, правлению ТСЖ, совету многоквартирного дома или конференции представителей собственников;
- возможно, целесообразно определить перечень вопросов, полномочия по принятию решений по которым предоставляются лицу, управляющему многоквартирным домом и несущему ответственность за его безопасное состояние (например, определение минимального перечня работ, обеспечивающих безопасное техническое состояние конструкций и инженерных систем МКД);
- отказаться от определения в Жилищном кодексе РФ исчерпывающего перечня вопросов, относящихся к компетенции общего собрания, вместо этого определить общий принцип отнесения вопросов к компетенции общего собрания;
- учитывая необязательность создания ТСЖ в России, определить приоритет решений общего собрания собственников помещений в МКД перед решениями, принятыми общим собранием членов ТСЖ или правлением ТСЖ, советом многоквартирного дома.

## **2. Регулирование процедуры созыва общего собрания**

Жилищным кодексом РФ установлена обязанность ежегодно в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом (если иной срок не установлен общим собранием) проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме<sup>26</sup>. При этом обязанность созвать годовое общее собрания не возлагается на какое-то конкретное лицо<sup>27</sup>. Как следствие, обязательное годовое собрание во многих МКД не проводится, если с инициативой его проведения не выступает управляющая организация. Жилищный кодекс РФ дал право управляющей организации, управляющей многоквартирным домом по договору управления, созывать общее собрание по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД<sup>28</sup>. Возможность созыва годового общего собрания

<sup>26</sup> См. часть 1 статьи 45 ЖК РФ.

<sup>27</sup> В части 1 статьи 45 ЖК РФ указано, что «собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.».

<sup>28</sup> См. часть 7 статьи 45 ЖК РФ.

собственников помещений в МКД правлением ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива законодательством не предусмотрена.

Внеочередное общее собрание может быть создано по инициативе любого из собственников помещений в МКД, а по отдельным вопросам – лицами, указанными в Жилищном кодексе РФ.

Кроме этого предусмотрено, что собственники, обладающие не менее чем 10 % голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которые в этом случае обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания: уведомить о проведении общего собрания каждого собственника помещения в МКД, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ<sup>29</sup>.

Нормы законодательства других стран о сроке и инициаторе годового собрания собственников помещений в МКД приведены в таблице 3.

Таблица 3 – Регулирования вопросов срока и инициатора созыва общего собрания

| Страна      | Созыв общего собрания  |
|-------------|--|
| Азербайджан | <i>(Статья 44)</i> Собственники обязаны проводить общие собрания <b>при возникновении необходимости</b> в принятии решений в связи с вопросами, указанными в статье 43.2 настоящего Кодекса [прим. компетенция собрания. См. таблицу 1]. Сроки и порядок проведения общего собрания, а также порядок уведомления о принятых решениях <b>устанавливается общим собранием</b> . Общее собрание может быть <b>создано по инициативе любого из собственников</b> . |
| Армения     | <i>(Статья 11)</i> Общее собрание созывается <b>не реже одного раза в год</b> . Общее собрание вправе созывать любой собственник и орган управления зданием. Для избрания органа управления зданием собрание вправе созывать любой собственник или глава соответствующего муниципалитета.  |
| Беларусь    | <i>(Статья 159)</i> Участники совместного домовладения обязаны проводить общее собрание по мере необходимости, но <b>не реже одного раза в год</b> .   |

<sup>29</sup> См. часть 6 статьи 45 ЖК РФ.

| Страна    | Созыв общего собрания   |
|-----------|---|
|           | Общее собрание созывается 1/4 участников совместного домовладения либо уполномоченным лицом.  |
| Венгрия   | <p><i>(Статья 35)</i> Общее собрание проводится по мере необходимости, но <b>не реже одного раза в год</b>. Общее собрание по вопросам годовой отчетности и утверждения бюджета должно проводиться ежегодно не позднее 31 мая. Общее собрание <b>созывается управляющим или председателем правления</b>.</p> <p>Созыв общего собрания обязателен, если совладельцы, владеющие <b>1/10 долей</b>, потребовали этого в письменной форме с указанием повестки дня, причины созыва и предложения по решению общего собрания. Если сопредседатель или председатель правления <b>не созывает</b> общее собрание в течение 30 дней со дня получения требования, ревизионная комиссия или, при отсутствии этого, совладельцы, требующие созыва, или уполномоченные ими <b>совладельцы</b> письменной форме, <b>имеют право созвать</b> собрание в течение 15 дней после тридцатого дня.</p> |
| Грузия    | <p><i>(Статья 27)</i> Собрание членов товарищества созывает председатель товарищества <b>не реже раза в год</b>. Указанный порядок распространяется только на случай, когда членами товарищества не принят устав или уставом не предусмотрено иное. В случае отсутствия председателя либо его уклонения от обязанности по созыву собрания, собрание может созывать <b>любой собственник</b>, если уставом не определено иное. О созыве собрания члены товарищества должны быть извещены в письменной форме. Собрание ведет председатель товарищества, если собранием не будет решено иное. В случае неотложной необходимости собрание <b>созывается незамедлительно</b>.</p>  |
| Казахстан | <p><i>(Статья 42–1)</i> Собрание проводится <b>не реже одного раза в год</b>. Собрание созывается или письменный опрос назначается по инициативе совета дома либо председателя, либо доверенного лица ПТ, либо по требованию ревизионной комиссии (ревизора), либо по требованию <b>не менее десяти процентов собственников</b>, либо по инициативе жилищной инспекции. При проведении собрания данные лица вправе принять решение о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и ЖКХ для проведения электронного голосования.</p>  |
| Латвия    | <p><i>(Статья 19)</i> Общее собрание собственников квартир созывается по инициативе одного или нескольких <b>собственников, или управляющего</b>. Порядок созыва и проведения общего собрания, в том числе с использованием электронных средств связи в режиме онлайн, определяется объединением.</p>   |
| Литва     | <p><i>(Статья 12 Закон об объединениях)</i> Собрания сообщества созываются <b>правлением (управляющим)</b> в порядке, установленном уставом, но <b>не реже одного раза в год</b>. Собрание также должно быть созвано по требованию ревизионной комиссии (ревизора) или не менее 1/4 членов</p>  |

| Страна  | Созыв общего собрания   |
|---------|---|
|         | <p>сообщества (доверенных лиц). О предстоящем заседании члены информируются в письменном виде с опубликованием повестки дня собрания.</p> <p><i>(Статья 4.85 ГК Литвы)</i> Собрания собственников созываются правлением товарищества собственников квартир (председателем товарищества) или лицом, уполномоченным собственниками, или администратором, либо <b>исполнительным органом муниципального образования</b>, либо 1/4 собственников квартир.</p>   |
| Молдова | <p><i>(Статья 35)</i> Общее собрание созывается не реже <b>одного раза в год управляющим ассоциации</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– по инициативе управляющего ассоциации;</li> <li>– на основании решения совета либо требования председателя совета;</li> <li>– на основании решения ревизионной комиссии (ревизора);</li> <li>– по письменному требованию собственников, которым принадлежит не менее <b>10 процентов долей в общем имуществе</b></li> </ul> <p>Общее собрание созывается в течение 14 дней после решения совета либо требования председателя совета. Если управляющий <b>не созывает</b> общее собрание в предусмотренный срок, общее собрание созывается запрашивающим органом или запрашивающими собственниками <b>самостоятельно</b>.</p>  |
| Польша  | <p><i>(Статья 30)</i> Правление или управляющий обязаны созывать собрание собственников <b>не реже одного раза в год</b>, не позднее первого квартала каждого года. В случае, если правление или управляющий <b>не созывает</b>, то годовое собрание может быть созвано <b>любым из собственников</b>.</p> <p>Предметом собрания, указанного выше должно быть:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- принятие годового хозяйственного плана по управлению общим имуществом и взимание платы для покрытия расходов на управление;</li> <li>- оценка работы правления или управляющего, которому поручено управление общим имуществом;</li> <li>- отчет правления и принятие решения о его освобождении.</li> </ul> <p>Собрания всех собственников помещений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- могут быть созваны в случае необходимости <b>правлением или управляющим</b>, на которого возложено управление общим имуществом;</li> <li>- созываются по требованию собственников помещений, владеющих не менее чем <b>1/10 долей в общем имуществе</b>, правлением или управляющим.</li> </ul> |
| Румыния | <p><i>(Статья 47)</i> Общее собрание проводится <b>не реже одного раза в год</b>, в первом квартале года. Ответственность за ежегодный созыв несут председатель товарищества и члены исполнительного комитета. Общее собрание состоит из всех собственников, являющихся членами товарищества собственников.</p> <p>Очередное общее собрание созывает:</p>   |

| Страна  | Созыв общего собрания   |
|---------|---|
|         | а) председателем или членом исполнительного комитета;<br>б) не менее 1/5 собственников, являющихся членами товарищества собственников.  |
| Эстония | <p><i>(Статья 20 Закона о некоммерческих объединениях)</i> Общее собрание созывается <b>правлением</b>. Правление должно созывать общее собрание в предусмотренных законом или уставом случаях и порядке, а также в случаях, когда этого требуют интересы объединения.</p> <p>Правление должно созывать общее собрание, если этого требуют в письменной форме и с указанием причины не менее <b>1/10 членов товарищества</b> и, если уставом не предусмотрено требование меньшей нормы представительства. Если правление <b>не созывает</b> общее собрание лица, ходатайствующие о созыве общего собрания, могут созвать его <b>сами</b> в том же порядке, что и правление.</p> |

Из анализа норм, приведенных в таблице 3, следует, что во всех странах, кроме Азербайджана, Латвии и Эстонии, законодательство закрепляет требование обязательного проведения общего собрания не реже одного раза в год. В Азербайджане установлено, что общее собрание проводится при возникновении необходимости в принятии решений, а в Эстонии – в случаях, предусмотренных законом или уставом объединения собственников, а также в случаях, когда это требуют интересы объединения.

В отдельных странах установлен конкретный срок для проведения обязательного ежегодного собрания: в России оно должно быть проведено во втором квартале года, следующего за отчетным, в Румынии и Польше — не позднее конца первого квартала года, а в Венгрии — до 31 мая. Во отдельных странах сроки и порядок проведения общего собрания устанавливаются общим собранием собственников (Азербайджан) или их объединением (Латвия).

Отличительной особенностью законодательства большинства стран является то, что обязанность созывать годовое общее собрание возложена на лицо, управляющее многоквартирным домом, или правление объединения собственников (исключение – Азербайджан).

Кроме того, законодательством большинства стран предусмотрено, что в случае если собрание не созывается лицом, на которое такая обязанность возложена законом, то оно может быть созвано любым собственником (Грузия) или собственниками, которым принадлежит определённая доля в общем имуществе или которые составляют определённую долю от общего числа собственников. Например, в Молдове, Польше и Венгрии



собственникам, иницирующим общее собрание, должны принадлежать 1/10 долей в общем имуществе, а в Литве и Белоруссии — 1/4 долей. В Казахстане, Эстонии и Румынии собрание может быть созвано по обращению 1/10 всех собственников, а в Румынии — 1/5 от числа всех собственников.

В Армении орган местного самоуправления имеет право инициировать общее собрание в случае необходимости выбора способа управления зданием. В Грузии предусмотрено проведение внеочередных собраний в экстренных ситуациях для оперативного принятия решений.

Исходя из проведенного анализа, при внесении изменений в Жилищный кодекс РФ целесообразно возложить обязанность созывать годовое общее собрание собственников помещений в МКД на лицо, управляющее многоквартирным домом (управляющую организацию, правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива).

Проблемой при созыве общего собрания собственников помещений в МКД в России являются жесткие нормы об уведомлении собственников о предстоящем общем собрании, исполнение которых требует значительных усилий и затрат от инициатора общего собрания, но при этом не гарантирует получение сообщения о собрании каждым собственником помещения в МКД. Так, согласно части 4 статьи 45 ЖК РФ, инициатор общего собрания должен уведомить *каждого* собственника помещений в МКД о собрании путем размещения сообщения в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) *<сообщение получают только те собственники, которые имеют личные кабинеты в ГИС ЖКХ или на портале «Госуслуги»>*, либо направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом *<дорого, и сообщение можно направить только по адресу помещения в МКД, если собственник не проживает в своем помещении, он не получит сообщения>*, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме *<требуется предварительное принятие решения>*, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись *<требует значительных временных затрат, если собственник не проживает в своем помещении, ему невозможно вручить сообщение>*, либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме *<не гарантирует получение сообщения каждым собственником>*.

Жилищный кодекс РФ определил требования к содержанию сообщения об общем собрании. Согласно части 5 статьи 45 ЖК РФ, в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в МКД должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место и время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования опросным путем или очно-заочного голосования время начала и окончания голосования (продолжительность голосования);
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Требования к уведомлению собственников помещений в МКД и содержанию такого уведомления в законодательстве других стран приведены в таблице 4.

Таблица 4 – Законодательные требования к способу уведомления о созыве общего собрания и содержанию сообщения

| Страна      | Способ уведомления о созыве общего собрания и содержание уведомления  |
|-------------|---|
| Азербайджан | <p><i>(Статья 44)</i> Сроки и порядок проведения общего собрания, а также порядок уведомления о принятых решениях устанавливается <b>общим собранием</b>.</p> <p>Собственник, который является инициатором общего собрания, обязан сообщить собственникам о проведении собрания не позднее чем <b>за десять дней</b> до даты его проведения. В течение указанного срока сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном здании <b>заказным письмом</b> (если решением общего собрания собственников помещений в данном здании не предусмотрен иной способ направления этого сообщения), или <b>лично вручено</b> каждому собственнику либо размещено в определенной решении общего собрания и доступной для всех собственников части здания.</p> <p>В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном здании должны быть указаны:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. сведения о лице, выступившем с инициативой созыва собрания;</li> <li>2. форма проведения собрания (собрание или заочное голосование);</li> <li>3. дата, место и время проведения собрания, если собрание проводится путем заочного голосования, дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должно передаваться такое решение;</li> <li>4. повестка дня собрания;</li> <li>5. порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.</li> </ol> |
| Армения     | <p><i>(Статья 12)</i> В повестке дня собрания указываются также имя (наименование), подпись (если это юридическое лицо или орган управления зданием, ставится также и печать) инициатора собрания, место его проживания или нахождения, размер его доли (если он собственник помещения), день, время и место созыва собрания, день и место получения предложений по повестке дня, перечень подлежащих рассмотрению вопросов, <b>количество голосов, необходимых для принятия решения по вопросам, включенным в повестку дня</b>, а также другая необходимая информация. О созыве собрания извещается не позднее чем <b>за семь дней до его проведения</b>.</p>  |
| Беларусь    | <p><i>(Статья 159)</i> Письменное уведомление о проведении общего собрания направляется инициатором общего собрания каждому участнику <b>заказным письмом</b>, либо вручается ему <b>под роспись</b>, либо направляется иным способом, предусмотренным решением участников совместного домовладения. В уведомлении указываются <b>инициатор общего собрания, дата, место и время его проведения, повестка дня</b>. Письменное уведомление должно быть направлено не позднее <b>десяти дней до даты проведения общего собрания участников совместного домовладения</b>.</p>  |

| Страна    | Способ уведомления о созыве общего собрания и содержание уведомления   |
|-----------|--|
| Венгрия   | <p><i>(Статья 35)</i> Все собственники должны быть приглашены на общее собрание в письменной форме, при этом копия приглашения должна быть вывешена в многоквартирном доме - на видном месте.</p> <p>В приглашение должно содержать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– дата и место проведения общего собрания;</li> <li>– повестка дня;</li> <li>– в случае проведения локальных общих собраний ссылка на это обстоятельство;</li> <li>– дата проведения повторного общего собрания и уведомление об изменении правила кворума.</li> </ul> <p>По вопросу, не включенному в объявленную повестку дня, не может быть принято вступившее в законную силу решение. Письменное приглашение должно быть направлено не позднее, чем за <b>восемь дней</b> до даты проведения общего собрания.</p> |
| Грузия    | <p><i>Не указано, требования к содержанию уведомления могут быть закреплены в уставе товарищества.</i></p>   |
| Казахстан | <p><i>(Статья 42-1)</i> Собственники квартир уведомляются не менее чем за <b>10 календарных дней</b> о дате проведения собрания путем размещения объявления в общедоступных местах, а также индивидуально посредством электронной почты или по абонентскому номеру сотовой связи.</p>  |
| Латвия    | <p><i>(Статья 19)</i> Каждый собственник, а также управляющий приглашаются на общее собрание не позднее чем за <b>семь дней</b> в письменной форме или в ином порядке, определяемом объединением. В приглашении указываются место, время, повестка дня и условия принятия решений общего собрания. Считается, что с владельцем квартиры можно связаться по указанному им адресу электронной почты или адресу корреспонденции для связи с управляющим. Если собственник квартиры не указал или не предоставил адрес электронной почты и адрес для корреспонденции, адресом для связи с управляющим считается адрес квартиры.</p>  |

| Страна | Способ уведомления о созыве общего собрания и содержание уведомления   |
|--------|--|
| Литва  | <p><i>(Пункт 3 Приказа о порядке созыва ОСС)</i> Организатор собрания готовит уведомление о созыве собрания, которое должно содержать:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Наименование или ФИО организатора собрания, адрес его местонахождения или места жительства, номер телефона, адрес сайта (при наличии), а также при организации собрания 1/4 собственников - адрес доверенного лица (одного из 1/4), номер телефона, адрес сайта (при его наличии);</li> <li>2. дата, время и место проведения общего собрания (адрес);</li> <li>3. повестка дня (<b>проекты предлагаемых решений приводятся по каждому вопросу повестки дня</b>);</li> <li>4. местонахождение или адрес сайта либо иной способ, дата и время, до которого собственники квартир и иных помещений могут ознакомиться с дополнительной информацией и документами (при их наличии), обосновывающими проекты предлагаемых решений вопросов, предусмотренных повесткой дня собрания.</li> <li>5. адрес, электронная почта почтовый адрес или иное наименование, дату и время, до которого (дата) собственники квартир и иных помещений смогут внести свои предложения, вопросы, мнения или имеющуюся у них информацию по вопросам повестки дня собрания.</li> </ol> <p><i>(Пункт 4 Приказа о порядке созыва ОСС)</i> Сообщение о собрании собственников публикуется не позднее, чем <b>за две недели до дня проведения собрания на сайте организатора собрания</b> (при его наличии), <b>в подъездах, на досках объявлений</b>, установленных в доступных местах, и путем размещения их <b>в почтовых ящиках</b> каждого собственника. Если помещение находится в собственности нескольких собственников в почтовый ящик помещается одно сообщение, адресованное всем совладельцам помещения.</p> <p><i>(Статья 7 Закона об объединениях)</i> Порядок созыва собраний и голосования на них определяется уставом.</p> <p><i>(Статья 12 Закона об объединениях)</i> О предстоящем заседании члены информируются письменно с опубликованием повестки дня собрания.</p> |

| Страна  | Способ уведомления о созыве общего собрания и содержание уведомления   |
|---------|--|
| Молдова | <p>(Статья 35) В сообщении о созыве общего собрания указываются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- дата и место проведения общего собрания (в случае проведения с личным участием или в смешанной форме);</li> <li>- повестка дня;</li> <li>- место и порядок ознакомления с подготовительными материалами, относящимися к повестке дня собрания;</li> <li>- информация о том, какое количество присутствующих необходимо для признания собрания правомочным.</li> </ul> <p>Сообщение передается <b>одним из следующих способов по выбору</b> созывающего собрание лица:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>лично</b>, с проставлением подписи на копии сообщения или в списке участников, при условии, что на странице для проставления подписей помещается весь текст сообщения;</li> <li>- опусканием <b>в почтовый ящик</b>, если собственник до этого не потребовал исключить такой способ отправки сообщения;</li> <li>- <b>почтовым отправлением</b>.</li> </ul> <p>Промежуток времени со дня опускания в ящик или с дня отправки сообщения до дня проведения заседания должен составлять не <b>менее десять дней</b>. От ассоциации не требуется проверки доставки получателю сообщения.</p> <p><u>В любое время до созыва общего собрания каждый собственник вправе потребовать от ассоциации включить в повестку дня общего собрания определенные вопросы при условии, что они относятся к компетенции общего собрания и принимаются большинством присутствующих на собрании членов ассоциации.</u> Ассоциация не вправе изменять предложенные собственником формулировки вопросов повестки дня.</p> |
| Польша  | <p>(Статья 32) Правление или управляющий обязан <b>письменно уведомить</b> каждого собственника помещения не позднее, чем за <b>семь дней</b> до даты проведения собрания.</p> <p>В уведомлении должны быть указаны день, время, место и повестка дня собрания.</p>  |
| Румыния | <p>(Статья 47) Собственники уведомляются путем размещения <b>на доске объявлений, заказным письмом</b> с объявленным содержанием и подтверждением получения уведомления не позднее, <b>чем за десять дней</b> до установленной даты, в том числе в отношении повестки дня общего собрания, за исключением <b>внеочередных общих собраний или повторных общих собраний</b>, которые могут быть созваны <b>не менее чем за 3 дня</b> до установленной даты.</p>  |

| Страна  | Способ уведомления о созыве общего собрания и содержание уведомления  |
|---------|---|
| Эстония | <p><i>(Статья 20 Закона об НКО)</i> В сообщении о созыве общего собрания должны быть указаны <b>время и место</b> проведения общего собрания, а также <b>повестка</b> дня общего собрания. <b>Уставом может предусматриваться более точный порядок рассылки сообщений о созыве общего собрания.</b> О созыве общего собрания следует уведомлять не позднее, чем <b>за семь дней</b>, если уставом не предусмотрен более продолжительный срок.</p> <p><i>(Статья 20 Закона о КТ)</i> Если на повестке дня общего собрания собственников квартир стоит изменение устава, утверждение плана хозяйственной деятельности или утверждение отчета за хозяйственный год, то в сообщении об общем собрании следует указать <b>место, где возможно ознакомиться с проектом</b> устава или плана хозяйственной деятельности, или с отчетом за хозяйственный год, а также порядок ознакомления с этими документами.</p> <p>Если собственник квартиры сообщил квартирному товариществу свой <b>адрес электронной почты</b>, то сообщение об общем собрании собственников квартир и документы, следует отправить на этот адрес.</p> |

Во всех странах, кроме Литвы, где срок уведомления о проведении общего собрания собственников составляет две недели, период уведомления варьируется в пределах от 7 до 10 дней. Однако состав обязательной информации, которая должна быть указана в уведомлении, существенно различается.

Сообщение о проведении общего собрания собственников может быть направлено различными способами, предусмотренными законодательством. При этом в одних странах (Армения, Грузия, Молдова, Польша) инициатор собрания вправе самостоятельно выбрать удобный для него способ уведомления или способ уведомления определяется самим сообществом собственников (Грузия, Латвия, Эстония). В других, как в России, законодательство требует направление сообщения о собрании заказным письмом и(или) вручения его лично каждому собственнику (Азербайджан, Беларусь, Румыния). В отдельных странах законодательство не требует такого затратного способа уведомления собственников о собрании как отправка заказных писем, считая достаточным размещение уведомления в общедоступных местах в доме и (или) помещение его в почтовые ящики собственников (Венгрия, Казахстан, Литва). При этом в случае если собственник предоставил сведения об адресе своей электронной почты (почтовом адресе, номере мобильного телефона), законодательство закрепило направление уведомления по такому адресу (Казахстан, Латвия, Эстония).

Таким образом, в большинстве стран законодательство не требует затратных способов оповещения собственников об общем собрании (заказные письма, личное вручение), определяя более простые способы или отдавая решения по этому вопросу на усмотрение самих собственников. Заслуживает внимания определенная законом некоторых стран возможность, учитывая предпочтения собственников, использовать для уведомления современные способы коммуникаций (электронная почта, сотовая связь).

В отношении содержания сообщения об общем собрании законодательство большинства стран требует указывать дату, время, место проведения общего собрания и его повестку дня. В Азербайджане, Армении, Беларуси и Литве, также как в России, требуется указывать информацию об инициаторе собрания.

Особенно интересным для совершенствования российского законодательства представляются следующие нормы законодательства в отношении сведений, указываемых в сообщении о проведении общего собрания:

- проекты предлагаемых решений по каждому вопросу повестки дня (Литва);
- какое количество присутствующих необходимо для признания собрания правомочным (Молдова);
- количество голосов, необходимых для принятия решения по вопросам, включенным в повестку дня (Армения);
- о возможности проведения повторного собрания с иным кворумом, если первое собрание не состоится (Венгрия).

### **3. Регулирование вопроса об определении количества голосов собственника помещения на общем собрании**

Согласно Жилищному кодексу РФ, 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, а эта доля, в свою очередь, пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику<sup>30</sup>.

Таблица 5 – Количество голосов собственника помещения на общем собрании

---

<sup>30</sup> См. часть 3 статьи 48 и часть 1 статьи 37 ЖК РФ.



| Страна      | Количество голосов собственника на общем собрании  |
|-------------|--|
| Азербайджан | <i>(Статья 47 )</i> Количество голосов, которым обладает каждый собственник на общем собрании собственников <b>пропорционально его доле</b> в праве собственности на общее имущество в данном здании.  |
| Армения     | <i>(Статья 11)</i> Любой собственник помещения на собрании наделен голосами <b>пропорционально его доле в праве</b> общей собственности на общее имущество. Если помещение принадлежит на праве общей собственности не менее чем двум лицам, то на собрании должен выступить от их имени один из совладельцев с их согласия. Если помещение на праве общей собственности принадлежит не менее чем двум лицам, то каждый из них вправе выступить на собрании пропорционально их доле или от их имени может выступить уполномоченное совладельцами лицо. |
| Беларусь    | <i>(Статья 159)</i> Каждый участник совместного домовладения на общем собрании участников совместного домовладения обладает количеством голосов, <b>пропорциональным размеру его доли</b> в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.   |
| Венгрия     | <i>(Статья 38)</i> На общем собрании собственники имеют право голоса <b>пропорционально доле в праве</b> общей собственности на общее имущество.   |
| Грузия      | <i>(Статья 28)</i> Каждый собственник <b>имеет один голос</b> при принятии решения. Если у квартиры несколько собственников, они могут использовать право голоса только вместе. Если у собственника несколько квартир, он имеет соответствующее их количеству число голосов.   |
| Казахстан   | <i>(Статья 42-1)</i> Каждый собственник помещения при голосовании <b>имеет один голос</b> . Если собственнику помещения принадлежит несколько помещений, он имеет соответствующее количество голосов.  |
| Латвия      | <i>(Статья 17)</i> При принятии решения сообщества собственников квартир каждый собственник квартиры имеет столько <b>голосов, сколько</b> находится <b>в его собственности помещений</b> . Если одному собственнику принадлежит более половины квартир в жилом доме, он имеет при голосовании 50 процентов голосов всех собственников квартир. Если имущество квартиры принадлежит двум и более совладельцам, они уполномочивают одно лицо представлять всех собственников квартиры и имеют при голосовании один голос.                               |
| Литва       | <i>(Статья 7 Закона об объединениях)</i> Порядок созыва собраний и голосования на них определяется уставом.<br><i>(Статья 4.85 ГК Литвы)</i> Собственник каждой квартиры и иного помещения <b>имеет один голос</b> . Если квартира или иное помещение принадлежат нескольким собственникам, их интересы представляет одно лицо, имеющее один голос.  |

| Страна  | Количество голосов собственника на общем собрании  |
|---------|--|
| Молдова | <p><i>(Статья 38) Уставом устанавливается одна из следующих систем распределения голосов на общем собрании:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– одна квартира - один голос;</li> <li>– количество голосов пропорционально доле в праве общей собственности.</li> </ul> <p>Список собственников, имеющих право участия в общем собрании, может быть изменен на этапе регистрации, если собственник представляет документы, необходимые для его включения в этот список.</p>  |
| Польша  | <p><i>(Статья 23) Голоса рассчитываются в зависимости от размера доли в праве собственности на общее имущество, если договором или принятым таким образом решением не предусмотрено, что по конкретному вопросу каждый собственник имеет право одного голоса.</i></p> <p>Если сумма долей в общем имуществе не равна 1 или большинство долей принадлежит одному собственнику либо оба этих условия выполняются совместно, то по требованию собственников, владеющих не менее чем 1/5 долей в общем имуществе может быть применен принцип 1 собственник – 1 голос.</p>  |
| Румыния | <p><i>(Статья 49) При принятии решений на общем собрании товарищества собственников учитываются:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- каждый собственник, член товарищества имеет столько голосов, <b>сколько помещений ему принадлежат;</b></li> <li>- для принятия решений о создании фондов консолидации, восстановления и модернизации голос каждого собственника, члена имеет вес, равный <b>доле в праве собственности на общее имущество;</b></li> <li>- в ситуации, когда собственник владеет <b>долей, превышающей половину общего количества долей</b> в общем имуществе, число находящихся в его распоряжении <b>голосов ограничено и равно сумме голосов других владельцев;</b></li> <li>- собственник, член товарищества может быть представлен на общем собрании членом семьи или другим представителем, имеющим письменную доверенность, подписанную собственником, от имени которого он голосует;</li> <li>- член товарищества собственников может представлять не более одного отсутствующего члена при наличии письменной доверенности, подписанной собственниками, от имени которых он голосует. Копия доверенности прилагается к протоколу собрания;</li> <li>- председатель, члены исполнительного комитета, управляющий, ревизор/ревизионная комиссия или другой член их семьи не могут получить право представлять другого собственника на общем собрании;</li> <li>- <b>при равенстве голосов решающим является голос председателя объединения собственников;</b></li> </ul> |

| Страна  | Количество голосов собственника на общем собрании   |
|---------|---|
|         | – управляющий, представитель управляющего, его супруга и другие члены его семьи, если они являются членами товарищества, в котором он работает, не имеют права голоса по вопросам, связанным с деятельностью управляющего.  |
| Эстония | <i>(Статья 22 Закона о КТ)</i> На общем собрании собственников каждая <b>квартира дает один голос</b> . Уставом квартирному товарищества можно предусмотреть, что каждый собственник квартиры имеет один голос, независимо от числа принадлежащих ему квартир или что число голосов определяет размер доли в праве общей собственности. |

Анализ показал, что в законодательстве используется два подхода к определению количества голосов собственника помещения в МКД на общем собрании:

- первый – «одна квартира — один голос». Такой способ принят в Грузии, Латвии, Литве, Румынии и Казахстане;
- второй подход заключается в том, что число голосов пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Такой способ кроме России используется также в Азербайджане, Армении, Беларуси, Венгрии и Польше.

Законодательство Молдовы и Эстонии позволяет уставом товарищества выбрать один из способов определения количества голосов собственников на общем собрании.

В Румынии при общем правиле «одно помещение – один голос» для принятия решений о создании фондов консолидации, восстановления и модернизации общего имущества в МКД голос каждого собственника, члена товарищества «имеет вес, равный доле в праве собственности на общее имущество». Кроме того, румынское законодательство включает дополнительные правила, такие как ограничение на представление интересов отсутствующих членов ТСЖ: один участник собрания может представлять только одного отсутствующего члена ТСЖ при наличии письменной доверенности. Ещё одной особенностью является обязательность решений собрания ТСЖ для всех собственников, включая тех, кто не является членом товарищества. Однако голосовать могут исключительно члены ТСЖ.

Особый интерес представляют нормы в законодательстве отдельных стран, связанные с ограничением количества голосов собственника, которому

принадлежит более половины квартир в МКД или больше 50 % долей в праве общей долевой собственности на общее имущество:

- если одному собственнику принадлежит более половины квартир в доме, он имеет при голосовании 50 % голосов всех собственников квартир (Латвия);
- когда собственник владеет долей, превышающей половину общего количества долей в общем имуществе, число находящихся в его распоряжении голосов ограничено и равно сумме голосов других владельцев; при равенстве голосов решающим является голос председателя объединения собственников (Румыния);
- если сумма долей в общем имуществе не равна 1 или большинство долей принадлежит одному собственнику либо оба этих условия выполняются совместно, то по требованию собственников, владеющих не менее чем 1/5 долей в общем имуществе может быть применен принцип 1 собственник – 1 голос (Польша).

Таким образом, существуют примеры, когда определение количества голосов на общем собрании отличается от определения размера финансового бремени собственника помещения по содержанию общего имущества в МКД (в первом случае – по количеству помещений, во втором – по доле в праве собственности на общее имущество), а также по предотвращению ситуаций, когда собственник с большей долей (количеством голосов) своим решением может определять, какое решение принимается на общем собрании.

#### **4. Требования к кворуму общего собрания и повторному проведению собрания при отсутствии кворума**

По общему правилу, установленному часть 3 статьи 45 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в МКД правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов всех собственников в доме<sup>31</sup>. Требование о проведении повторного собрания если на первоначально созванном собрании отсутствовал кворум установлено только для годового общего собрания собственников помещений в МКД, при этом кворум остается таким же<sup>32</sup>.

---

<sup>31</sup> Исключения при определении кворума общего собрания установлены для решения вопросов о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение и о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию (пункты 4.5 и 4.6 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

<sup>32</sup> См. часть 3 статьи 45 ЖК РФ.

Нормы законодательства других стран, определяющие кворум общего собрания, приведены в таблице 6, а нормы, связанные с кворум повторного собрания – в таблице 7.

Таблица 6 – Установленные законодательством разных стран требования к кворуму общего собрания

| Страна      | Требования к кворуму общего собрания  |
|-------------|---|
| Азербайджан | <i>(Статья 44)</i> Общее собрание собственников помещений в многоквартирном здании правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие <b>более чем пятьюдесятью процентами от общего числа голосов</b> . При <b>отсутствии кворума</b> для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном здании <b>должно быть проведено вновь общее собрание</b> . |
| Армения     | <i>(Статья 12)</i> Созванное собрание правомочно, если на нем присутствуют собственники или их представители, обладающие <b>более чем половиной голосов от общего числа голосов собственников</b>   |
| Беларусь    | <i>(Статья 159)</i> Общее собрание участников совместного домовладения признается правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие участники совместного домовладения, обладающие <b>более чем двумя третями голосов от их общего количества голосов</b> .  |
| Венгрия     | <i>(Статья 36)</i> Общее собрание правомочно, если присутствуют совладельцы, владеющие <b>более чем половиной голосов</b> . Кворум после открытия общего собрания и до голосования по отдельным повесткам дня определяется избранным общим собранием председателем и ведением протокола общего собрания.  |
| Грузия      | <i>(Статья 28)</i> Собрание членов товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, <b>если на нем присутствуют 2/3 членов товарищества</b> собственников жилья.  |
| Казахстан   | <i>(Статья 42-1 )</i> Собрание правомочно принимать решение, если в нем участвуют <b>более половины от общего числа собственников</b> .   |
| Латвия      | <i>(Статья 19)</i> Общее собрание собственников квартир обладает правом принятия решений, если зарегистрированные в списке участников <b>собственники</b> квартир представляют <b>более половины всех квартир в доме</b> .  |
| Литва       | <i>(Статья 12 Закона об объединениях)</i> Собрание членов сообщества считается законным, если в нем участвует <b>не менее половины членов</b>   |

| Страна  | Требования к кворуму общего собрания  |
|---------|---|
|         | <b>сообщества</b> , собрание доверенных лиц - если в нем участвуют не менее 2/3 доверенных лиц.   |
| Молдова | <i>(Статья 37)</i> На общем собрании имеется кворум и оно правомочно принимать решения, если на нем присутствуют или представлены собственники, которым принадлежат <b>более половины голосов</b> .   |
| Польша  | <i>Отдельно про требования к кворуму в законе не указано, но</i><br><i>(Статья 23)</i> Решения принимаются <b>большинством голосов собственников помещений</b> , рассчитанным в зависимости от размера долей.   |
| Румыния | <i>(Статья 48)</i> Общее собрание может принимать решения, если <b>большинство членов товарищества</b> присутствуют лично или через представителей, имеющих письменную доверенность, подписанную собственниками, от имени которых они голосуют.                             |
| Эстония | <i>(Статья 20 Закона о КТ)</i> Общее собрание собственников квартир правомочно принимать решения, если участвующим в нем собственникам квартир принадлежит <b>более половины голосов и более половины долей долевой собственности</b> , если уставом не предусмотрено иное. |

Во всех странах, кроме Польши, законодательство прямо закрепляет требование о наличии кворума для принятия решений на общем собрании собственников. В Польше большинство вопросов относится к вопросам обычного управления и решается управляющим, не требуя созыва собрания; вопросы, которые находятся в исключительной компетенции общего собрания, решаются большинством голосов собственников помещений, рассчитанных в зависимости от размера долей в праве на общее имущество.

В большинстве стран (кроме Беларуси и Грузии) общее собрание считается правомочным принимать решения, если в нем принимают участие собственники, владеющие более чем (не менее чем) 50% голосов от общего числа голосов всех собственников в МКД, либо, в некоторых случаях, если число присутствующих собственников (или квартир) превышает половину. В Эстонии на собрании должны соблюдаться одновременно два условия – более половины голосов и более половины долей долевой собственности.

В Беларуси и Грузии кворум собрания установлен в размере соответственно более чем 2/3 голосов от общего числа голосов и 2/3 членом ТСЖ.

Особенностью латвийской системы является возможность проведения собрания доверенных лиц вместо общего собрания собственников. В таком случае кворум обеспечивается присутствием 2/3 доверенных лиц.

Таблица 7 – Кворум повторно проводимого собрания

| Страна      | Требования к кворуму повторного собрания   |
|-------------|--|
| Азербайджан | <i>(Статья 44)</i> При отсутствии кворума для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном здании должно быть проведено вновь общее собрание.  |
| Армения     | Повторное собрание не предусмотрено.<br><i>(Статья 11)</i> Если для принятия соответствующего решения в области управления общей долевой собственностью в здании инициаторы набрали более половины количества голосов, но не набрали предусмотренного настоящей статьёй необходимого количества голосов, и если это решение направлено на содержание общей долевой собственности или оно вытекает из интересов всех собственников помещения, то инициаторы вправе разрешить вопрос в судебном порядке.   |
| Беларусь    | Повторное проведение общего собрания не предусмотрено.   |
| Венгрия     | <i>(Статья 37)</i> Если общее собрание не имеет кворума или председательствующий отложил проведение общего собрания из-за отсутствия кворума, необходимо провести повторное общее собрание.<br>Повторное общее собрание должно быть созвано в течение 15 дней после проведения общего собрания без кворума с той же повесткой дня, что и первоначальное.<br>Повторное общее собрание может быть назначено также в день проведения общего собрания, если такая возможность закреплена в уставе.<br><b>Повторное общее собрание имеет кворум независимо от числа присутствующих;</b> это обстоятельство должно быть указано в приглашении на повторное общее собрание. |
| Грузия      | <i>(Статья 28)</i> Если собрание членов товарищества не правомочно принимать решения, председатель товарищества собственников жилья повторно созывает собрание с той же повесткой дня. Данное собрание <b>правомочно принимать решения независимо от числа участников,</b> которое указывается при созыве собрания.  |
| Казахстан   | <i>(Статья 42-2)</i> В случае отсутствия кворума голосование <b>проводится путем письменного опроса.</b><br>Каждый собственник помещения (квартиры) имеет при проведении письменного опроса один голос. Если собственнику помещения (квартиры) принадлежит несколько помещений (квартир), то он имеет соответствующее количество голосов. Для организации проведения   |

| Страна | Требования к кворуму повторного собрания  |
|--------|---|
|        | <p>письменного опроса назначаются ответственные лица из числа собственников.</p> <p>Каждый лист голосования должен содержать порядковый номер, вопросы, внесенные для обсуждения, адрес, фамилию, имя, отчество (при его наличии) собственника помещения (квартиры), место для подписи, подпись руководителя органа управления объектом кондоминиума.</p> <p>Лист голосования по вопросам, вынесенным на проведение письменного опроса, доводится до каждого собственника помещения (квартиры).</p> <p>Письменный опрос считается <b>состоявшимся, если в голосовании приняло участие не менее двух третей собственников.</b></p> <p>Итоги голосования подводятся на собрании собственников. <b>Решение считается принятым, если за него проголосовало более половины собственников.</b></p>  |
| Латвия | <p><i>(Статья 17)</i> Объединение собственников на повторном общем собрании или повторном опросе <b>не вправе принимать решения, для принятия которых необходимо большее число голосов, чем простое большинство голосов.</b></p> <p><i>(Статья 18)</i> При созыве общего собрания, повторного общего собрания, а также организации голосования или повторного голосования организатор общего собрания или повторного голосования обязан также проинформировать об этом управляющего и направить управляющему это решение не позднее одного месяца со дня его проведения.</p> <p><i>(Статья 19.1)</i> Повторное общее собрание собственников квартир считается правомочным, если на нем соблюдены все следующие условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- первоначальное общее собрание не имело кворума;</li> <li>- повторное общее собрание, созывается не позднее одного месяца после первоначального общего собрания;</li> <li>- в повестку дня повторного общего собрания включены только те вопросы, которые были включены в повестку дня первоначального общего собрания;</li> <li>- собственники квартир, зарегистрированные в регистрационном списке участников повторного общего собрания, представляют <b>более трети всех квартир.</b></li> </ul> <p><b>Для принятия решений на повторном общем собрании более половины собственников должны проголосовать «за».</b></p> |
| Литва  | <p><i>(Статья 12 Закона об объединениях)</i> Если установленное количество участников не присутствует на собрании, повторное собрание может быть созвано в течение двух недель, что является законным, <b>если присутствует хотя бы 1/4 участников или 1/2 доверенных лиц.</b></p> <p><i>(Пункт 6 Приказа о порядке созыва ОСС)</i> Когда собрание собственников квартир и иных помещений (или их части), созванное в установленном порядке, не состоялось без собрания достаточного количества собственников и организатора собрания принимает решение о созыве</p>  |



| Страна  | Требования к кворуму повторного собрания  |
|---------|---|
|         | <p>повторного собрания собственников с той же повестке дня, оно организуется не ранее чем через две недели после дня несостоявшегося собрания. Повторное собрание созывается один раз.</p> <p><i>(Статья 4.85 ГК Литвы)</i> Если после созыва собрания собственников квартир и иных помещений в порядке, для принятия решения не собирается достаточное количество собственников, на повторном собрании, которое созванном по той же повестке дня не ранее чем через две недели, решения принимаются большинством голосов, принявших участие в заседании, но <b>не менее 1/4 голосов всех собственников квартир и иных помещений</b>, за исключением решений о привлечении заемных средств, изменении размера общего имущества, для принятия которых необходимо большинство голосов собственников квартир и иных помещений.</p> |
| Молдова | <p><i>(Статья 36)</i> При отсутствии кворума лица, созвавшие собрание, устанавливают дату повторного созыва общего собрания. Общее собрание может быть созвано повторно не ранее чем через 48 часов и не позднее чем через 30 дней после первоначально установленной даты.</p> <p>На повторном общем собрании имеется кворум, если на нем присутствуют или представлены собственники, которым принадлежит <b>более 1/4 голосов</b>. Повестка дня этого собрания такая же, как и у первого общего собрания.</p>  |
| Польша  | <p>Повторное собрание не предусмотрено.</p> <p><i>(Статья 24)</i> При отсутствии согласия необходимого большинства собственников помещений правление или управляющий может обратиться в суд, который примет решение с учетом цели предполагаемого действия и интересов всех собственников. Суд рассматривает дело в порядке ускоренного производства.</p>   |
| Румыния | <p><i>(Статья 48)</i> В случае отсутствия на первом собрании необходимого кворума в течение 15 дней со дня проведения первого собрания созывается повторное собрание. На повторном общем собрании, если имеется доказательство того, что все члены товарищества были уведомлены решения <b>могут быть приняты большинством голосов независимо от числа присутствующих членов</b>.</p>   |
| Эстония | <p><i>(Статья 23 Закона о КТ)</i> Если общее собрание собственников является неправомочным, то правление созывает с той же повесткой дня новое общее собрание, которое является правомочным <b>независимо от числа участников</b>. На это обстоятельство следует указать в приглашении на общее собрание.</p> <p>Сообщение о созыве нового общего собрания отправляется в течение десяти дней с момента проведения общего собрания, оказавшегося неправомочным, но не ранее чем спустя два дня.</p>   |

В Азербайджане, Венгрии, Грузии, Казахстане, Латвии, Литве, Молдове, Румынии и Эстонии в случае отсутствия кворума на общем собрании

законодательством предусмотрено проведение повторного собрания с той же повесткой (в Литве – как возможность, а не обязанность). Сроки для проведения повторного собрания варьируются в зависимости от страны, но в большинстве случаев они ограничены. Например, в Венгрии повторное собрание должно быть проведено в течение 15 дней, а в Молдове установлен максимальный срок в 30 дней.

Возможность повторного проведения собрания, если первое не имело кворума, не предусмотрена в законодательстве Армении, Беларуси и Польше. Если решение необходимо, инициаторы собрания вправе обратиться в суд (Армения, Польша).

В Казахстане голосование по вопросам повестки дня собрания, не имевшего кворума, проводится в форме письменного опроса. В Латвии повторное собрание не вправе принимать решения по вопросам, для которых необходимо квалифицированное количество голосов. В Литве закон прямо исключает возможность вынесения на повторное голосование некоторых ключевых вопросов, таких как привлечение заёмных средств или изменение размера общего имущества, поскольку для решения требуется большинство голосов собственников квартир и иных помещений.

Кворум для повторно созванного собрания остается таким же как обычно в Азербайджане (также, как и в России).

Повторное собрание, согласно законодательству Венгрии, Грузии, Румынии и Эстонии, считается правомочным вне зависимости от числа участников.

В некоторых странах установлены требования к количеству участников повторного собрания, чтобы оно было правомочно принимать решения. Так, в Казахстане в письменном голосовании (способ принятия решения при отсутствии кворума на собрании) должны принять участие не менее 2/3 собственников, в Латвии – собственники более 1/3 квартир. В Молдове и Литве повторное собрание имеет кворум в случае присутствия на нем собственников, владеющих не менее 1/4 голосов всех собственников помещений в МКД.

Таким образом, законодательство некоторых стран дает примеры того, как могут быть приняты решения при отсутствии кворума на общем собрании. При этом в отдельных случаях в законе указывается, что собственники помещений в МКД должны быть надлежащим образом уведомлены о возможности повторного общего собрания и снижении требований к его кворуму. Это дает собственникам понимание, что их отсутствие на собрании

не остановит процесс и решения могут быть приняты без их участия. Это стимулирует собственников активнее участвовать в управлении общим имуществом.

Для российских условий вряд ли подойдет норма о правомочности повторного собрания при любом количестве участников, но может быть установлено требование о необходимом минимальном их количестве, например, у участников повторного общего собрания должно быть не менее 1/4 или 1/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

## 5. Требования к количеству голосов, необходимых для принятия решений общим собранием

Жилищный кодекс РФ определил сложную систему требований к количеству голосов для принятия решений общим собранием собственников помещений в МКД. Так, если в обычном случае решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании собственников, установлен перечень вопросов, для решения которых необходимо более чем 50% или не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД<sup>33</sup> (и это при кворуме общего собрания более чем 50 % голосов от общего числа голосов всех собственников в доме, что означает, что на собрании, имеющем кворум далеко не в каждом случае возможно принять решение). Перечень вопросов, требующих квалифицированного количества голосов, постоянно расширяется.

Требования законодательства других стран о количестве голосов, необходимых для принятия решений, приведены в таблице 8.

Таблица 8 – Установленные законодательством разных стран требования к количеству голосов для принятия решений

| Страна      | Число голосов, необходимое для принятия решения   |
|-------------|---|
| Азербайджан | <i>(Статья 45)</i> Поставленные на голосование решения общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа принимающих участие в собрании голосов, за исключением принятия решений<br>- о реконструкции многоквартирного здания (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений и сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном здании; |

<sup>33</sup> См. часть 1 статьи 46 ЖК РФ.

| Страна   | Число голосов, необходимое для принятия решения   |
|----------|---|
|          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- о пределах использования земельного участка, на котором расположено многоквартирное здание, в том числе введение ограничений пользования им;</li> <li>- о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном здании;</li> </ul> <p><b>которые принимаются</b> большинством <b>не менее 2/3 голосов</b> от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном здании.</p> <p>Общее собрание собственников помещений в многоквартирном здании <b>не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня</b>, а также изменять повестку дня собрания.</p> <p>Если все помещения в многоквартирном здании принадлежат одному собственнику, то решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном здании, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме. В этом случае положения настоящей главы, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном здании, не применяются.</p> |
| Армения  | <p><i>(Статья 11)</i> Решения по вопросам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- об отчуждении или о передаче в залог движимого имущества, представляющего часть общего имущества;</li> <li>- о выделении части недвижимого имущества, являющегося общей долевой собственностью, его отчуждении, передаче в залог;</li> </ul> <p>должны приниматься всеми собственниками <b>единогласно</b>.</p> <p>Решения по вопросам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- принятие решения о застройке или изменение общего имущества;</li> <li>- вынесение других решений по вопросам управления общим имуществом, в том числе и вопросы о заключении органом управления зданием договоров с лицами, оказывающими коммунальные услуги.</li> </ul> <p>принимаются <b>не менее чем 2/3 голосов собственников помещения</b>.</p> <p>Решения по другим вопросам принимаются более <b>чем половиной голосов собственников помещения</b>.</p>   |
| Беларусь | <p><i>(Статья 159)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Решение по созданию товарищества собственников или управлению общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения считается принятым, если за него проголосовали <b>более 2/3 принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем 2/3 голосов участников, принявших участие</b> в голосовании;</li> <li>- Решение по вопросам отчуждения либо передачи общего имущества во владение и пользование, либо уменьшения размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого</li> </ul>  |

| Страна    | Число голосов, необходимое для принятия решения  |
|-----------|--|
|           | <p>имущества путем надстройки и (или) пристройки считается принятым, если за него проголосовали <b>2/3 участников совместного домовладения от общего количества участников совместного домовладения;</b></p> <p>- По другим вопросам, касающимся управления общим имуществом совместного домовладения решение считается принятым, если за него проголосовали более половины участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании, <b>обладающих не менее чем половиной голосов участников совместного домовладения, принявших участие в голосовании.</b></p>  |
| Венгрия   | <p>(Статья 38) Общее собрание или повторное общее собрание принимает решение <b>простым большинством</b> голосов присутствующих собственников. Для осуществления расходов, выходящих за пределы обычного хозяйствования, <b>необходимо единогласное решение совладельцев</b><sup>34</sup>.</p>   |
| Грузия    | <p>(Статья 28) Решение на собрании членов товарищества собственников жилья принимается более <b>чем половиной голосов присутствующих.</b></p> <p>Член товарищества собственников жилья не вправе участвовать в голосовании:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- при наличии конфликта интересов;</li> <li>- если вопрос касается искового заявления, поданного в суд против него</li> </ul> <p>Если число членов товарищества собственников жилья не более 12, члены товарищества собственников жилья принимают устав товарищества собственников жилья 3/4, а во всех иных случаях - 2/3 голосов.</p> <p><b>Изменение общего имущества</b> членов товарищества значительным образом видоизменяющее общее имущества членов товарищества и влияющее на использование общего имущества другими собственниками квартир, осуществляется на основании решения, принятого на собрании членов товарищества собственников жилья <b>всеми членами товарищества собственников жилья единогласно.</b></p> |
| Казахстан | <p>(Статья 42-1) Решение принимается при согласии <b>большинства от общего числа собственников, непосредственно принявших участие в голосовании,</b> за исключением вопросов по которым решение принимается <b>при согласии большинства от общего числа собственников:</b></p>   |

<sup>34</sup> Расходы, выходящие за рамки обычного управления: расходы, связанные с работами, выходящими за пределы консервации и не попадающими под содержание содержания (эксплуатацию, содержание и реконструкцию), которые согласно учредительному акту находятся в совместной собственности расширяющихся, преобразование или обращение здания, или части здания в совместную собственность предполагают создание нового здания, части здания или строительного оборудования.

| Страна | Число голосов, необходимое для принятия решения  |
|--------|--|
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– утверждения размера взносов для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, превышающего размер взносов, предусмотренных законом;</li> <li>– определения общего имущества объекта кондоминиума, а также изменения его состава;</li> <li>– утверждения годовой сметы и размера расходов;</li> <li>– утверждения размера оплаты за содержание парковочного места;</li> <li>– принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении годовой сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;</li> <li>– принятия решения о сборе целевых взносов и их размере;</li> <li>– принятия решения собственниками парковочных мест, кладовок о сборе целевых взносов и их размере;</li> <li>– принятия решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете.</li> </ul>  |
| Латвия | <p><i>(Статья 16)</i> Решение сообщества собственников принимается, если собственники квартир, представляющие <b>более половины квартир проголосовали «за»</b>, за исключением тех случаев, когда статья 17 данного закона <b>или устав предусматривают иное необходимое количество голосов.</b></p> <p><i>(Статья 17)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Для принятия решения по вопросам, указанным в пункте 1 части второй статьи 16 настоящего Закона , необходимо, чтобы <b>все</b> собственники квартир проголосовали «за». [изменение размера общего имущества (увеличение, уменьшение)];</li> <li>– Для принятия решения об установлении преимущественного права, указанного в пункте 3 части второй статьи 16 настоящего Закона , необходимо, чтобы <b>все</b> собственники квартир проголосовали «за». Для принятия решения об отмене отметки о преимущественном праве в крепостной книге необходимо, чтобы «за» проголосовали собственники квартир, которые представляют более половины всех квартирных объектов. [установление и отмена преимущественного права покупки жилья собственниками квартир];</li> <li>– Для принятия решения по вопросам, указанным в пункте 2 части второй статьи 16 настоящего Закона, необходимо, чтобы «за» проголосовали собственники квартир, представляющие не менее <b>3/4</b> [уточнение порядка использования общего имущества собственниками квартир].</li> <li>– Для принятия решения о размещении дорожного знака, создании парковки для инвалидов или создании парковки для электромобилей, если одновременно создается пункт зарядки электромобилей необходимо, чтобы собственники квартир, которые представляют <b>более половины</b> всех собственников квартир, проголосовали «за».</li> </ul> |

| Страна  | Число голосов, необходимое для принятия решения   |
|---------|---|
| Литва   | <p>(Статья 12 Закона об объединениях) Решения собрания являются законными, если за них проголосовало <b>более половины членов сообщества</b> (доверенных лиц), <b>участвующих в собрании</b>.</p> <p>(Статья 4.85 ГК Литвы) Решения по управлению и использованию общего имущества, а также о создании новых объектов входящих в состав общего имущества и распоряжении ими принимаются <b>большинством голосов собственников квартир и иных помещений</b>, если иное не предусмотрено законом.</p>   |
| Молдова | <p>(Статья 37) Решение общего собрания считается принятым, если за него проголосовало <b>более половины присутствующих</b> на собрании собственников. В случае проведения общего собрания посредством опроса или в смешанной форме решение общего собрания считается принятым, если за него проголосовало <b>более половины всех</b> собственников в кондоминиуме.</p> <p>Не менее чем <b>2/3 голосов</b> собственников в кондоминиуме принимаются решения общего собрания по следующим вопросам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– роспуск ассоциации, назначение ликвидатора и утверждение ликвидационного баланса в разрешенных законом случаях;</li> <li>– утверждение условий получения ассоциацией возмездного финансирования (ссуда, кредит, лизинг и т. д.), если при этом привлекаемая сумма, превысит общую сумму доходов, заложенных в предыдущем годовом бюджете ассоциации;</li> <li>– утверждение годового бюджета</li> <li>– утверждение размеров долевого взноса, взноса в фонды ассоциации и иных отчислений, и платежей, предусмотренных для финансирования общего имущества (общих частей);</li> <li>– предоставление в отношении общих частей права пользования, в том числе права сервитута.</li> </ul> |
| Польша  | <p>(Статья 23) Решения принимаются <b>большинством голосов собственников</b>.</p>   |
| Румыния | <p>(Статья 49). В уставе товарищества собственников могут быть предусмотрены иные условия принятия решений, <b>но не менее половины плюс один голос присутствующих на созванном или повторном общем собрании</b>. В ситуациях, касающихся только собственников секции или лестничной клетки, решения принимаются с письменного согласия большинства собственников помещений на соответствующей лестничной клетке или секции.</p> <p>(Статья 51) Общее собрание товарищества собственников решает с согласия <b>2/3 общего числа собственников кондоминиума</b> любые вопросы, направленные на модернизацию кондоминиума и изменение размера общего имущества.</p> <p>(Статья 38) Решение по вопросам отчуждения либо передачи общего имущества во владение и пользование физическими или юридическими</p>   |

| Страна  | Число голосов, необходимое для принятия решения  |
|---------|--|
|         | лицами принимается с согласия <b>2/3 голосов общее количество собственников в кондоминиуме</b> и с согласия всех владельцев, на которых непосредственно влияет это решение.  |
| Эстония | <p><i>(Статья 20 Закона о КТ)</i> Общее собрание или повторное общее собрание принимает решение <b>простым большинством</b> голосов.</p> <p>В случае принятия решения о взятии кредита или иного аналогичного кредиту денежного обязательства, если это обязательство самостоятельно или вместе с существующими обязательствами превышает сумму хозяйственных расходов квартирного товарищества за предыдущий хозяйственный год, можно принять, если за соответствующее решение общего собрания собственников квартир отдано <b>более половины всех голосов собственников</b> квартир, которым принадлежит более половины долей долевой собственности.</p> |

По общему правилу во всех рассмотренных странах решения на общем собрании собственников помещений принимаются простым большинством голосов присутствующих на собрании собственников квартир (исключение – Армения: решения общего собрания принимаются более чем половиной голосов собственников помещения). При этом установлен перечень вопросов, для решения которых необходимо квалифицированное количество голосов – более половины, не менее 2/3 голосов от всех голосов собственников, а также, в редких случаях, единогласно.

Необходимо отметить, что в ряде стран перечень вопросов, требующих квалифицированного количества голосов, достаточно короткий. Такие вопросы могут касаться реконструкции дома, изменения долей в общем имуществе или значительных финансовых обязательств. В Венгрии согласие всех собственников необходимо для вопросов, которые выходят за рамки обычного управления; в Армении об отчуждении или передаче в залог части общего имущества; в Грузии – об изменении общего имущества, влияющем на его использование собственниками квартир; в Латвии – об установлении преимущественного права на приобретение квартиры в доме. В Грузии и Румынии (см. таблицу 5) установлены дополнительные ограничения на участие в голосовании по ряду вопросов в случае конфликта интересов.

Наиболее жесткие требования к количеству голосов для принятия решений установлены в законодательстве Армении, Беларуси, Казахстана, Латвии, Молдовы, Румынии. Установленные в законодательстве этих стран требования (также, как и в России) создают серьезный барьер для принятия общим собранием решений.



Наиболее мягкие требования содержатся в законодательстве Эстонии – решения принимаются простым большинством голосов участников общего собрания, в том числе повторно созванного общего собрания; исключение – решение о взятии кредита или аналогичного кредиту денежного обязательства, которые самостоятельно или вместе с существующими обязательствами превышают сумму хозяйственных расходов квартирного товарищества за предыдущий хозяйственный год, такое решение принимается более половиной всех голосов собственников квартир, которым принадлежит более половины долей долевой собственности. Это исключает возможность привлечения кредита на повторно созываемом общем собрании (имеющим кворум при любом числе участников).

## **6. Формы проведения общего собрания**

Жилищный кодекс РФ дает возможность проводить общее собрание собственников помещений в МКД в формах очного голосования, заочного голосования, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, а также очно-заочного голосования<sup>35</sup>. Это дает возможность инициатору общего собрания выбрать такую форму собрания, которая даст возможность вовлечь в принятие решений большего количества собственников и обеспечить для них более широкие возможности для голосования. Хотя в качестве недостатка существующего регулирования можно отметить, что выбор способа голосования ограничен формой проведения общего собрания. Исключение – заочное голосование с использованием информационной системы, которое предусматривает кроме электронного голосования возможность для собственников голосовать привычным способом – путем оформления своих решений по вопросам повестки дня в письменной форме на бумажном носителе.

Возможность проведения общего собрания в иной форме чем очное голосование в законодательстве других стран показана в таблице 9.

Таблица 9 – Регулирование вопросов проведения общего собрания в иной форме чем очное собрание

---

<sup>35</sup> См. статью 44<sup>1</sup> ЖК РФ.

| Страна      | Формы проведения общего собрания (кроме очного собрания)   |
|-------------|--|
| Азербайджан | <p>(Статья 46) Общее собрание собственников помещений в многоквартирном здании в форме заочного голосования</p> <p>Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном здании может быть принято без проведения собрания (совместного очного присутствия собственников помещений в данном здании для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.</p> <p>Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном здании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники, решения которых представлены до даты окончания их приема.</p> <p>В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– сведения о лице, участвующем в голосовании;</li> <li>– сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном здании;</li> <li>– решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».</li> </ul> <p>(Статья 47) Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном здании, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственника по вопросам, поставленным на голосование.</p> <p>При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственника по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, голоса по предусмотренным в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.</p> |
| Армения     | <p>(Статья 11) Решения собрания могут приниматься путем <b>созыва собрания, опроса</b> (заочного голосования), а также <b>уведомления</b>.</p> <p>Решения принимаются путем <b>уведомления</b> только в предусмотренных настоящим Законом случаях:</p>   |

| Страна | Формы проведения общего собрания (кроме очного собрания)  |
|--------|---|
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– принятия решений об отчуждении, использовании, передаче в залог движимого имущества, являющегося общей долевой собственностью;</li> <li>– согласования заключения крупных сделок;</li> <li>– определения размера суммы, взимаемой за выдачу органами управления зданием справок собственникам помещений или за оказание им иных услуг, предусмотренных настоящим Законом, который не может превышать размера суммы затрат на такие действия;</li> <li>– установления порядка и сроков уплаты взимаемых у собственников помещений обязательных платежей на обязательные нормы;</li> <li>– установления размера, порядка и сроков уплаты платежей, взимаемых у собственников помещений помимо обязательных платежей;</li> <li>– установления порядка пользования собственниками помещения и (или) жителями здания общей долевой собственностью;</li> <li>– установления порядка использования собственниками помещения и (или) жителями здания общей долевой собственности;</li> <li>– утверждения годового бюджета управления общей долевой собственностью в многоквартирном доме;</li> </ul> <p><i>(Статья 14) Порядок принятия решения путем уведомления.</i></p> <p>Собственник помещения, орган управления зданием или в предусмотренных настоящим Законом случаях глава муниципалитета обязан разместить текст проекта решения собрания у каждого входа в здание на наиболее видном или предусмотренном для этого месте.</p> <p>На проекте решения указываются имя (наименование), подпись (если это юридическое лицо или орган управления зданием, ставится также и печать) автора проекта, место его проживания или нахождения, размер его доли (если он собственник помещения), срок рассмотрения уведомления, срок и место представления предложений, день и час рассмотрения предложений, а также другая необходимая информация.</p> <p>Уведомление считается переданным, если окончательный вариант указанной в настоящей статье информации был <b>вывешен не менее чем 7 дней подряд</b>. Срок рассмотрения проекта решения, представленного путем уведомления, не может быть менее 10 дней.</p> <p>Собственники помещений, <b>письменно не проголосовавшие против</b> или не высказавшиеся против решения собрания, представленного путем уведомления, <b>считаются проголосовавшими за решение</b>, если на собрании, состоявшемся в течение данного периода путем созыва или опроса, эти лица не вынесли по данному вопросу иного решения. В последнем случае вынесенное путем созыва или опроса решение, или его копия вручается инициатору на второй день, следующий после окончания срока, предусмотренного для уведомления.</p> <p>В случае принятия или отклонения решения путем уведомления инициатор обязан в течение двух дней в установленном настоящей статьей порядке уведомить собственников помещений с указанием имен собственников, проголосовавших против.</p> |

| Страна   | Формы проведения общего собрания (кроме очного собрания)   |
|----------|--|
|          | <p>(Статья 13) Порядок принятия решения путем опроса.</p> <p>Собственник помещения, орган управления зданием или в предусмотренных настоящим Законом случаях глава муниципалитета вправе вносить свои предложения на рассмотрение собрания собственников помещения путем опроса. Инициатор обязан направить проект решения собрания каждому собственнику помещения, а проект соответствующей доверенности или соответствующего договора, предусматривающий делегирование полномочий органу управления или другим лицам, представить на подпись или направить его копию каждому собственнику помещения. Проект решения должен быть составлен в виде одного единого документа.</p> <p>В проекте решения собрания указываются также имя (наименование), подпись (если это юридическое лицо или орган управления зданием, ставится также и печать) созывающего собрание, место его проживания или нахождения, размер его доли (если он собственник помещения), перечень принимаемых решений, место голосования, количество голосов, необходимых для принятия решений по включенным в проект вопросам, срок, предусматриваемый для голосования, который не может быть менее 5 дней, а также другая необходимая информация.</p> <p>Собственники помещения обязаны письменно проголосовать (за, против, воздержался) по каждому вопросу отдельно путем проставления своей подписи на оригинале проекта решения.</p> <p>Принятыми считаются те вопросы проекта решения, которые набрали предусмотренное настоящим Законом соответствующее количество голосов.</p> <p>При голосовании по проекту решения запрещается вносить в него дополнения или изменения. Если при голосовании возникает необходимость в изменении или дополнении проекта решения, то должен быть составлен новый проект. Решения, принятые с изменениями или дополнениями, являются недействительными.</p> <p>Инициатор собрания обязан направить копии принятых на собрании решений собственникам помещения в течение двух дней, следующих за днем их принятия, с указанием имен собственников помещения, проголосовавших против.</p> |
| Беларусь | <p>(Статья 159) При необходимости решение общего собрания может приниматься на общем собрании, проводимом в форме письменного опроса. При проведении общего собрания в форме письменного опроса каждому участнику вручается под роспись либо направляется заказным письмом с уведомлением о получении или иным способом, предусмотренным решением общего собрания <b>бюллетень для голосования единого образца, установленного общим собранием.</b> Бюллетень для голосования должен содержать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– повестку дня общего собрания участников совместного домовладения, проводимого в форме письменного опроса;</li> </ul>  |

| Страна  | Формы проведения общего собрания (кроме очного собрания)   |
|---------|--|
|         | <ul style="list-style-type: none"> <li>– формулировку вопросов, голосование по которым проводится этим бюллетенем, и формулировку проектов решений по каждому вопросу;</li> <li>– варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами «за», «против», «воздержался»;</li> <li>– разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;</li> <li>– указание места представления заполненного бюллетеня (в том числе способом, предусмотренным решением участников совместного домовладения), даты окончания голосования и даты подсчета голосов по результатам проведения письменного опроса.</li> </ul> <p>Участник получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня («за», «против», «воздержался»), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене, либо иным способом, предусмотренным решением собрания.</p> <p>Если собственник не может лично присутствовать на общем собрании, он вправе проголосовать досрочно путем подачи инициатору общего собрания заявления в письменной форме, отражающего его мнение по вопросам повестки дня. При направлении указанного заявления посредством электронного уведомления заявление считается полученным, если отправителем зафиксировано (получено) электронное уведомление о подтверждении его получения инициатором общего собрания. Заявления, отражающие мнения участников совместного домовладения по повестке дня и полученные до проведения собрания, учитываются при подсчете кворума, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.</p> |
| Венгрия | <p><i>(Статья 40)</i> Решения общего собрания могут быть приняты в письменной форме. В этом случае по письменному предложению о принятии решения по повестке дня общего собрания, приложенному к приглашению общего представителя или председателя ревизионной комиссии, если имеется ревизионная комиссия, совладельцы после получения его письменного заключения голосуют в письменной форме.</p> <p>Подробные правила проведения письменного голосования и определения его результатов устанавливаются в регламенте.</p> <p>Результаты письменного голосования сообщаются совладельцам в письменном виде.</p> <p><i>(Статья 41)</i> Локальные общие собрания; в этом случае определяются границы проведения локальных общих собраний.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Локальные общие собрания проводятся с одинаковой повесткой дня и принципам подсчета голосов. Правила, применяемые к общим собраниям, применяются к проведению локальных собраний.</li> </ul>   |

| Страна    | Формы проведения общего собрания (кроме очного собрания)  |
|-----------|---|
|           | – Уставом или организационно-хозяйственным регламентом могут наделить локальное общее собрание самостоятельными полномочиями по принятию некоторых решений.   |
| Грузия    | Не предусмотрено законом. Иные формы проведения общего собрания могут быть закреплены в уставе товарищества.  |
| Казахстан | Общее собрание может проводиться в форме письменного опроса (см. таблицу 7).  |
| Латвия    | <p><i>(Статья 19)</i> Собственники квартир имеют право проголосовать <b>перед общим собранием</b> собственников квартир, передав <b>решение в письменной форме</b> организатору общего собрания или <b>проголосовав в информационной системе</b>, если общее собрание собственников квартир созывается с использованием информационной системы.</p> <p>Собственник квартир, проголосовавший до общего собрания собственников квартир, имеет право участвовать в общем собрании и голосовать на нем. Голос собственника квартиры, поданный до общего собрания, аннулируется, если этот собственник квартиры участвует в общем собрании и голосует на нем. Если собственник квартиры, проголосовавший до общего собрания, участвует в общем собрании, но не голосует в нем, учитывается голос, поданный собственником квартиры до общего собрания.</p> <p>Организатор общего собрания регистрирует собственников квартир, проголосовавших перед общим собранием собственников квартир и не участвующих в общем собрании, а также собственников квартир, участвующих в общем собрании собственников квартир лично, и собственников квартир, использующих электронные средства онлайн-коммуникации для участия в общем собрании.</p> <p><i>(Статья 20)</i> <i>Принятие решения сообществом собственников квартир без созыва общего собрания собственников квартир путем опроса.</i> Собственники квартир имеют право принимать решения в форме опроса, за исключением случаев, когда объединение собственников установило, что соответствующий вопрос может быть решен только на общем собрании. Если решение принято в форме опроса, собственник квартиры, уполномоченное лицо сообщества собственников квартир или управляющий направляет каждому собственнику квартиры письменный проект опроса, порядок принятия решения и документы, связанные с принятием решения, а также указывается срок, в течение которого собственник квартиры может проголосовать «за» или «против» принятия соответствующего решения в письменной форме. Срок проведения опроса не может быть менее 14 дней и более 180 дней после направления проекта решения. Если собственник квартиры не дал письменного ответа в указанный срок, считается, что он проголосовал «против» принятия решения.</p> |

| Страна | Формы проведения общего собрания (кроме очного собрания)   |
|--------|--|
|        | <p>Порядок принятия объединением собственников квартир решений в форме опроса определяется объединением собственников квартир.</p> <p>Организатор опроса в течение 14 дней вносит в Информационную систему в картотеку дома протокол голосования, а также голоса каждого собственника квартиры - "за" или "против" - по каждому вопросу, включенному в опрос.</p> <p>Если решения принимаются в форме опроса с использованием Информационной системы собственник квартиры при голосовании использует средство электронной подписи, доступное в электронном сервисе Информационной системы. Объединение собственников квартир определяет порядок голосования тех собственников квартир, которые не имеют возможности отдать свой голос, используя функционал Информационной системы.</p> <p><i>(Статья 20.2) Повторный опрос.</i> Повторным опросом считается опрос собственников квартир, отвечающий всем нижеперечисленным правилам:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) первоначальный опрос не имел кворума, более половины квартир не предоставили ответ в указанный срок;</li> <li>2) повторный опрос организуется в течение месяца, но не ранее чем через два дня после первоначального;</li> <li>3) в повестку дня повторного опроса включены только вопросы подлежащих решению при первоначальном опросе;</li> <li>4) собственники квартир, зарегистрированные в регистрационном списке участников повторного опроса, составляют более трети всего квартирного имущества.</li> </ol> <p>Для принятия решений при повторном опросе необходимо, чтобы более половины собственников квартир, представленных при повторном опросе, проголосовали «за».</p> <p>Решение, принятое при повторном опросе, вступает в силу по истечении месяца со дня его принятия, если в течение этого срока объединение собственников не примет иного решения по соответствующему вопросу на вновь созванном общем собрании собственников квартир или путем принятия решения в форме опроса.</p> |
| Литва  | <p><i>(Пункт 5 Приказа о порядке проведения письменного голосования)</i></p> <p>Организатор, приняв решение организовать голосование в письменной форме, готовит сообщение о предстоящем голосовании и публикует его на своем сайте (при его наличии) и на досках объявлений, установленных в подъездах дома или других легкодоступных местах общего пользования, если все собственники помещений не извещены о проведении голосования путем направления уведомления в почтовый адрес или адрес электронной почты.</p> <p>В сообщении о предстоящем голосовании (далее – сообщение) должны быть указаны:</p>   |

| Страна | Формы проведения общего собрания ( <i>кроме очного собрания</i> )  |
|--------|--|
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– организатор, адрес для отправки корреспонденции, номер телефона, адрес электронной почты, адрес сайта (если он у вас есть);</li> <li>– рассматриваемый вопрос(ы);</li> <li>– дату начала и окончания голосования, исходя из двухнедельного срока;</li> <li>– место нахождения урны для возврата заполненного бюллетеня голосования, адрес электронной почты для отправки бюллетеня, подписанного <b>квалифицированной электронной подписью</b> или <b>отсканированного или сфотографированного</b> в обычном порядке, адрес, по которому заполненный бюллетень может быть отправлен по почте и порядок голосования посредством электронной связи, если организатор предоставил такую возможность;</li> <li>– дата и место подсчета голосов;</li> <li>– сведения о том, когда была образована счетная комиссия собственников квартир и иных помещений (далее - комиссия), если она образована;</li> <li>– приглашение к участию в комиссии представителя собственников помещений, избранного в соответствии с положениями правовых актов, регулирующих управление общими предметами дома, или собственника помещения, изъявившего в письменной форме желание быть членом комиссии, и просьба письменно проинформировать организатора об участии (указываются способы уведомления) в течение 1 недели с момента публикации уведомления.</li> </ul> <p><i>(Пункт 6 Приказа о порядке проведения письменного голосования)</i><br/> Бюллетень доставляется собственнику помещения одним из следующих способов не позднее дня начала голосования:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. лично подписав лист выдачи бюллетеня, в котором должны быть указаны имя, фамилия, подпись и дата подписания собственника помещения;</li> <li>2. отправив его почтой на адрес помещения собственника;</li> <li>3. поместив его в почтовый ящик собственника помещения (далее - почтовый ящик) вместе с уведомлением об оплате оказанных услуг, отметив в нем приложенный бюллетень;</li> <li>4. путем направления собственнику помещения на указанную им электронную почту, если собственник получает оплату за оказанные услуги на эту электронную почту;</li> <li>5. поместив его в почтовый ящик и написав документ о вручении бюллетеня, в котором должны быть указаны имя собственника помещения, адрес помещения, дата помещения его в почтовый ящик. Один экземпляр акта составляется на всех собственников помещений, которым доставлен бюллетень в порядке, установленном настоящим подразделом;</li> <li>6. иным способом, согласованным с собственником помещения (путем направления на адрес электронной почты, указанный собственником помещения, или иным согласованным способом).</li> </ol> <p><i>(Пункт 7 Приказа о порядке проведения письменного голосования)</i> Если голосование организовано муниципалитетом, бюллетень доставляется собственнику помещения путем отправки его по почте на адрес</p> |



| Страна | Формы проведения общего собрания (кроме очного собрания)  |
|--------|---|
|        | <p>собственника помещения, помещения его в почтовый ящик или отправки на указанный адрес электронной почты.</p> <p><i>(Пункт 8 Приказа о порядке проведения письменного голосования)</i> Если одно помещение находится в собственности нескольких собственников (совладельцев), выдается один бюллетень.</p> <p><i>(Пункт 11 Приказа о порядке проведения письменного голосования)</i> Собственник помещения или уполномоченное им лицо заполняет бюллетень для голосования в соответствии с указанными в нем требованиями, ставит пометку «согласен» или «не согласен» по рассматриваемому вопросу, указывает дату и время заполнения, подписывает и указывает имя и фамилию. Если собственником помещения является юридическое лицо, подпись ставит руководитель юридического лица или его уполномоченный представитель в порядке, установленном правовыми актами. Если собственником помещения является физическое лицо, его доверенность на подпись другого лица должна быть нотариально удостоверена. К подписанию уполномоченным лицом прилагается доверенность действовать от имени физического или юридического лица.</p> <p><i>(Пункт 13 Приказа о порядке проведения письменного голосования)</i> Заполненный и подписанный бюллетень возвращается организатору собственником помещения или уполномоченным им лицом (вместе с документами, подтверждающими право голосовать от имени собственника помещения) к концу дня голосования в установленном в уведомлении порядке. При голосовании посредством электронной связи бюллетень для голосования должен быть подписан квалифицированной электронной подписью.</p> <p><i>(Пункт 15 Приказа о порядке проведения письменного голосования)</i> При определении того, состоялось ли голосование (проголосовало ли за решение достаточное количество собственников помещений), комиссия подсчитывает, сколько собственников помещений или уполномоченных ими лиц вернули действительные бюллетени и проголосовали посредством электронной связи.</p> <p><i>(Пункт 17 Приказа о порядке проведения письменного голосования)</i> Голосование считается завершенным, если до окончания голосования действительные бюллетени сданы более чем половиной собственников помещений. Если голосование не состоялось, повторное голосование по тому же вопросу организуется еще один раз не ранее чем через 2 недели и не позднее чем через 2 месяца со дня опубликования протокола несостоявшегося голосования. Повторное голосование считается состоявшимся, если до окончания голосования не менее 1/4 всех собственников помещений вернули действительные бюллетени и проголосовали с помощью электронных средств. При проведении повторного голосования по решениям, для принятия которых необходимо большинство голосов собственников помещений, в порядке, установленном Гражданским кодексом, Законом о сообществах или иными законами, регулирующими принятие решений собственниками помещений, Повторное голосование считается состоявшимся, если</p> |

| Страна  | Формы проведения общего собрания (кроме очного собрания)  |
|---------|---|
|         | действительные бюллетени возвращены до окончания голосования и более чем 1/2 собственников помещений.   |
| Молдова | <p>(Статья 41) Общее собрание может проводиться в смешанной форме. В этом случае одни собственники могут голосовать на общем собрании лично, а другие – путем заполнения бюллетеня для голосования.</p> <p>Если собственник указал в письменной форме адрес электронной почты, по которому он согласен вести переписку с ассоциацией, орган ассоциации или собственники, на законных основаниях созвавшие общее собрание, извещают собственника об этом по электронной почте. <b>Отправка выбранного варианта голосования с адреса электронной почты собственника приравнивается к подписанию бюллетеня для голосования.</b></p> <p>Собственник может участвовать в собрании и может голосовать с помощью другого средства электронной коммуникации, введенного в практику ассоциацией.</p>   |
| Польша  | (Статья 23) Решения собственников помещений принимаются либо на собрании, либо путем сбора голосов (мнения) правлением.   |
| Румыния | (Статья 50) По добровольному соглашению товарищества собственников осуществляется на общем собрании товарищества собственников или на основании письменных и подписанных решений каждого собственника.  |
| Эстония | <p>(Статья 21 Закона о КТ) Собственники квартир имеют право принимать решения без созыва общего собрания собственников.</p> <p>Правление отправляет всем собственникам квартир <b>проект решения</b> с указанием срока, в течение которого собственник должен представить свою позицию. Срок должен составлять не менее семи дней, если уставом не предусмотрен более продолжительный срок. Если закон или устав квартирного товарищества предусматривают количество голосов, необходимое для того, чтобы общее собрание считалось правомочным, то это же применяется и в случае принятия решения без созыва собрания.</p> <p>Решение считается принятым, если «за» отдано более половины отданных голосов собственников квартир, если уставом не предусмотрено требование большего большинства голосов.</p> <p>Относительно результатов голосования, правление составляет протокол о голосовании и незамедлительно отправляет его собственникам квартир. В протокол о голосовании вносятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– название и местонахождение квартирного товарищества;</li> <li>– имя составляющего протокол;</li> <li>– принятые решения вместе с результатами голосования, в том числе имена собственников квартир, голосовавших за решение.</li> </ul> |

Как показал анализ, во всех рассмотренных странах (кроме Грузии) законодательство закрепило механизм принятия решений без созыва очного общего собрания – путем письменного опроса собственников помещений в МКД. Этот способ аналогичен проведению заочного голосования согласно российскому законодательству. В Грузии такой способ принятия решений, предположительно, может быть определен уставом товарищества собственников жилья.

Проведение опроса осуществляется в письменной форме путем заполнения собственниками бюллетеней для голосования. В законодательстве ряда стран (Литва, Молдова) определена возможность направления собственником заполненного бюллетеня по электронной почте. В этом случае бюллетень подписывается квалифицированной электронной подписью или сканируется, или фотографируется (Литва). Либо факт отправки бюллетеня с адреса электронной почты собственника приравнивается к подписанию бюллетеня для голосования (Молдова).

Законодательством Латвии предусмотрена возможность голосования собственников не только в письменной форме, но и голосование в информационной системе, подобно тому, как это может происходить в России при заочном голосовании с использованием ГИС ЖКХ.

В Беларуси и Латвии собственники могут проголосовать досрочно, направив инициатору общего собрания свое решение по вопросам повестки дня собрания в письменной форме. В Молдове общее собрание может быть проведено в смешанной форме – одни собственники могут голосовать, присутствия на очном собрании, другие – путем заполнения бюллетеня для голосования и направления его инициатору общего собрания.

Заслуживает внимания механизм принятия решений путем «уведомления» (Армения, Эстония). В этом случае собственникам помещений направляется проекта решения, по которому они должны высказать свою позицию в течение указанного в уведомлении срока. В Армении законом определено, что собственники помещений, письменно не проголосовавшие против, считаются проголосовавшими за решение, указанное в уведомлении. Таким образом, наибольшее значение для принятия решения имеют только голоса собственников, явным образом высказавшихся «против». Согласно эстонскому законодательству, решение, указанное в уведомлении, считается принятым, если «за» отдано более половины голосов проголосовавших собственников квартир (если уставом не предусмотрено требование большего большинства голосов). Таким образом, в Эстонии, в отличие от Армении,

решение зависит от активности тех собственников, которые поддерживают проект решения.

## 7. Об оспаривании решения общего собрания

В соответствии с частью 6 статьи 46 ЖК РФ, собственник помещения в МКД вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Жилищного кодекса, 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. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение 6 месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Нормы законодательства других стран, связанные с оспариванием решения общего собрания, приведены в таблице 10.

Таблица 10 – Регулирование вопроса оспаривания решения общего собрания

| Страна      | Оспаривание решения общего собрания  |
|-------------|--|
| Азербайджан | <i>(Статья 45)</i> Собственник помещения в многоквартирном здании вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований настоящего Кодекса, в том 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. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение 6 месяцев со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.   |
| Армения     | <i>(Статья 12)</i> Собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были указаны в повестке дня. Решения, принятые по вопросам, не указанным в установленном настоящим Законом порядке в повестке дня, но рассмотренным собранием, являются недействительными. <b>Собрание считается также недействительным, если его повестка дня не представлена надлежащим образом более чем 10 процентам собственников помещения.</b><br><i>(Статья 13)</i> При голосовании по проекту решения запрещается вносить в него дополнения или изменения. Если при голосовании возникает необходимость в изменении или дополнении проекта решения, то должен быть составлен новый проект. Решения, принятые с изменениями или |

| Страна    | Оспаривание решения общего собрания   |
|-----------|---|
|           | <p>дополнениями, являются недействительными. Проект принятого решения считается также недействительным, если проект не был представлен надлежащим образом более чем 10 процентам собственников помещения.</p> <p><i>(Статья 14)</i> Проект решения, представленный и (или) принятый путем уведомления с нарушением требований настоящей статьи, является недействительным.</p>  |
| Беларусь  | <p>Решение собраний могут быть оспорены в соответствии с главой 9.1 Гражданского Кодекса Республики Беларусь.</p>   |
| Венгрия   | <p><i>(Статья 42)</i> Если решение общего собрания противоречит закону, уставу или организационно-хозяйственному регламенту или влечет за собой существенное нарушение законных интересов меньшинства, любой из совладельцев может обратиться в суд с иском о признании решение недействительным в течение <b>60 дней</b> со дня его принятия.</p>  |
| Грузия    | <p><i>(Статья 28)</i><br/>Член товарищества собственников жилья может обжаловать протокол <i>&lt;общего собрания&gt;</i> в суде.</p>  |
| Казахстан | <p>Право оспаривания решения общего собрания прямо не закреплено в законе.</p> <p>В тоже время в Законе Республики Казахстан «О жилищных отношениях» <i>(статья 42-1)</i> указано, что принятые собранием решения, оформленные протоколом, являются документом при рассмотрении спорных и иных вопросов в суде, иных государственных органах и организациях как волеизъявление собственников квартир, нежилых помещений, а также служат основанием для расчета жилищной помощи.</p>   |
| Латвия    | <p><i>(Статья 16)</i> На основании заявления собственника квартиры суд может признать решение сообщества собственников квартир недействительным, если решение или порядок его принятия противоречат положениям настоящего закона. Иск может быть предъявлен в течение <b>3 месяцев</b> со дня, когда соответствующее лицо узнало или должно было узнать о решении сообщества собственников квартир, но <b>не позднее 1 года</b> со дня принятия решения.</p>  |
| Литва     | <p><i>(Статья 27 Закона об объединениях)</i> Споры между объединением и членами объединения, между объединением и другими юридическими или физическими лицами разрешаются судом. Задолженность собственников помещений по расходам на эксплуатацию дома и коммунальные услуги взыскивается в порядке, установленном законодательством Литовской Республики.</p> <p><i>(Статья 4.85 ГК Литвы)</i> <b>Шестимесячный срок исковой давности</b> распространяется на право собственника квартиры или иного помещения обжаловать решения собственников квартир и иных помещений, принятые в порядке, установленном настоящей статьей.</p> |

| Страна  | Оспаривание решения общего собрания  |
|---------|--|
| Молдова | <p><i>(Статья 42)</i> Решения общего собрания являются ничтожными или оспоримыми в случаях и на условиях, установленных статьей 202 Гражданского кодекса Молдовы – «недействительность решения органа юридического лица». В случае, когда с решением общего собрания <b>прямо выразили согласие большинство собственников</b> в кондоминиуме на собрании или вне его, <b>данное решение остается в силе и не может быть отменено, даже если были допущены нарушения правил созыва общего собрания, его проведения, голосования на общем собрании или составления его протокола.</b></p>  |
| Польша  | <p><i>(Статья 25)</i> Собственник помещения может обжаловать решение в суд, если оно противоречит закону или соглашению собственников помещений либо нарушает принципы добросовестного управления общим имуществом или иным образом нарушает его интересы.</p> <p>Собственник вправе обратиться в суд в течение <b>6 недель</b> со дня принятия решения на собрании собственников квартир или со дня уведомления лица, предъявившего иск, о содержании решения, принятого путем сбора голосов.</p>   |
| Румыния | <p><i>(Статья 52)</i> Если решение общего собрания противоречит закону, уставу или правилам товарищества или может нанести ущерб интересам собственников, их или любого лица, считающего себя пораженным в правах, он может оспорить это решение.</p>  |
| Эстония | <p><i>(Статья 29 Закона о КТ)</i> Если при созыве общего собрания собственников квартир существенно нарушен закон, соглашение собственников квартир, или требования устава, то собрание неправомочно принимать решения, за исключением в случае, если в собрании участвуют или представлены все собственники квартир. Вынесенные на таком собрании решения ничтожны, если собственники квартир, в отношении которых был нарушен порядок созыва, не одобряют решение.</p> <p>Решение по требованию о признании недействительным и установлении ничтожности решения органа квартирного товарищества принимается в суде в неисковом производстве. В иной части, относительно недействительности решения органа юридического лица, применяются положения Закона об общей части Гражданского кодекса, с особенностями, установленными в настоящей статье.</p> |

В большинстве стран, чье законодательство было рассмотрено (за исключением Армении и Казахстана), прямо установлена возможность оспаривания решения общего собрания в суде, если оно противоречит закону, уставу товарищества или нарушен установленный порядок принятия решения либо нарушены законные права и интересы собственника помещения,

меньшинства собственников, предусмотрена возможность обратиться в суд с иском о признании решения недействительным.

Сроки для обращения в суд различаются в разных странах и варьируются от 60 дней (Венгрия) до 6 месяцев (Азербайджан, Литва). В Латвии иск может быть предъявлен в течение 3 месяцев со дня, когда соответствующее лицо узнало или должно было узнать о решении сообщества собственников квартир, но не позднее 1 года со дня принятия решения.

Представляется интересным норма законодательства Молдовы, согласно которой в случае, когда с решением общего собрания прямо выразили согласие большинство собственников в кондоминиуме на собрании или вне его, данное решение остается в силе и не может быть отменено, даже если были допущены нарушения правил созыва общего собрания, его проведения, голосования на общем собрании или составления его протокола.

## Заключение

Проведенный анализ законодательства двенадцати стран, регулирующего вопросы проведения общего собрания собственников помещений в МКД (общего собрания членов товарищества собственников при обязательности его создания), выявил отдельные нормы, которые могли бы быть использованы при совершенствовании российского законодательства по данному вопросу.

1. В части регулирования вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД, можно использовать следующие подходы:

- определить перечень вопросов, относящихся к исключительной компетенции общего собрания, и определить возможность делегирования принятия решений по ряду вопросов, относящихся к компетенции общего собрания, более узкому кругу лиц, например, правлению ТСЖ, совету многоквартирного дома или конференции представителей собственников;
- возможно, целесообразно определить перечень вопросов, полномочия по принятию решений по которым предоставляются лицу, управляющему многоквартирным домом и несущему ответственность за его безопасное состояние (например, определение минимального перечня работ, обеспечивающих безопасное техническое состояние конструкций и инженерных систем МКД);
- отказаться от определения в Жилищном кодексе РФ исчерпывающего перечня вопросов, относящихся к компетенции общего собрания, вместо этого определить общий принцип отнесения вопросов к компетенции общего собрания;
- учитывая необязательность создания ТСЖ в России, определить приоритет решений общего собрания собственников помещений в МКД перед решениями, принятыми общим собранием членов ТСЖ или правлением ТСЖ, советом многоквартирного дома.

2. Целесообразно возложить обязанность созывать годовое общее собрание собственников помещений в МКД на лицо, управляющее многоквартирным домом (управляющую организацию, правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива).



3. Отказаться от затратных способов уведомления собственников помещений в МКД о проведении общего собрания (заказные письма, вручение уведомления каждому собственнику под роспись), определив, что такое уведомление осуществляется путем размещения сообщения в общедоступных местах в МКД и направления по адресам электронной почты или другим контактам, если они были предоставлены собственником лицу, управляющему многоквартирным домом, а также размещением информации в ГИС ЖКХ.

4. В сообщении о проведении общего собрания дополнительно к сведениям, уже определенным Жилищным кодексом РФ, указывать:

- какое количество голосов собственников помещений необходимо, чтобы собрание было правомочно принимать решения (имело кворум);
- проекты предлагаемых решений по каждому вопросу повестки дня;
- количество голосов, необходимых для принятия решения по вопросам, включенным в повестку дня;
- о возможности проведения повторного собрания с иным кворумом, если созываемое собрание не будет иметь кворума.

5. В отношении количества голосов собственников помещений на общем собрании:

- исходить из принципа «одно помещение – 1 голос» (как в жилищно-строительном кооперативе) либо предоставить общему собранию право принимать решение о выборе способа определения количества голосов собственника на собрании из указанного принципа, либо исходя из доли в праве общей собственности на общее имущество (общей площади помещения собственника);
- ограничить количество голосов собственника жилого помещения собственников нежилых помещений, обладающего значительной долей в праве собственности на общее имущество в МКД с целью защиты интересов собственников жилых помещений.

6. Определить меньшее значение кворума для повторно созываемого общего собрания за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания, требующих для принятия решения не менее  $2/3$  голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в МКД, например, не менее  $1/4$  или  $1/3$  от общего числа голосов.

7. В отношении вопросов, требующих квалифицированного числа голосов для принятия решений, пересмотреть и максимально сократить

перечень вопросов, требующих 2/3 голосов или более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

8. Расширить способы голосования собственников помещений в МКД на общем собрании, созываемом в любой уже установленной Жилищным кодексом РФ форме, а также способы передачи собственником принятых им решений с учетом современных способов коммуникаций.

9. Дополнить законодательством способом принятия решений по отдельным вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания, без проведения общего собрания – путем уведомления о проекте решения, которое считается принятым, если количество голосов «против», направленных в установленный срок инициатору решения, не превысит установленную величину.