

## **Кворум**

Кворум – это наименьшее количество членов собрания, необходимое для принятия правомочного решения по вопросу.

### **Определение кворума**

Если в собрании приняли участие собственники или их представители, которые обладают более 50 % голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД, то кворум состоялся и собрание считается состоявшимся и правомочным (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).

Количество голосов определяется не количеством людей, присутствующих на собрании, а размером принадлежащей им доли в праве собственности на общее имущество (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ). Соответственно, для кворума нужно, чтобы на собрании присутствовали собственники, которые совместно обладают более 50% от доли в ОИ.

Если речь идёт о собрании ТСЖ, а не об общем собрании собственников, то кворум определяется от общего числа голосов членов товарищества.

А в силу п. 2 ст. 181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение ОСС ничтожно, то есть недействительно независимо от признания его таковым судом, если оно принято при отсутствии необходимого кворума.

При проведении общего собрания в очной форме кворум необходимо определить сразу. Если собрание проходит в очно-заочной или заочной форме, кворум определяется в последний день принятия письменных решений.

Иногда управляющие организации не учитывают голоса собственников нежилых помещений – это ошибка. Кворум определяется исходя из участия собственников всех помещений – жилых и нежилых.

### **Принятие решения по вопросам повестки дня**

Наличие на собрании кворума не гарантирует, что решение по каждому вопросу повестки будет принято.

Для решения некоторых вопросов достаточно большинства голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в собрании, то есть достаточно 50% от общего числа голосов всех собственников в доме +1 голос, при условии, что собрание имеет кворум.

Для принятия решений, например, связанных с капитальным ремонтом МКД, необходимо количество голосов не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников, поэтому число участников собрания, обеспечивающее кворум, может оказаться недостаточным для принятия решений по таким вопросам.

### **Если кворум не состоялся**

Если собрание очное и кворума для решения вопросов не набралось, то объявляется заочное собрание. При этом инициаторам собрания нужно составить акт об отсутствии кворума на очном собрании, подтвержденный листами регистрации, и принять решение о проведении собрания в заочной форме с соблюдением всех установленных сроков.

Если собрание очно-заочное и нет кворума на очной части, собрание всё равно проводится и пришедшим раздаются бюллетени.

Заочная часть собрания проводится только для тех, кто не участвовал в очной части, её продолжительность заранее определяет инициатор собрания и публикует в сообщении о проведении собрания.

Когда голосование окончено, считаются голоса всех проголосовавших – и очно, и заочно. Кворум определяется по итогам обеих частей собрания (ч. 3 ст. 47 ЖК РФ).