Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/ossp-v-mkd

Кворум

Кворум – минимальное количество голосов собственников МКД, принявших участие в ОСС, для признания собрания и его решений легитимными.

Определение кворума

Если в собрании приняли участие собственники или их представители, которые обладают более 50% от всех голосов собственников помещений в МКД, то кворум имеется 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.

В силу 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 простого большинства голосов от общего числа голосов собственников, принявших участие в собрании, то есть достаточно 50%+1 голос участников – при условии, что собрание имеет кворум. К примеру: вопросы выбора председателя, секретаря и счётной комиссии в МКД принимаются простым большинством.

Ряд вопросов требует кворума в 50%+1 голос от общего числа голосов собственников в МКД. К ним относятся: выбор способа формирования фонда капитального ремонта, способа управления МКД, решение о наделении Совета дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества, выбор УО.

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

Если кворум не состоялся

Если собрание проходило в форме очного голосования и кворума для решения вопросов не набралось, то составляется протокол с указанием отсутствия кворума и объявляется заочное собрание.

Если собрание в очно-заочной форме 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).

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/ossp-v-mkd