

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).