

Основные правила голосования

Основные правила голосования на общем собрании собственников помещений в МКД регламентированы ст. 48 ЖК РФ.

Правом голосования на ОСС обладают собственники жилых и нежилых помещений в доме лично или через законного представителя (ч. 1 ст. 48 ЖК РФ).

Каждый собственник при голосовании обладает таким количеством голосов, которое пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Доля является единой и неделимой и не подлежит распределению на несколько долей, даже если собственнику принадлежит несколько помещений (Письмо Минстроя России от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04). То есть, собственник не имеет права голосовать частью голосов – к учёту принимаются все голоса, которые ему принадлежат. Собственник не может проголосовать по-разному по одним и тем же вопросам повестки дня – он принимает только одно решение по каждому вопросу, независимо от количества или площади помещений, находящихся у него в собственности (п. 3 ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ).

По каждому вопросу повестки дня на собрании должно пройти обсуждение и голосование (ч. 15 разд. VI Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр). Вне зависимости от того, какая форма собрания выбрана, голосование, как правило, проводится путём сдачи письменных решений (ч. 5 ст. 48 ЖК РФ).

При проведении собрания в заочной или очно-заочной форме голосование проводится только посредством оформленных в письменной форме решений (ч.ч. 4.1 и 5 ст. 48 ЖК РФ).

При проведении собрания в форме совместного присутствия собрания возможны и другие варианты голосования, если они были приняты на одном из предыдущих общих собраний (ч. 15 разд. VI Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр). Но лучше, если собственники будут оформлять решения письменно. Это позволит избежать проблем в будущем. Если решения общего собрания будут опротестованы в судебном порядке, всегда можно будет предоставить письменное подтверждение того, как именно проголосовал собственник.

Хорошо, если перед содержательной частью бюллетеня или решения собственника будет образец правильного оформления ответа, чтобы собственник избежал ошибок.

Правила оформления решения собственника