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

Правила подсчёта голосов

При проведении голосования путём сдачи бюллетеней, которые были заполнены письменно, принявшим участие в голосовании на ОСС считается собственник, который сдал свой бюллетень. Если собственник пришёл, но не голосовал, то принявшим участие в собрании он считаться не будет, а только присутствовавшим.

Для подсчёта голосов по большинству вопросов количество голосов всех присутствующих на собрании принимается за 100%.

Голоса по каждому вопросу повестки дня подсчитываются отдельно и заносятся в протокол общего собрания (пп. «в» п. 15 разд. VI Требований № 266/пр). Суммируются ответы собственников («ЗА», «ПРОТИВ», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ») с учётом количества принадлежащих каждому собственнику голосов (п. 3 ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ). Результаты удобно заносить в таблицу или использовать автоматизированные сервисы для подсчётов результатов голосования.

При определении, было ли принято решение по конкретному вопросу повестки, необходимо учитывать, какое количество голосов для этого необходимо.

Общее количество голосов

Перед проведением голосования нужно установить общее количество голосов собственников помещений в МКД – это позволит определить, сколько нужно голосов, чтобы обеспечить кворум, и посчитать количество голосов, необходимое для решения каждого конкретного вопроса.

Общее количество голосов – это сумма площадей всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, которые находятся в собственности (ст. 37 ЖК РФ).

Если в доме есть помещения, купленные по договору долевого строительства, которые в собственность ещё не оформлены, они тоже учитываются при расчёте кворума, но дольщики могут голосовать по акту приёма-передачи долевого строительства только в течение года с момента подписания акта.

Общая долевая собственность, – крыши, лестницы, подвалы и т. д., – при подсчёте кворума не учитываются.

Количество голосов собственника

Для того чтобы правильно подвести итоги голосования по вопросам повестки и избежать в будущем оспаривания решений собрания в суде, важно правильно определить количество голосов, принадлежащее каждому собственнику помещений.

Количество голосов собственника пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Доля собственника помещения в праве общей собственности на ОИ в МКД пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ).

Чтобы определить количество голосов одного собственника, нужно площадь принадлежащего ему помещения разделить на общую площадь и умножить на 100%.

Общая площадь – сумма площадей жилых и нежилых помещений, находящихся в конкретных видах собственности (частной и государственной).

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