

ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ЗАМЕЧАНИЯМ ЧЛЕНА СЧЕТНОЙ КОМИССИИ

Рассмотрев замечания члена счетной комиссии касательно отказа в подписании протокола общего собрания собственников ТСН «КП «Лесной» в связи с выявленными замечаниями при подсчете голосов, а именно: отсутствия в бюллетенях СНИЛС, а также отсутствие в бюллетенях даты заполнения, подписи собственника, сведения о документе, подтверждающем право собственности, указание доли собственности, а также не указание площади сообщаю следующее:

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляется протоколом. Если общее собрание проводится без использования ГИС "ЖКХ" или региональной информационной системы, протокол общего собрания составляется в письменной форме в сроки, установленные общим собранием, но не позднее чем через 10 календарных дней с даты проведения общего собрания (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; п. 1 Требований N 266/пр).

В протоколе общего собрания указываются наименование документа, дата и регистрационный номер протокола, дата, место проведения общего собрания, заголовок к содержательной части протокола, содержательная часть протокола, повестка дня, наличие кворума, количество голосов по каждому вопросу, место (адрес) хранения протоколов, перечень приложений (при указании на них в содержательной части протокола). Протокол подписывают председатель, секретарь собрания и члены счетной комиссии.

При этом, жилищное законодательство не содержит прямых норм, указывающих на обязательное создание счетной комиссии, в компетенцию которой входит подсчет голосов по итогам проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и не определены требования к лицам, осуществляющим подсчет голосов,

В случае отказа члена счетной комиссии от подписания протокола общего собрания собственников, протокол подписывается другими членами счетной комиссии, председателем и секретарем, а также в нем делается отметка об отказе, а несогласный член комиссии должен изложить свое мнение письменно, которое прикладывается к протоколу. от его подписания одним членом счетной комиссии и прикладывается.

Соответственно, отказ от подписи одного члена счетной комиссии в протоколе общего собрания собственников не является самостоятельным основанием для признания решения общего собрания недействительным.

По выявленному замечанию: отсутствия в бюллетенях СНИЛС, сообщаю следующее:

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в письме от 12 ноября 2025 г. № 69172-АР/04 разъяснило свою позицию в случае отсутствия в бюллетене (решении) сведений о СНИЛС собственника.

Согласно части 4 статьи 45 ЖК РФ в новой редакции, инициатор ОСС обязан разместить сообщение о проведении собрания в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) или в региональной информационной системе не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. Это правило применяется независимо от формы проведения собрания (очное, заочное или очно-заочное).

При проведении ОСС с использованием ГИС ЖКХ: С 1 марта 2025 года администратор ОСС обязан указать в системе сведения о голосующих, включая СНИЛС собственника, а также разместить электронный образ решения в течение 24 часов после его получения. Решение должно быть передано администратору не позднее 48 часов до окончания голосования и выражено формулировками «за», «против» или «воздержался».

При проведении ОСС без использования ГИС ЖКХ: Обязательное указание СНИЛС вводится с 1 сентября 2025 года. В этом случае СНИЛС указывается в письменных решениях (бюллетенях), которые размещаются в системе вместе с протоколом. Кроме СНИЛС, бюллетень должен содержать личные данные голосующего (ФИО, реквизиты документа собственности и т.д.).

При этом, отсутствие СНИЛС в письменном решении (бюллетене) собственника не приводит к недействительности такого бюллетеня.

СНИЛС — желателен, но не обязателен. Требование об обязательном указании СНИЛС действует только для онлайн-голосования. Для бумажных бюллетеней это остается рекомендацией. Это предотвращает необоснованное признание собраний недействительными из-за формального отсутствия номера СНИЛС в решениях собственников.

Таким образом, отсутствие СНИЛС в бюллетене не делает решение недействительным! По нормам Гражданского кодекса РФ (статьи 181.3–181.5), решение ОСС может быть оспорено в суде при существенных нарушениях порядка проведения (например, при ошибках в процедуре созыва или голосования), но такие нарушения не делают решение ничтожным автоматически.

Касательно выявленных замечаний отсутствие в бюллетенях даты заполнения, подписи собственника, сведения о документе, подтверждающем право собственности, указание доли собственности, а также не указание площади сообщают следующее:

✓ Отсутствие даты голосования в бюллетенях ОСС не свидетельствует о невозможности их учета в целях определения кворума, поскольку ЖК РФ не относит дату решений собственников к числу обязательных требований к оформлению решения собственника помещения в МКД при проведении ОСС. Правовая позиция поддержана Верховным Судом РФ при рассмотрении следующего дела (Определение Верховного Суда РФ от 29 июля 2020 г. № 307-ЭС20-9946).

✓ Отсутствие в бюллетене сведений о документе, подтверждающем право собственности, является основанием для исключения такого бюллетеня из подсчета голосов.

✓ Отсутствие подписи законодательством не признается в качестве основания для признания бюллетеня недействительным.

✓ Наличие в бюллетенях исправлений, не соответствие площадей, указанных в решениях, сведениям из ЕГРН, отсутствие в бюллетенях указаний на площадь помещения, а также на номер дома, в котором голосовавшему принадлежит помещение, на дату выдачи свидетельства о праве собственности, о номере его регистрации не является основанием для исключения таких бюллетеней из подсчета голосов и признания его недействительным, если инициатор собрания или комиссия сможет однозначно установить собственника, его помещение и площадь, т.е. сопоставив данные с реестром или другими документами.

Если бюллетень содержит ошибки, опiski или отсутствуют некоторые сведения, но при этом он позволяет четко определить голосующего и его волеизъявление, он должен учитываться при подсчете голосов. Исключать такие бюллетени вправе только суд, а инициатор ОСС обязан учитывать их и размещать в ГИС ЖКХ.

Юрисконсульт

И.А. Жека

И.А. Жека

29.12.2025