



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

08.04.2021 № 8402-ОГ/04

На № _____ от _____

Отдел управления жилищным фондом и ОГЖН Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел Ваше обращение от 3 марта 2021 г. № 179466 (вх. Минстроя России от 3 марта 2021 г. № 5333-ОГ) и в рамках компетенции сообщает.

Согласно части 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Частями 2.1 и 14 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрена возможность проведения первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) и в форме заочного голосования с использованием региональной информационной системы.

Таким образом, проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в заочной форме с использованием ГИС ЖКХ или региональной информационной системы возможно без предварительного проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очной форме.

Частью 13 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием иных информационных систем осуществляется в порядке и в сроки, которые предусмотрены ЖК РФ, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Особенностью, установленной в статье 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, является возможность проведения первого общего

собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ и в форме заочного голосования с использованием региональной информационной системы, предусмотренная частями 2.1 и 14 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

С учетом вышеизложенного, в соответствии с нормами действующего законодательства для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием иных информационных систем необходимо предварительное принятие общим собранием собственников решений, предусмотренных пунктами 3.2-3.4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частью 10 статьи 47.1 ЖК РФ установлено, что администратор общего собрания обязан указать в системе сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, переданное ему собственником помещения в многоквартирном доме в письменной форме и выраженное формулировками «за», «против» или «воздержался» решение по каждому вопросу повестки дня, а также разместить в системе электронный образ указанного решения собственника помещения в многоквартирном доме в течение одного часа с момента получения такого решения.

Следует иметь в виду, что администратором может быть физическое или юридическое лицо, а также одно или несколько лиц, наделенных такими полномочиями решением общего собрания собственников в силу пункта 3.3 части 2 статьи 44 и части 4 статьи 47.1 ЖК РФ.

Поскольку законодательство не ограничивает срока действия полномочий администратора общего собрания, он действует до того, пока на эту должность не выберут другое лицо или он сам не откажется выполнять эти функции, в соответствии с пунктом 3.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

Согласно части 11 статьи 47.1 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые по результатам голосования с использованием системы, по вопросам, поставленным на голосование, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе в течение одного часа после окончания такого голосования.

Согласно пункту 5 Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор, утвержденного Приказом Минстроя России от 28 января 2019 г. № 44/пр (далее – Порядок), направление подлинников решений, протоколов должно осуществляться способами, позволяющими подтвердить факт и дату их получения органом государственного жилищного надзора, а также путем размещения в открытом доступе в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, предусмотренной Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» скан-образов решений, протоколов не позднее пяти рабочих дней со дня направления подлинников решений, протоколов в орган государственного жилищного надзора.

Обращаем внимание, что продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания с использованием системы должна составлять

не менее чем три дня и не более чем пять дней с даты и времени начала проведения такого голосования, согласно части 8 статьи 47.1 ЖК РФ.

В случае, если скан-образы решений, протоколов были размещены в системе до даты направления решений, протоколов в орган государственного жилищного надзора, датой направления подлинников решений, протоколов считается дата размещения их скан-образов в системе.

Таким образом, администратор общего собрания в случае, если голосование проводилось посредством передачи администратору общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме, обязан разместить электронные образы документов в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Вместе с тем лицо, инициировавшее общее собрание, в соответствии с частью 1.1 статьи 46 ЖК РФ и пунктом 4 Порядка должно направить подлинники решений и протоколов в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом - в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять календарных дней со дня проведения общего собрания, а в случае, если оно продолжалось несколько дней, - не позднее чем через десять календарных дней со дня окончания общего собрания.

Дополнительно сообщаем, что проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очно-заочной или заочной форме возможно только в случае отсутствия указанного в части 3 статьи 45 ЖК РФ кворума при проведении общего собрания в очной форме, в соответствии с частью 1 статьи 47 ЖК РФ.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Начальник отдела
управления жилищным фондом и ОГЖН

Э.Б. Дулахаева



Подлинник электронного документа,
подписанного ЭП, хранится в системе электронного
документоборота Минстроя России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Владелец: Дулахаева Эльза Борисовна
Сертификат: 0193F3EAFD8CA02794EB11B92876BAD6AA
Действителен: 17.11.2020 до 31.12.2021