



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ГОРОДА МОСКВЫ**

**ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ПО ЗАПАДНОМУ  
АДМИНИСТРАТИВНОМУ ОКРУГУ ГОРОДА МОСКВЫ**

Полоцкая ул., д.25, корп.1, Москва, 121351

Телефон: 8 (495) 416-6015, факс: 8 (495) 416-6018, e-mail: [mgi-ign-ZAO@mos.ru](mailto:mgi-ign-ZAO@mos.ru), <https://www.mos.ru/mgi>

~~14.09.2020~~ ~~МЖИ-05-31229/20~~  
МЖИ-05-31229/20 07.09.2020  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ТСЖ «Олимп»  
ул. Коштоянца,  
д. 20, корп.1  
г. Москва, 119602**

Жилищной инспекцией по Западному административному округу (далее – Инспекция) рассмотрено письмо ТСЖ «Олимп», поступившее на электронную почту Инспекции, о соответствии сообщения о проведении общего собрания требованиям жилищного законодательства.

Согласно статье 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится выбор способа управления многоквартирным домом.

Порядок уведомления собственников помещений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме регламентируется частями 4, 5 статьи 45 ЖК РФ.

Согласно ч. 2 ч. 4 ст. 45 и ч. 1 ст. 47 ЖК РФ, повестка дня собрания определяется инициатором собрания и отражается в сообщении о проведении собрания, направляемому каждому собственнику помещений в многоквартирном доме, а также в выдаваемых собственникам бланках решений собственников (выполняющих функцию бюллетеней для голосования).

Представленное сообщение повестки дня не соответствует требованиям жилищного законодательства по следующим основаниям:

а) отсутствуют сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

б) отсутствуют конкретное указание места проведения собрания, дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

в) отсутствует порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться (в частности, информация о предполагаемой управляющей организации);

г) не указаны лица (кандидатуры) предложенные в качестве председателя, секретаря, членов счетной комиссии. В ЖК РФ прямо не указано, что на общем собрании собственников участники в обязательном порядке должны принять решение о выборе председателя общего собрания, секретаря и счетной комиссии. Но согласно ч. 3, п. 4 ч. 4 ст. 181.2 ГК РФ, пп. «б» п. 12 приложения 1 к приказу Минстроя

России от 28.01.2019 № 44/пр, в протоколе общего собрания необходимо указывать информацию о членах счетной комиссии, председателе и секретаре, который и составляет такой документ. Подписать протокол должны все указанные выше лица (п. 3 прил. 1 к № 44/пр). Следовательно, в повестку дня необходимо включить соответствующие вопросы, в том числе при заочной форме проведения ОСС. При проведении собрания в заочной форме инициаторы должны сразу внести в повестку дня данные о предлагаемых в качестве секретаря, председателя и счѐтной комиссии кандидатов.

д) отсутствует наименование управляющей (управляющих) организаций предложенной к голосованию.

В соответствии с ч. 2 ст. 46 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Формулировки вопросов повестки дня общего собрания должны отражать суть обсуждаемых на общем собрании вопросов и исключать возможность их неоднозначного толкования. В случае, если формулировка вопроса повестки дня общего собрания установлена законодательством Российской Федерации, в протоколе общего собрания указывается соответствующая формулировка (п. 17 прил. 2 Приказа Минстроя от 28.01.2019 № 44/пр).

Поскольку (согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ), договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, ТСЖ «Олимп» не осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, вопрос о расторжении договора с собственниками помещений в МКД некорректен.

Таким образом, собрание собственников, проведенное согласно представленному сообщению о проведении собрания, будет носить признаки оспоримости, ввиду нарушения порядка его созыва, подготовки и проведения, существенно влияющего на волеизъявление участников собрания. Однако разрешение вопроса о признании решения собрания недействительным (оспоримое решение) по указанным основаниям отнесено к исключительной компетенции суда (ст. 181.3 ГК РФ).

**Заместитель начальника  
Жилищной инспекции по ЗАО**



**И.А. Шиафетдинов**

Добрынская И.Ю.  
+7 (495) 416-60-07