



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

(МИНИСТР РОССИИ)

Соболье-Славянский ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-13-80, факс (495) 640-73-40
www.minstroyrf.ru

26.02.2020 № 1407-ОГ/04

М/п № _____ от _____

Указываеться **1**

Отдел управления жилищным фондом и ОГЖН Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Министров России рассмотрел Ваше обращение от 12.02.2020 № 133312 (их. Министров России от 12.02.2020 № 5459-ОГ) и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Таким образом, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме наличие кворума рассчитывается исходя из общего количества собственников помещений в многоквартирном доме, а также лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещений в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче в соответствии с частью 1.1 статьи 44 ЖК РФ.

То есть, при расчете кворума и в дальнейшем при подсчете голосов учитываются только голоса собственников помещений в многоквартирном доме, их представителей и лиц, принявших помещения по передаточному акту.

До передачи помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче застройщика (лицо, обеспечивающее строительство многоквартирного дома) вправе участвовать в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в случае оформления права собственности на нерезервированные помещения.

Таким образом, все указанные лица должны быть извещены о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 4 статьи 46 ЖК РФ собственник, иное лицо, указанное в ЖК РФ, по инициативе которых создается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщать собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо развешено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Сообщение о проведении собрания может быть направлено не по адресу регистрации данного собственника, а в адрес принадлежащего такому собственнику помещения в многоквартирном доме, в котором планируется провести общее собрание.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Согласно пункту 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.

В этой связи, следует учитывать, что письма Министров России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, 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.

С уважением,

Начальник отдела управления
жилищным фондом и ОЖН

Л.В. Егорова

Имя: Татьяна Е.В.
Тел.: 8 (495) 647-11-80 доб. 2088

