*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

# https://i4.stat01.com/2/5285/152847062/075a3e/trening-harizmy-alena-nikolskaya.jpg

# Об изменении количестве голосов собственников, необходимых для

# принятия решения о выборе способа

# управления МКД, выборе УК

Напоминаем, что в соответствии с требованиями ч. 3 ст. 45 ЖК РФ, общее собрание собственников считается правомочным принимать решение, если в нем участвуют собственники помещений, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников.

В свою очередь за принятие решения о выборе способа управления многоквартирным домом, в том числе о выборе способа управления – управляющая организация, должно проголосовать «ЗА» более половины собственников, принимающих участие в данном собрании собственников (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

В данном случае речь идет о простом большинстве – это более 50% голосов собственников, которое рассчитывается исходя не из общего количества голосов в доме, а исходя из количества голосов собственников, присутствующих на собрании (письмо Минстроя России от 01.12.2021 № 28612-ОГ/04 «О решениях общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, по вопросам поставленным на голосование»).

Следовательно, в настоящее время ЖК РФ устанавливает, что для принятия решения о выборе способа управления многоквартирным домом достаточно получить голоса собственников, площадь которых в совокупности составляет более 25% площади всех помещений в многоквартирном доме. Таким образом, воля большинства участвующих в собрании собственников становится общей волей всех собственников.

При этом согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ договор управления между определенной собранием управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме считается заключенным, если его подписали собственники, обладающие более чем 50 % голосов  
от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

Очевидно, что в ч. 1 ст. 162 ЖК РФ речь идет не о простом большинстве участвующих в собрании, а о большинстве голосов от общего числа голосов всех собственников.

Из вышеизложенного видно, что наблюдается противоречие положений ЖК РФ, которое способствует возникновению ряда проблем в процессе реализации способа управления многоквартирным домом – управляющая организация. Так, например, возникает проблематичность, а порой и невозможность подписания договора управления многоквартирным домом более 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, так как, по сути, половина от этого количества собственников могли отказаться от голосования, или голосовать против выбранной управляющей организации. Следовательно, заинтересованность и желание граждан, голосовавших против выбранной простым большинством собственников управляющей организации, подписывать договор управления отсутствует.

[***Федеральным законом от 11.06.2022 № 165-ФЗ***](http://gkh24.ru/upload/file/federalnym_zakonom_ot_11.06.2022%20%E2%84%96%20165-%D1%84%D0%B7.pdf) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» внесены изменения в ст. 44 и ст. 46 ЖК РФ, **подлежащие применению с 01.09.2022,**согласно которым для принятия решения о выборе способа управления многоквартирным домом, в том числе, выборе управляющей организации необходимо более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Указанными изменениями устранено существующее правовое противоречие положений ЖК РФ, возникающее при выборе управляющей организации и подписании договора управления многоквартирным домом с такой организацией.