



Источник публикации

Документ опубликован не был

Примечание к документу

При применении следует учитывать, что документ не носит нормативный характер, является разъяснением по конкретному запросу, актуален на дату издания.

Название документа

<Письмо> Минстроя России от 13.02.2025 N 3833-ОГ/00

<По вопросам, связанным с проведением общих собраний в МКД>

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 13 февраля 2025 г. N 3833-ОГ/00

Отдел управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

Частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) предусмотрено, что решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - ОСС) являются официальными документами, удостоверяющими факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей.

В соответствии с **частью 1.1 статьи 46** ЖК РФ управляющая организация, правление товарищества собственников жилья (далее - ТСЖ), жилищного или жилищно-строительного кооператива (далее - ЖСК), иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения указанных в **части 1 статьи 46** ЖК РФ подлинников решений и протокола ОСС обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

Частью 1 статьи 145 ЖК РФ установлено, что общее собрание членов товарищества собственников жилья (далее - ОСЧ ТСЖ) является высшим органом управления ТСЖ и созывается в порядке, установленном уставом ТСЖ. Вопросы, отнесенные к компетенции ОСЧ ТСЖ, определены **частью 2 статьи 145** ЖК РФ.

ОСС является органом управления многоквартирным домом, проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, согласно **части 1 статьи 44** ЖК РФ.

Таким образом, в первом случае речь идет о высшем органе управления юридического лица - ТСЖ, а во втором случае - об органе управления многоквартирным домом как имущественным комплексом.

Именно на ОСС принимаются ключевые решения по вопросам управления многоквартирным домом.

Протокол ОСЧ ТСЖ не подлежит направлению в органы государственного жилищного надзора. В органы государственного жилищного надзора направляются только протоколы ОСС.

Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и **Порядок** направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор, утверждены приказом Минстроя России от 28 января 2019 г. N 44/пр (далее - Порядок, Приказ N 44/пр).

Согласно **пункту 5** Порядка 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 (далее - ГИС ЖКХ), предусмотренной Федеральным **законом** от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Закон N 209-ФЗ), скан-образов решений, протоколов не позднее пяти рабочих дней со дня направления подлинников решений, протоколов в орган государственного жилищного надзора.

В силу **части 4 статьи 12** Закона N 209-ФЗ с 1 июля 2017 года поставщики информации (включая управляющие организации) обязаны размещать в ГИС ЖКХ информацию, предусмотренную настоящим Федеральным **законом**, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" - www.dom.gosuslugi.ru.

В системе должна размещаться, согласно **пункту 36 части 1 статьи 6** Закона N 209-ФЗ, в том числе:

- информация о проведении общего собрания собственников помещений,
- информация о проведении общего собрания членов ТСЖ, ЖК, ЖСК,
- решения таких собраний по вопросам, поставленным на голосование,
- итоги голосования.

Приказом Минстроя России от 7 февраля 2024 г. N 79/пр "Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Приказ N 79/пр), которым регламентируются порядок, состав, сроки и периодичность размещения в ГИС ЖКХ информации лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом.

Разделом XI Приложения к Приказу N 79/пр определена информация, подлежащая размещению в ГИС ЖКХ лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, в том числе ТСЖ.

Согласно **части 1 статьи 143.1** ЖК РФ члены ТСЖ и не являющиеся членами Товарищества в

многоквартирном доме имеют право получать от органов управления ТСЖ информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены ЖК РФ и Уставом ТСЖ, обжаловать в судебном порядке решения органов управления ТСЖ.

В части 3 статьи 143.1 ЖК РФ определен перечень документов, с которыми вправе знакомиться члены ТСЖ и не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в многоквартирном доме.

К таким документам относятся, в том числе, протоколы общих собраний членов ТСЖ, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества; документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов ТСЖ, в том числе бюллетене для голосования, доверенности на голосовании или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования; техническая документация на иные предусмотренные ЖК РФ, уставом ТСЖ и решениями ОСЧ ТСЖ внутренние документы ТСЖ.

Вышеуказанные положения полностью соответствует действующему законодательству.

Обращаем 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. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Начальник отдела управления
жилищным фондом и предоставления
коммунальных услуг
М.А.ГОРЯЧЕВА
