ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ

ИНСТРУКТИВНОЕ ПИСЬМО

от 25 мая 2005 г. N 2-1501/05

О ПОРЯДКЕ ПОДСЧЕТА ГОЛОСОВ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ

СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В связи с вопросами, поступающими в Комитет от администраций районов Санкт-Петербурга, районных жилищных агентств, связанными с созданием товариществ собственников жилья и установлением порядка подсчета голосов на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, разъясняю следующее.

1. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме регламентирован главой 6 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс), введенного в действие Федеральным законом от 29.12.2004 N 189-ФЗ и вступившего в силу с 01.03.2005. Согласно части 1 статьи 37 Жилищного кодекса доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. В соответствии с частью 1 статьи 42 Жилищного кодекса доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

Частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса РФ определено, что 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.

Количество голосов собственников помещений, присутствующих на общем собрании, в процентах определяется путем деления суммы общей площади принадлежащих им помещений на суммарную общую площадь всех помещений, находящуюся в собственности физических и юридических лиц (общую полезную площадь помещений дома, сведения о которой содержатся в паспорте домовладения), и умножения полученного результата на 100% (см. ниже формулу).

Х = SUM Sk x 100% / So,

где:

Х - количество голосов в процентах;

SUM Sk - сумма общих площадей помещений, принадлежащих собственникам, присутствующим на собрании;

So - общая полезная площадь помещений дома.

2. Частью 3 статьи 48 Жилищного кодекса установлено, что количество голосов, которыми обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Подсчет голосов собственников помещений при подведении итогов голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме может производиться в каждом многоквартирном доме в порядке, установленном собственниками помещений в данном доме.

Ниже приводится возможный вариант порядка определения подсчета голосов на общем собрании.

Количество голосов каждого собственника отдельного помещения определяется исходя из расчета, что 1 голос каждого собственника соответствует 1 метру общей площади принадлежащего ему помещения, при этом общее количество голосов собственников помещений в доме будет равняться количеству метров общей площади помещений (общей полезной площади здания, сведения о которой содержатся в паспорте домовладения). Для перехода к целочисленным значениям можно установить, что 1 метру площади помещений соответствует 10 голосов собственника.

3. Для собственников помещений в коммунальных квартирах количество голосов может быть установлено следующим методом. Сначала определяется доля собственника на места общего пользования коммунальной квартиры, при этом площадь каждой комнаты делится на жилую площадь квартиры (сумму площадей всех комнат), а полученный результат умножается на площадь мест общего пользования. Полученный результат есть доля собственника в праве общей собственности на общее имущество коммунальной квартиры, который необходимо сложить с площадью принадлежащей собственнику комнаты (см. ниже формулу).

Таким образом, устанавливается площадь, приходящаяся на каждого собственника помещений в коммунальной квартире (с учетом мест общего пользования).

Х = Sk x О / SUM So + Sk,

где:

Х - размер площади, принадлежащей собственнику помещения в коммунальной квартире;

Sk - размер площади комнаты (жилой площади), принадлежащей собственнику в коммунальной квартире;

О - размер площади мест общего пользования коммунальной квартиры;

SUM So - сумма площадей всех жилых помещений коммунальной квартиры.

Используя полученные данные, определяется количество голосов этого собственника на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с использованием метода определения количества голосов собственников отдельных помещений многоквартирного дома, указанного в [пункте 2.](#P23)

Председатель

Жилищного комитета

Ю.Х.Лукманов