

ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ «ЗЕЛЕНый ГОРОД»

Московская обл., д. Рыбаки

15.07.2025 г.

1. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ.

Конституция Российской Федерации закрепляет элементы, связанные с гражданско-правовым сообществом. Статья 75.1 Конституции Российской Федерации закрепляет тенденцию к установлению паритета, партнёрства и солидарности в отношениях государства и общества.

В статье 114 Конституции Российской Федерации указано, что Правительство РФ осуществляет поддержку институтов гражданского общества, в том числе некоммерческих организаций, обеспечивает их участие в выработке и проведении государственной политики.

Кроме того, в Федеральном конституционном законе от 06.11.2020 №4-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации» и Федеральном законе от 8 декабря 2020 г. №394-ФЗ «О Государственном Совете Российской Федерации» заложены правовые механизмы для согласования интересов гражданского общества и органов публичной власти.

По смыслу главы 9.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно ст. 181.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, гражданско-правовое сообщество - это группа лиц, управомоченная на собраниях принимать решения, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия, обязательные для всех лиц, имевших право участвовать в таком собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Согласно разъяснениям, из п. 103 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 к решениям собраний относятся решения коллегиальных органов управления юридического лица (собраний участников, советов директоров и т.д.), решения собраний кредиторов, а также комитета кредиторов при банкротстве, решения долевых собственников, в том числе решения собственников помещений в многоквартирном доме или нежилом здании, решения участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Верховный суд РФ также указал, правила главы 9.1 Гражданского кодекса РФ применяются к решениям собраний постольку, поскольку законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное (ст. 181.1 Гражданского кодекса РФ) (п. 104 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25).

Таким образом, существо общего собрания не может быть составляющей лишь ограниченного круга правоотношений, связанных, исключительно, с наиболее распространенными его видами, прямо поименованными в законодательстве.

В соответствии со ст. 6 Гражданского кодекса РФ при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

В силу п. 1 ст. 7 Жилищного кодекса РФ (далее также – ЖК РФ) в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона). При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости (п. 2 ст. 7 ЖК РФ).

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, применение аналогии закона может быть обусловлено необходимостью восполнять пробелы в регулировании тех или иных отношений, защищать права и законные интересы граждан, надлежаще осуществлять правосудие (Определения от 15 ноября 2007 года N 815-О-О, от 21 февраля 2008 года N 124-О-О).

В соответствии с Постановлением Конституционного Суда РФ от 28 декабря 2021 года №55-П, нормы Жилищного кодекса Российской Федерации хоть и нельзя в полном объеме применять к коттеджным посёлкам, а именно, в части взыскания оплаты за услуги по управлению и содержанию имущества общего пользования в коттеджных посёлках, применяя аналогию с многоквартирными домами, но применение общих норм в подходе их организации и управлению не оспаривается.

Согласно Определению Верховного Суда Российской Федерации № 58-КГ22-8-К9 в отсутствие законодательной регламентации правового режима имущества общего пользования инфраструктурой коттеджных поселков, а равно регулирования отношений, связанных с управлением таким имуществом и с его содержанием, участники данных отношений и суды вынуждены прибегать к аналогии закона.

Таким образом, применение к отношениям по управлению имуществом общего пользования в коттеджных поселках и его содержанию норм, регулирующих сходные отношения (аналогия закона), если такое правоприменение не приводит к нарушению конституционных прав и свобод, а также баланса интересов субъектов соответствующих отношений, допустимо и не оспаривается.

По аналогии со ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников домов коттеджного поселка вправе устанавливать правила пользования общим имуществом и местами общего назначения, а также устанавливать тарифы на общеэксплуатационные услуги, которые необходимы для нормального функционирования коттеджного поселка.

Такой же позиции придерживаются и высшие суды Российской Федерации, определяя правоприменение. Так, Определением Верховного Суда РФ от 2 декабря 2016 г. № 305-ЭС16-16003 была отклонена жалоба собственника участка по спору о признании решения собрания собственников домовладений в коттеджном поселке недействительным. Суд указал, что поскольку хоть и такой способ принятия решения прямо не поименован законом, собрание проведено с заблаговременным созывом всех собственников недвижимого имущества, решения приняты собственниками при наличии кворума и по вопросам, включенным в повестку собрания. Оснований для признания решений общего собрания собственников недвижимого имущества недействительными на основании ст. 181.4 Гражданского кодекса РФ судом не установлено, письменная форма решений была соблюдена.

В этом же судебном акте указано, что осознанный выбор земельного участка в границах посёлка предполагал получение доступа к имуществу общего пользования, а значит, и сопутствующие этому расходы по его содержанию, распределение которых должно производиться с учётом решений, принятых соответствующим гражданско-правовым сообществом в установленном законом порядке.

В Определении Конституционного Суда РФ от 25.06.2019 г. № 1625-О указано, что ч. 3 ст. 30 Жилищного кодекса РФ и статья 210 Гражданского кодекса РФ, регулирующие вопросы содержания собственником своего имущества, направлены на обеспечение сохранности имущества, отвечают интересам собственников и сами по себе не могут расцениваться как нарушающие конституционные права заявителя. Относительно п. 1 ст. 421 Гражданского кодекса РФ, суд отметил, что норма направлена на обеспечение свободы договора и баланса интересов его сторон и также не может расцениваться как нарушающее конституционные права.

Возложение обязанности по участию в расходах на содержание имущества общего пользования не только на его собственника, но и на собственников земельных участков (домов) в поселке не может само по себе рассматриваться как не согласующееся с конституционными предписаниями. При определении размера соответствующих расходов должны соблюдаться требования разумности и обоснованности, а собственникам участков и домов предоставлено не только номинальное право в принятии решений, касающихся управления имуществом общего пользования и его содержания (включая установление правил определения и изменения платы за управление данным имуществом и его содержание), но и реальная возможность формировать свою общую волю, в частности, за счет справедливого (с учетом известных жилищному законодательству гарантий) порядка созыва собрания указанных лиц, его организации и принятия им решений (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации № 55-П от 28.12.2021 г.).

Таким образом, общим собранием собственников домовладений коттеджного поселка может быть утвержден тариф содержания имущества общего пользования, который обязателен к уплате всеми собственниками домовладений на соответствующей территории.

Кроме того, отсутствует единая судебная практика, определяющая единственно верный способ подсчета голосов на общем собрании собственников домовладений. Так, Апелляционным определением Московского городского суда от 28 мая 2019 г. по делу № 33-21215/2019 оставлено без изменения решение нижестоящего суда об отказе признавать недействительным решение общего собрания. Из судебных решений следует, что подсчет голосов происходил исходя из количества человек.

Аналогичное определение (об отказе признать решение собрания недействительным) вынес Новосибирский областной суд по делу № 33-1501/2018. На оспариваемом собрании голоса считались по количеству соток земельного участка, находящегося в собственности у граждан.

Таким образом, порядок формирования голосов, способ их подсчета может определяться исходя из порядка, утвержденного общим собранием собственников, в соответствии с представленным предложением.

В силу с. 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации проведение общих собраний допустимо как в очной, заочной и очно-заочной форме.

Согласно п. 1 ст. 181.2 решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в заседании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

В соответствии с п. 105 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 решения собраний могут приниматься посредством очного или заочного голосования (пункт 1 статьи 181.2 ГК РФ). Если специальным законодательством не предусмотрены особые требования к форме проведения голосования, участниками гражданско-правового сообщества такие требования также не устанавливались (в частности, порядок проведения собрания не определен в уставе), то голосование может проводиться как в очной, так и в заочной или смешанной (очно-заочной) форме.

Таким образом, проведение заочного собрания собственников домовладений в коттеджном поселке допустимо в любой форме без соблюдения каких-либо условий в случае, если настоящий порядок утвержден общим собранием.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Коттеджный поселок «ЗЕЛЕНый ГОРОД» (Поселок) – коттеджный поселок «ЗЕЛЕНый ГОРОД», расположенный по адресу: Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, деревня Рыбаки, Жилой комплекс «ЗЕЛЕНый ГОРОД», обособленный границами, указанными в планах застройки Поселка, имеющий на плане улицы: 3-й Западный пр-д, Северный пер., 2-й Западный пр-д, 7-ая ул., Западный пер., 1-ая ул., 5-ая ул., 6-ая ул., Центральная ул., 2-й Восточный пр-д, Радиальная ул. (иное наименование – квартал жилой застройки «Зеленый оазис – Город»)

Домовладение – земельный участок или квартира в жилом доме/жилой дом с земельным участком, на котором расположена квартира в жилом доме/жилой дом, а также надворные постройки, коммуникации и насаждения, включая межевое ограждение. Всего в поселке 267 домовладений.

Собственник домовладения – лицо, на основании права собственности владеющее земельным участком или квартирой в жилом доме/жилым дом с земельным участком, на котором расположена квартира в жилом доме/жилой дом, а также надворные постройки, коммуникации и насаждения, включая межевое ограждение, расположенное в границах, указанных в планах застройки Поселка, имеющий на плане улицы: 3-й Западный пр-д, Северный пер., 2-й Западный пр-д, 7-ая ул., Западный пер., 1-ая ул., 5-ая ул., 6-ая ул., Центральная ул., 2-й Восточный пр-д, Радиальная ул.

Управляющая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ГОРОД» (ООО «УК ГОРОД»), ИНН: 5007088814, ОГРН: 1135007004505, Адрес: 141895, Россия, Московская область, Дмитровский район, деревня Рыбаки, улица 1-ая, строение 1, помещение 1104, предметом деятельности которого является управление недвижимым имуществом, в том числе управление эксплуатацией жилого и нежилого фонда Поселка, а также решение иных вопросов, связанных с эксплуатацией жителями Поселка принадлежащих им жилых домов, жилых и нежилых помещений и/или использованием принадлежащих им земельных участков, расположенных в границе Поселка, а также возмездное оказание услуг жителям Поселка по организации комфортных и безопасных условий проживания, осуществлению комплексного обслуживания, ремонта и эксплуатации систем жизнеобеспечения, дорог и иных территорий общего пользования, а также прочего имущества. Право собственности на объекты инфраструктуры Поселка принадлежит ООО «УК ГОРОД».

Системы жизнеобеспечения – находящаяся вне Домовладений совокупность элементов, сооружений и коммуникаций для обеспечения жизнедеятельности Поселка.

Имущественный комплекс – находящиеся в собственности, во временном пользовании или хозяйственном ведении ООО «УК ГОРОД» системы жизнеобеспечения Поселка, внутренние дороги и проезды, стояночные площадки автомобильных транспортных средств, элементы зон зеленых насаждений, отдыха, детских игровых площадок, внешнее ограждение территории Поселка, помещения охраны, мусорные контейнеры, площадки для временного хранения твердых бытовых отходов, находящиеся на территории и/или вне территории Поселка, здания и сооружения для размещения обслуживающего/административного персонала и имущества Управляющей организации, совокупность элементов внешних информационных и декоративных

форм, размещаемых на территории Поселка, а также любые объекты, которые будут построены либо установлены в будущем, предназначенные для общего пользования собственниками/жителями, проживающими в Поселке.

Договор – индивидуальный договор на услуги по организации технического обслуживания, ремонта и эксплуатации имущественного комплекса Поселка, заключаемый каждым собственником/жителем с Управляющей организацией с целью обеспечения условий для комфортного проживания собственника/жителя и пользования имущественным комплексом Поселка.

3. ФОРМЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ.

3.1. Общее собрание собственников может проводиться посредством:

3.1.1. Заочного голосования (опросным путём или с использованием электронных систем голосования в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ);

3.1.2. Очное голосование (совместное присутствие собственников домовладений для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании собственников) не применимо в виду отсутствия необходимых для его проведения помещений и сложности обеспечения одновременного присутствия достаточного для кворума количества собственников домовладений.

4. ПОДГОТОВКА И ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ.

4.1. Общее собрание собственников домовладений в Коттеджном поселке «ЗЕЛЕНЫЙ ГОРОД» может быть создано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся Собственниками домовладений, а также по инициативе Управляющей организации, руководитель которой в этом случае является Администратором собрания.

4.2. Общее собрание собственников домовладений созывается по следующим вопросам:

4.2.1. Утверждение, согласование перечня услуг по содержанию Имущественного комплекса Поселка Управляющей организацией;

4.2.2. Утверждение, согласование стоимости перечня услуг по содержанию Имущественного комплекса Поселка Управляющей организацией;

4.2.3. Принятие решений по вопросам организации Системы жизнеобеспечения Поселка, носящим критический характер;

4.2.4. Решение иных вопросов, исключительное право на определение которых принадлежит Управляющей организации.

4.3. Общее собрание собственников правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие более 50% (пятидесяти процентов) Собственников домовладений в Поселке или их законных представителей (по доверенности). При отсутствии кворума для проведения общего собрания собственников может быть проведено повторное общее собрание собственников в любой из форм, изложенных в разделе 3 настоящего Порядка.

4.4. Собственник (группа собственников) домовладения в Поселке, по инициативе которого созывается общее собрание собственников, Управляющая организация обязаны сообщить остальным Собственникам домовладений в Поселке о проведении такого собрания не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников должно быть направлено каждому Собственнику домовладения в Поселке, как минимум, 2 (двумя) из нижеперечисленных способов:

4.4.1. Заказным письмом или простым почтовым отправлением по почтовому адресу, который присвоен каждому домовладению в Поселке;

4.4.2. По адресу электронной почты собственника домовладения;

4.4.3. Вручено собственнику домовладения в Поселке под подпись;

4.4.4. Размещено в месте, доступном для всех собственников домовладений;

4.4.5. Размещено на официальном сайте Управляющей организации: <http://uk-zogorod.ru>.

4.5. В сообщении о проведении общего собрания собственников должны быть указаны:

4.5.1. Сведения о лице (группе лиц), по инициативе которых созывается собрание, сведения об Управляющей организации;

4.5.2. Форма проведения собрания (очное, заочное);

4.5.3. Дата, место, время проведения собрания или в случае проведения собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, а также место, куда должны передаваться такие решения;

4.5.4. Повестка дня собрания;

4.5.5. Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

4.6. Собственники (инициативная группа собственников) вправе обратиться в письменной форме в Управляющую организацию с просьбой в оказании помощи для организации проведения общего собрания собственников. В обращении о проведении общего собрания собственников должны быть сформулированы вопросы в соответствии со статьей 4.5. настоящего Порядка. По обращению собственников Управляющая организация обязана оказать техническую поддержку, необходимую для организации и проведения общего собрания собственников, а именно:

4.6.1. В течение 45 (сорока пяти) дней от даты поступления обращения, но не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника в установленном порядке;

4.6.2. Оказать техническое содействие инициаторам (инициативной группе) в оформлении необходимых документов по результатам проведения общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников домовладений способами, описанными в статье 4.3. настоящего Порядка.

4.7. Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке отказать в оказании помощи для организации проведения общего собрания собственников по своему усмотрению в случае несоблюдения условий, установленных настоящим Порядком.

4.8. Общее собрание собственников может быть созвано по инициативе Управляющей организации, осуществляющей управление имуществом комплексом Поселка. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы в соответствии со статьей 4.2. настоящего Порядка или иные вопросы, по которым, необходимо принять решение общим собранием собственников домовладений в Поселке.

4.9. Общее собрание собственников не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку дня собрания.

4.10. Общее собрание собственников формирует органы управления собранием, а именно: счетную комиссию в количестве не менее 3 (трех) человек для определения кворума, подсчета результатов и оформления протокола. Органы управления собранием избираются большинством голосов из числа присутствующих на собрании Собственников домовладений или их законных представителей по представлению инициаторов собрания. При проведении общего собрания собственников домовладений по инициативе управляющей организации состав Счетной комиссии определяется Администратором собрания.

4.11. Счетная комиссия в обязательном порядке должна включать в себя Администратора собрания или его представителя. Отсутствие в счетной комиссии Администратора или его представителя делает собрание неправомерным, а принятые на нем решения – недействительными.

5. ГОЛОСОВАНИЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ.

5.1. Правом голоса на общем собрании собственников по вопросам, поставленным на голосование, обладают только Собственники домовладений в Поселке. Голосование на общем собрании собственников осуществляется собственником домовладения как лично, так и через своего законного представителя.

5.2. Представитель собственника домовладения на общем собрании собственников действует в соответствии с доверенностью на голосование, составленной в письменной форме. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике домовладения, а также его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть удостоверена нотариально.

5.3. Собственник каждого домовладения в Поселке имеет 1 (один) голос на общем собрании собственников. Домовладение может быть представлено на общем собрании Собственников домовладений только одним Собственником этого Домовладения. Личность голосующего таким образом Собственника домовладения определяется соглашением между собственниками этого Домовладения. Голосующий таким образом Собственник домовладения обладает только 1 (один) голосом.

5.4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

5.5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников, проводимого в форме заочного осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

5.6. При проведении общего собрания путем заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:

5.6.1. Сведения о лице, участвующем в голосовании;

5.6.2. Сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на домовладение в Поселке;

5.6.3. Решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за" или "против".

5.7. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.

6. РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ.

6.1. Решения общего собрания собственников по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа присутствующих на собрании собственников домовладений или их законных представителей.

6.2. По результатам собрания оформляется протокол, подписываемый администратором собрания, счетной комиссией. Неотъемлемой частью протокола общего собрания является протокол, отражающий результаты определения кворума и результаты голосования по каждому вопросу повестки дня.

6.3. Решения, принятые общим собранием собственников, а также итоги голосования доводятся до сведения всех собственников домовладений в Поселке способами, описанными в статье 4.4. настоящего Порядка.

6.4. Протоколы общих собраний собственников и решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

6.5. Решения общего собрания собственников, принятые в соответствии с настоящим Порядком, являются обязательными для всех Собственников домовладений в Поселке, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

6.6. В случае отсутствия кворума общего собрания собственников Администратор или его представитель могут продлить срок голосования в одностороннем порядке, вне зависимости от формы его проведения, посредством извещения об этом собственников Домовладений способами, указанными п. 4.4. настоящего Порядка.

6.7. Собственник домовладения в Поселке вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников с нарушением требований настоящего Порядка в случае, если он не принимал участие в данном собрании или голосовал против принятия какого-либо решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение 1 (одного) месяца со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

7. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ.

7.1. Общее собрание собственников может быть проведено посредством заочного голосования, предусматривающего возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников домовладений в Поселке.

7.2. Принявшими участие в общем собрании собственников, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются собственники, решения которых получены до даты окончания их приема.