



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 5 августа 2025 г. N 21383-ОГ/00

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает.

В соответствии с [частью 1 статьи 44 ЖК РФ](#) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее - **ОСС в МКД** соответственно) является органом управления МКД и проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Исходя из положений [части 1 статьи 46 ЖК РФ](#) решения и протокол **ОСС в МКД** являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в МКД обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим **ОСС в МКД**.

[Требования](#) к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 января 2019 г. N 44/пр (далее - **Требования**).

В соответствии с [подпунктом "б" пункта 12 Требований](#) вводная часть содержательной части протокола должна включать данные о лице, председательствующем на **ОСС**, секретаре **ОСС**, лицах, проводивших подсчет голосов собственников помещений в МКД: указывается фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии) и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение (за исключением случая, когда вопрос об избрании указанных лиц включен в повестку дня общего собрания).

Таким образом, инициатор проведения **ОСС** вправе предложить кандидатуры председателя и секретаря **ОСС**, а также счетной комиссии, включив рассматриваемый вопрос в повестку дня.

Жилищное законодательство не содержит прямых норм, указывающих на обязательное создание счетной комиссии, в компетенцию которой входит подсчет голосов по итогам проведения **ОСС в МКД** и не определены требования к лицам, осуществляющим подсчет голосов, следовательно правомерно применение [подпункта 4 части 4, подпункта 4 части 5 статьи 181.2 Гражданского кодекса Российской Федерации](#), которыми установлено, что в протоколе **ОСС** должны быть отражены сведения о лицах, проводивших подсчет голосов.

Действующее законодательство не содержит требований, в том числе ограничений и запретов к составу счетной комиссии и не ставит состав такой комиссии в зависимость от того, кто является инициатором **ОСС**.

Кроме того, необходимо отметить, что требования к членам счетной комиссии могут содержаться в ранее принятом решении ОСС и в соответствии с [частью 5 статьи 46 ЖК РФ](#) по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для исполнения. Вопросы об избрании председателя и секретаря ОСС в МКД, лицах, проводивших подсчет голосов, рекомендуется включать в повестку дня каждого собрания.

Таким образом, жилищное законодательство не содержит прямых норм, указывающих на обязательное создание счетной комиссии, в компетенцию которой входит подсчет голосов по итогам проведения ОСС. Не определены требования к лицам, занимающимся подсчетом голосов. При этом в протоколе ОСС должны быть отражены сведения о таких лицах.

Как указано в [Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 10 сентября 2019 г. N 18-КГ19-88](#), включение в состав счетной комиссии председателя ОСС в МКД, а равно секретаря такого собрания является допустимым, в случае если решением ОСС не установлено иное. Таким образом, в действующем жилищном законодательстве отсутствуют требования к кандидатурам и числу членов счетной комиссии, в том числе отсутствует прямой императивный запрет избранному председателю и секретарю общего собрания входить в состав счетной комиссии. Формирование состава счетной комиссии и требования к членам общей комиссии законодателем оставлено на усмотрение ОСС.

Согласно [части 5 статьи 45 ЖК РФ](#) в сообщении о проведении ОСС должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место и время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования опросным путем или очно-заочного голосования время начала и окончания голосования (продолжительность голосования);
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Таким образом, данная норма не устанавливает обязательность включения в сообщение о проведении ОСС кандидатур членов счетной комиссии ОСС.

Вопрос о выборе кандидатур членов счетной комиссии может быть включен в повестку дня ОСС. В таком случае, данный вопрос должен быть указан в сообщении о проведении ОСС.

По общему правилу, определение лиц, которые будут подсчитывать голоса по итогам собрания, осуществляется голосованием на ОСС в МКД, как и решение всех остальных вопросов, которые касаются порядка проведения ОСС ([часть 1 статьи 45 ЖК РФ](#)). Следовательно, состав счетной комиссии может определить только ОСС. Для этого вопрос об избрании ее членов вносится инициатором в повестку дня и уведомление о проведении собрания, после чего ОСС должно проголосовать за предложенные кандидатуры.

Дополнительно сообщаем, что письма Минстроя 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.

Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства
Д.Ю.НИФОНТОВ