МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 3 ноября 2026 г. N 68877-ДН/04

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

Части 4, 4.1 и 5 статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) предусматривают голосование посредством оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме. Применение этих положений к электронным решениям необходимо рассматривать во взаимосвязи с законодательством об электронной подписи и требованиями к оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - ОСС).

Согласно части 1 статьи 6 Федерального закона от 06.04.2011 N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (далее - Закон N 63-ФЗ) электронный документ, подписанный квалифицированной электронной подписью (далее - КЭП), равнозначен бумажному документу с собственноручной подписью, за исключением случаев, когда законом или принятым в соответствии с ним нормативным правовым актом установлена исключительно бумажная форма. Само по себе указание в статье 48 ЖК РФ на письменную форму решения такого ограничения не устанавливает.

Для возникновения этой равнозначности отдельное решение ОСС о признании КЭП не требуется.

Пункт 18 Требований к оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденных приказом Минстроя России от 30.04.2025 N 266/пр (далее - Требования), прямо предусматривает прием решений (бюллетеней), подписанных КЭП, при проведении ОСС без использования государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ), если такой прием предусмотрен порядком приема решений. В этом случае вместе с протоколом оформляются заверенные администратором ОСС копии направленных в электронном виде решений, содержащие сведения, предусмотренные подпунктом "е" пункта 17 Требований; такие решения размещаются в ГИС ЖКХ.

Отмечается, что положение пункта 18 Требований, содержащего ссылку на возможность предусмотреть прием решений (бюллетеней), подписанных КЭП, порядком приема решений, не означает, что ОСС предоставлено право отменять установленную частью 1 статьи 6 Закона N 63-ФЗ равнозначность документов. Сам по себе пункт 18 Требований не устанавливает недействительность КЭП или электронного решения при отсутствии соответствующего положения в порядке приема решений. В этой связи вопрос о правомерности или неправомерности учета решений (бюллетеней), подписанных КЭП, может потребовать отдельной оценки при проведении конкретного ОСС с учетом конкретных обстоятельств.

Таким образом, электронное решение, подписанное действительной КЭП собственника помещения или его надлежаще уполномоченного представителя, в том числе с использованием приложения "Госключ", соответствует требованию о письменной форме такого решения. Его учет при голосовании требует соблюдения правил о полномочиях участника ОСС, содержании решения, сроке и порядке передачи решений, предусмотренных ЖК РФ и Требованиями.

Минстрой России полагает допустимым использование платформы в качестве технического средства передачи подписанного КЭП электронного решения инициатору ОСС и приема таких решений инициатором ОСС, проводимого без использования ГИС ЖКХ, если такой канал предусмотрен установленным порядком приема решений. Технический канал передачи решения (бюллетеня) сам по себе не изменяет правовую природу подписанного собственником электронного документа. Для заочного голосования опросным путем полномочие ОСС установить порядок приема решений прямо предусмотрено пунктом 3.7 части 2 статьи 44 ЖК РФ, а порядок их передачи регулируется частью 1

статьи 47 ЖК РФ. Для очно-заочного голосования применяются часть 3 статьи 47 и часть 4.1 статьи 48 ЖК РФ.

Действительность КЭП определяется условиями статьи 11 Закона N 63-ФЗ, включая требования к выдаче и действительности квалифицированного сертификата, сроку действия ключа и положительному результату проверки подписи и неизменности документа. Проверка должна проводиться средствами электронной подписи, имеющими подтверждение соответствия установленным требованиям.

Важно разграничивать техническое формирование, подписание и доставку отдельного решения, и проведение ОСС с использованием ГИС ЖКХ в порядке статьи 47.1 ЖК РФ. Статья 44.1 ЖК РФ предусматривает очное, заочное и очно-заочное голосование; заочное голосование проводится опросным путем либо с использованием ГИС ЖКХ.

Федеральным законом от 13.12.2024 N 463-ФЗ исключена возможность выбора иной информационной системы для проведения общего собрания: с 01.03.2025 пункт 3.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ признан утратившим силу, в пункте 3.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ упоминание иных систем заменено указанием на региональную информационную систему, а часть 4 статьи 10 Федерального закона от 21.07.2014 N 209-ФЗ признана утратившей силу.

Таким образом, с 01.03.2025 проведение заочного голосования с использованием информационной системы допускается только в ГИС ЖКХ либо региональной информационной системе, предусмотренной ЖК РФ, с соблюдением статьи 47.1 ЖК РФ. Использование иной системы как самостоятельной системы проведения такого голосования не допускается, кроме переходного случая, предусмотренного частью 3 статьи 3 Закона N 463-ФЗ.

Указанное переходное правило применяется только при одновременном выполнении двух условий: решение об использовании иной информационной системы принято до 01.03.2025, и сообщение о проведении соответствующего собрания направлено собственникам до этой даты. На вновь организуемые собрания данное исключение не распространяется.

Применительно к описанной в обращении модели Минстрой России полагает, что техническое формирование отдельного решения (бюллетеня), его передача на подписание КЭП и доставка подписанного документа инициатору ОСС признаются направлением решения (бюллетеня), оформленного в письменной форме, и не являются проведением ОСС с использованием системы в смысле статьи 47.1 ЖК РФ при условии, что голосование в платформе не проводится, при этом юридически значимым волеизъявлением собственника является отдельное решение (бюллетень), подписанное его КЭП.

Обязательное размещение сообщения, решений и протокола в ГИС ЖКХ, а также получение идентификатора ОСС должны осуществляться с соблюдением статей 45 и 46 ЖК РФ и пункта 7 Требований. Само по себе выполнение этих обязанностей не превращает ОСС в заочное голосование, проводимое в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ.

Последующее размещение в ГИС ЖКХ документов, оформленных по итогам ОСС, фактически проведенного в иной информационной системе (в том числе путем голосования в такой системе без оформления отдельных решений (бюллетеней), подписанных собственниками), не устраняет нарушение порядка проведения ОСС, поскольку в указанном случае ОСС проведено в непредусмотренном положениями ЖК РФ порядке.

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