

Об утверждении Требований к оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и Порядка направления подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в уполномоченный исполнительный орган субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный жилищный надзор

Приказ · № 266/пр · от 30.04.2025 · Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства ·
Действует без изменений

Министерство юстиции
Российской Федерации
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
Регистрационный № 82451
от 30 мая 2025 г.

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

Москва

30 апреля 2025 г. № 266/пр

Об утверждении Требований к оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и Порядка направления подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в уполномоченный исполнительный орган субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный жилищный надзор

В соответствии с частями 1, 1 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, приказываю:

1. Утвердить:

- а) Требования к оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме согласно приложению № 1 к настоящему приказу;
- б) Порядок направления подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в уполномоченный исполнительный орган субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный жилищный надзор, согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

2. Признать утратившими силу:

- а) приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 января 2019 г. № 44/пр "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор" (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 21 февраля 2019 г., регистрационный № 53863);
- б) приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

от 16 сентября 2022 г. № 752/пр "О внесении изменения в пункт 5 Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор, утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 января 2019 г. № 44/пр" (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 28 октября 2022 г., регистрационный № 70741).

3. Настоящий приказ вступает в силу с 1 сентября 2025 г. и действует до 1 сентября 2031 г.

Министр И.Э.Файзуллин

Приложение № 1

к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 апреля 2025 г. № 266/пр

Требования к оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

I. Общие положения

1. В случае проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее собрание) без использования государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства 1 (далее - система) или региональной информационной системы, используемой для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования, предусмотренной частью 14 статьи 47 1 Жилищного кодекса Российской Федерации, протокол общего собрания оформляется в письменной форме в сроки, установленные общим собранием, но не позднее чем через десять календарных дней с даты проведения общего собрания.

1 Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

2. В случае проведения общего собрания без использования системы протокол общего собрания оформляется секретарем общего собрания.

3. Протокол общего собрания должен содержать следующие сведения:

- а) наименование;
- б) дата и номер протокола общего собрания;
- в) место проведения общего собрания, а также дата и время начала и окончания голосования (продолжительность голосования);
- г) заголовок к содержательной части протокола общего собрания;
- д) содержательная часть протокола общего собрания;
- е) информация о месте (адресе) хранения копий протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

4. В случае проведения общего собрания без использования системы протокол общего собрания подписывается лицом, председательствующим на общем собрании, секретарем общего собрания, а также лицами, проводившими подсчет голосов. В случае, предусмотренном пунктом 21 настоящих Требований, протокол общего собрания подписывается также инициатором (инициаторами) проведенного общего собрания. В случае, предусмотренном частью 1 1 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, протокол общего собрания подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений.

В случае проведения общего собрания с использованием системы протокол общего собрания

оформляется в виде электронного документа в машиночитаемом виде в формате XML с возможностью преобразования в формат PDF и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью оператора системы 2 .

2 Пункт 21 Порядка и способов размещения информации, ведения реестров в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, доступа к системе и к информации, размещенной в ней, утвержденный приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 28 декабря 2015 г. № 589/944/пр (зарегистрирован Минюстом России 19 февраля 2016 г., регистрационный № 41149).

II. Требования к оформлению реквизитов протокола общего собрания

5. Наименование должно содержать слова "Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме".
6. В качестве даты протокола общего собрания указывается дата подведения итогов общего собрания (окончания подсчета голосов собственников помещений в многоквартирном доме).
7. В качестве номера протокола указывается уникальный идентификатор, полученный в системе при создании сообщения о проведении общего собрания, направленного собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 статьи 45, частями 2 и 3 статьи 47 1 Жилищного кодекса Российской Федерации и соответствующего требованиям части 5 статьи 45, части 4 статьи 47 1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - сообщение о проведении общего собрания).
8. В качестве места проведения общего собрания указывается адрес, по которому проводилось общее собрание в очной форме, или адрес, по которому осуществлялся сбор оформленных в письменной форме решений (бюллетеней) собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения общего собрания в очно-заочной или заочной форме (опросным путем). В случае проведения общего собрания с использованием системы в качестве места проведения общего собрания указывается адрес многоквартирного дома, по которому проводилось общее собрание.
9. Место проведения общего собрания, а также дата и время начала и окончания голосования (продолжительность голосования), указанные в протоколе, должны соответствовать адресу, дате и времени начала и окончания голосования (продолжительность голосования), указанным в сообщении о проведении общего собрания.
10. Заголовок к содержательной части протокола общего собрания должен содержать информацию об адресе многоквартирного дома, виде общего собрания (годовое, внеочередное) и форме его проведения (очное, заочное (опросным путем или с использованием системы), очно-заочное голосование).
11. Содержательная часть протокола общего собрания должна состоять из двух частей - вводной и основной.
12. Вводная часть содержательной части протокола общего собрания должна включать данные:
 - а) об инициаторе общего собрания:
для юридического лица: полное и (или) сокращенное (при наличии) наименования организации, организационно-правовая форма, адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица, почтовый адрес, адрес электронной почты (при наличии), номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (при наличии), должность и реквизиты документа о назначении (избрании) на должность;
для физического лица: фамилия, имя, отчество (при наличии), реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации по месту жительства (пребывания), номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии);
для индивидуального предпринимателя: фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства в Российской Федерации, почтовый адрес, адрес электронной почты (при наличии), номер контактного

- телефона, сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (при наличии);
- б) об администраторе общего собрания (данные включаются в случае проведения общего собрания с использованием системы):
- для юридического лица: полное и (или) сокращенное наименование организации, организационно-правовая форма, адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица, почтовый адрес, адрес электронной почты (при наличии), номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (при наличии), должность и реквизиты документа о назначении (избрании) на должность;
- для физического лица: фамилия, имя, отчество (при наличии), реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации по месту жительства (пребывания), номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии);
- в) о лице, председательствующем на общем собрании, секретаре общего собрания, лице (лицах), проводившего (проводивших) подсчет голосов собственников помещений в многоквартирном доме указываются: фамилия, имя, отчество (при наличии), номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии), номер и дата государственной регистрации права собственности на помещение в многоквартирном доме (за исключением случая, когда вопрос об избрании указанных лиц включен в повестку дня общего собрания) (данные включаются в случае проведения общего собрания без использования системы);
- г) об общей площади жилых и нежилых помещений собственников помещений в многоквартирном доме;
- д) о площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме собственников помещений в таком доме, принявших участие в голосовании на общем собрании;
- е) о правомочности (наличии кворума) общего собрания или об отсутствии кворума;
- ж) об общем количестве собственников помещений в многоквартирном доме, владеющих жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме;
- з) о количестве лиц, принявших участие в голосовании на общем собрании;
- и) о количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании;
- к) о повестке дня общего собрания.

13. Текст основной части содержательной части протокола общего собрания состоит из отдельных разделов, каждый из которых содержит отдельный вопрос повестки дня данного собрания. При этом в повестке дня общего собрания указывается вопрос, поставленный (указываются вопросы, поставленные) на голосование в соответствии с сообщением о проведении общего собрания. Если вопросов несколько, они нумеруются и располагаются в порядке обсуждения.

14. Формулировки вопросов повестки дня общего собрания должны отражать суть обсуждаемых на общем собрании вопросов и исключать возможность их неоднозначного толкования. Не допускается включение в повестку дня общего собрания вопросов с формулировками "Разное", "Другие вопросы" или иными аналогичными по смысловому содержанию формулировками, а также объединение в одной формулировке разных по смысловому содержанию вопросов. В случае если вопрос повестки дня общего собрания касается рассмотрения общим собранием какого-либо документа и принятия решения относительно него, формулировка такого вопроса должна содержать полное название и реквизиты данного документа (за исключением реквизитов договора управления многоквартирным домом).

15. Текст каждой структурной единицы основной части содержательной части протокола общего собрания должен состоять из следующих частей:

- а) "ВОПРОС, ПОСТАВЛЕННЫЙ НА ГОЛОСОВАНИЕ", в которой указывается номер и формулировка вопроса в соответствии с повесткой дня общего собрания.
- б) "ПРЕДЛОЖЕНО" (в случае проведения общего собрания без использования системы), в которой

указывается краткое содержание предлагаемого решения по рассматриваемому вопросу, в отношении которого будет проводиться голосование. При этом предлагаемое решение должно соответствовать сути обсуждаемого вопроса повестки дня общего собрания, а его формулировка должна исключать возможность неоднозначного толкования предлагаемого решения;

в) "РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ)", в которой указываются решения, принятые общим собранием по рассмотренному вопросу повестки дня общего собрания, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался" с указанием номера и формулировки вопроса в соответствии с повесткой дня общего собрания, количества голосов, отданных за указанные варианты голосования.

16. К протоколу общего собрания прилагаются сведения о лицах, принявших участие в общем собрании, которые содержат:

- номер принадлежащего ему помещения в многоквартирном доме;
- для физических лиц: имя и первая буква фамилии, для юридических лиц: полное и (или) сокращенное (при наличии) наименования юридического лица или идентификационный номер налогоплательщика;
- количество голосов, которым обладает собственник помещения в многоквартирном доме.

В случае проведения общего собрания с использованием системы протокол общего собрания с прилагаемыми к нему указанными сведениями формируется в системе.

В случае проведения общего собрания без использования системы протокол общего собрания с прилагаемыми к нему сведениями, а также документы, указанные в пункте 17 настоящих Требований, размещаются в системе.

К протоколу общего собрания могут быть приложены иные документы в случае указания на них в содержательной части протокола общего собрания.

17. В случае проведения общего собрания без использования системы с протоколом общего собрания также оформляются и размещаются в системе следующие документы:

- а) копия сообщения о проведении общего собрания или копия размещенного в системе текста сообщения о проведении общего собрания;
- б) документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме либо его размещение в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме либо документ, подтверждающий направление сообщения о проведении общего собрания, который автоматически формируется в системе при размещении такого сообщения в ней;
- в) списки присутствующих и приглашенных лиц, которые должны начинаться со слов "Присутствующие лица" и "Приглашенные лица" и включать следующую информацию:
 - для физических лиц: фамилию, имя, отчество (при наличии) лица или его представителя (в случае участия последнего в общем собрании), указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина; наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя приглашенного лица (в случае его присутствия на общем собрании), сведения о наличии в нем соответствующих полномочий; цель участия в общем собрании приглашенного лица или его представителя (в случае участия последнего в общем собрании) и его подпись;
 - для юридических лиц: полное наименование и основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН) юридического лица; фамилия, имя, отчество (при наличии) представителя приглашенного лица, сведения о наличии в нем соответствующих полномочий; наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя приглашенного лица; цель участия приглашенного лица в общем собрании и подпись его представителя;
- г) документы (копии документов, при предоставлении оригинала), удостоверяющие полномочия представителей собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в общем собрании, и приглашенных лиц;

д) документы, рассмотренные общим собранием в соответствии с повесткой общего собрания;

е) письменные решения (бюллетени) собственников помещений и (или) их представителей, принявших участие в проведенном общем собрании, содержащие сведения о таких лицах: для юридических лиц указываются полное наименование и ОГРН юридического лица; для физических лиц указываются фамилия, имя, отчество (при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина; страховой номер индивидуального лицевого счета, содержащийся в страховом свидетельстве обязательного пенсионного страхования 3 ; номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии), номер и дата государственной регистрации права собственности на помещение в многоквартирном доме, доля в праве собственности на помещение и его общая площадь, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещения в многоквартирном доме, подпись собственника помещения в многоквартирном доме или его представителя, дату их заполнения, а также сведения о волеизъявлении собственников помещений в многоквартирном доме или их представителей.

3 Часть 10 статьи 47 1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

18. В случае проведения общего собрания без использования системы, если порядком приема оформленных в письменной форме решений (бюллетеней) собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, предусмотрен прием решений (бюллетеней), подписанных квалифицированной электронной подписью 4 , с протоколом общего собрания также оформляются заверенные администратором собрания копии направленных в электронном виде решений (бюллетеней) собственников помещений и (или) их представителей, принявших участие в проведенном общем собрании, содержащие сведения о таких лицах, указанные в подпункте "е" пункта 17 настоящих Требований, при этом такие решения (бюллетени) размещаются в системе.

4 Часть 1 статьи 17 1 Федерального закона от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ "Об электронной подписи".

19. Все приложения к протоколу общего собрания должны быть пронумерованы. Номер приложения, а также указание на то, что документ является приложением к протоколу общего собрания, указываются на первом листе такого документа. Приложения являются неотъемлемой частью протокола общего собрания.

В случае проведения общего собрания без использования системы страницы протокола общего собрания и каждого приложения к нему и иных документов, оформляемых совместно с протоколом общего собрания, должны быть пронумерованы и сшиты секретарем общего собрания, последняя страница протокола должна быть подписана лицом, председательствующим на общем собрании.

20. В случае проведения общего собрания без использования системы реквизиты подписи протокола общего собрания включают в себя сведения о фамилии и инициалах лица, проставившего подпись, подпись и дату ее проставления.

21. В случае проведения общего собрания без использования системы вопрос об избрании лица, председательствующего на общем собрании, а также лица (лиц), осуществляющего (осуществляющих) подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания, и принято решение об отклонении предложенных кандидатур, протокол общего собрания подписывается инициатором (инициаторами) проведенного общего собрания.

22. При проведении общего собрания без использования системы в случае, предусмотренном частью 1 1 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, протокол общего собрания, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за

принятие таких решений, при этом реквизиты подписей лица, председательствующего на общем собрании, секретаря общего собрания, а также лица (лиц), проводившего подсчет голосов либо подписи инициатора (инициаторов) проведенного общего собрания в случае, предусмотренном пунктом 21 настоящих Требований, должны включать в себя сведения, предусмотренные пунктом 20 настоящих Требований, а также отметку о статусе таких лиц ("председательствовал на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме", "секретарь общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме", "проводил подсчет голосов", "инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме").

Приложение № 2

к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 апреля 2025 г. № 266/пр

Порядок направления подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в уполномоченные исполнительные органы субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор

1. В случае проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее собрание) без использования государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства ¹ (далее - система), или региональной информационной системы, используемой для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - региональная информационная система), предусмотренной частью 14 статьи 47 ¹ Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны направить подлинники решений и протоколов общих собраний, представленных им лицом, инициировавшим общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме с приложением акта приема-передачи, оформленного в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка, в орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации, на территории которого находится многоквартирный дом, собственники помещений в котором провели общее собрание.

¹ Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

2. В случае проведения общего собрания без использования системы направление подлинников решений и протокола общего собрания осуществляется управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти календарных дней со дня получения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива от лица, инициировавшего общее собрание, подлинников данных документов.

3. В случае проведения общего собрания без использования системы подлинники решений и протокола общего собрания подлежат обязательному направлению лицом, инициировавшим общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом - в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять календарных дней со дня проведения общего собрания, а в случае, если оно продолжалось несколько дней, - не позднее чем через десять календарных дней со дня окончания общего собрания.

4. Направление подлинников решений и протокола общего собрания лицом, инициировавшим общее

собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом - в орган государственного жилищного надзора осуществляется по акту приема-передачи, который должен включать данные:

а) об инициаторе (инициаторах) общего собрания:

для юридического лица: полное и (или) сокращенное (при наличии) наименования, организационно-правовая форма, адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (при наличии), должность и реквизиты документа о назначении (избрании) на должность;

для физического лица: фамилия, имя, отчество (при наличии), реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации по месту жительства (пребывания), номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии);

для индивидуального предпринимателя: фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства в Российской Федерации, почтовый адрес, адрес электронной почты (при наличии), номер контактного телефона, сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (при наличии);

б) о лице в управляющей организации, правлении товарищества собственников жилья, жилищном или жилищно-строительном кооперативе, ином специализированном потребительском кооперативе, принявшем подлинники протоколов общих собраний и документов, направляемых совместно с протоколами общего собрания указываются: фамилия, имя, отчество (при наличии) и должность;

в) о реквизите протокола общего собрания, а также наименовании и количестве листов передаваемых документов.

Акт приема-передачи подписывается лицами, указанными в подпунктах "а" и "б" настоящего пункта, с указанием даты подписания и передачи документов.

5. В случае проведения общего собрания без использования системы направление подлинников решений и протокола общего собрания должно осуществляться способами, позволяющими подтвердить факт и день их получения органом государственного жилищного надзора.

Если в случае проведения общего собрания без использования системы протокол общего собрания был размещен в системе или региональной информационной системе до даты направления подлинников решений и протокола общего собрания в орган государственного жилищного надзора, датой направления протоколов считается дата размещения указанных документов в системе.

В случае проведения общего собрания с использованием системы протокол общего собрания направляется в орган государственного жилищного надзора посредством системы в виде доступа к такому протоколу в системе в дату его формирования. Направление письменных решений (бюллетеней) в адрес органа государственного жилищного надзора осуществляется администратором общего собрания не позднее чем через десять календарных дней со дня проведения общего собрания.