

Правовой разбор: внеочередное общее собрание собственников МКД и пункт повестки о «наделении полномочиями»

1. Краткая постановка вопроса

В многоквартирном доме вывешено объявление о созыве внеочередного общего собрания собственников (ОСС), в повестку которого включён пункт о наделении отдельных лиц полномочиями представлять интересы собственников. Жителей беспокоит риск того, что такое «рамочное» полномочие позволит этим лицам впоследствии самостоятельно распорядиться придомовой территорией, в частности организовать на земельном участке под домом платную стоянку без отдельного решения собственников. Ниже разобраны: (а) формальные требования к самому объявлению и порядку созыва, (б) допустимые пределы «наделения полномочиями», (в) необходимость отдельного решения и квалифицированного большинства для использования земельного участка под парковку, (г) механизмы защиты — от голосования «против» до оспаривания решения и сделок.

2. Раздел 1. Формальная сторона: что должно быть в объявлении о внеочередном собрании

2.1. Кто и когда вправе созвать собрание

Внеочередное собрание может быть созвано по инициативе любого собственника помещения в доме (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ). Помимо собственника, инициаторами в силу прямого указания закона могут выступать управляющая организация, правление ТСЖ/ЖК/ЖСК, а также — по вопросам, отнесённым к их компетенции, — совет многоквартирного дома (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ). Проверьте, указан ли инициатор в объявлении: отсутствие сведений об инициаторе — самостоятельное нарушение требований к сообщению о проведении собрания (п. 1 ч. 5 ст. 45 ЖК РФ).

2.2. Срок уведомления — 10 дней

Собственник (иное лицо), по инициативе которого созывается собрание, обязан сообщить о его проведении **не позднее чем за десять дней до даты проведения** (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ). Способ уведомления: заказным письмом каждому собственнику, либо вручение под роспись, либо размещение в помещении дома, определённом решением ОСС и доступном для всех собственников (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

Практический вывод: если объявление вывешено «вчера», а дата собрания назначена ранее чем через 10 дней, либо объявление вывешено в месте, которое не определено решением общего собрания, — это нарушение порядка созыва. Оно само по себе не делает решение автоматически ничтожным, но служит существенным аргументом при оспаривании (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ, п. 1 ст. 181.4 ГК РФ).

2.3. Обязательные сведения в сообщении

В сообщении о проведении ОСС должны быть указаны (ч. 5 ст. 45 ЖК РФ): 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается собрание; 2) форма проведения (очное, заочное, очно-заочное голосование); 3) дата, место, время проведения либо дата окончания приёма решений при заочной форме; 4) повестка дня; 5) порядок ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании, и место (адрес), где с ними можно ознакомиться.

Формы проведения ОСС перечислены в ст. 44.1 ЖК РФ: очное голосование, заочное голосование, очно-заочное голосование, а также голосование с использованием системы (ГИС ЖКХ).

Практический вывод: формально «правильное» объявление должно содержать все пять блоков. Особое внимание — на пункт 5: без указания места и порядка ознакомления с материалами (проект договора, схема участка, расчёты платы, сведения о третьем лице) собственник фактически лишён возможности подготовиться к голосованию.

2.4. Требование определённости повестки дня

Повестка должна позволять однозначно понять, какие именно вопросы и в какой формулировке ставятся на голосование. Решение, принятое по вопросу, не включённому в повестку дня, ничтожно (п. 1 ст. 181.5 ГК РФ). Формулировки типа «разное», «иные вопросы, связанные с управлением домом», «по мере необходимости» не соответствуют требованию определённости.

Практический вывод: если пункт о «наделении полномочиями» сформулирован обобщённо (например, «наделить инициативную группу полномочиями представлять интересы собственников по вопросам управления домом и использования общего имущества»), такой пункт изначально дефектен и в части распорядительных полномочий не может быть исполнен правомерно.

2.5. Материалы, которые вправе требовать житель

Прямого «закрытого» перечня в ЖК РФ нет, но для оценки вопроса о парковке и полномочиях целесообразно требовать: - проект решения (бюллетеня) для голосования по каждому вопросу отдельно; - проект договора (соглашения), который предполагается заключить, — с указанием контрагента, предмета, срока, цены и порядка распределения доходов; - кадастровую выписку/схему земельного участка, выписку из ЕГРН на земельный участок (сформирован ли он, поставлен ли на государственный кадастровый учёт); - расчёт платы за парковку (если она предполагается) и обоснование тарифа; - документы о третьем лице — организаторе стоянки (ЕГРЮЛ, устав, лицензии/разрешения, если применимо).

Основание: ч. 5 ст. 45 ЖК РФ (порядок ознакомления с материалами) и п. 2 ст. 181.1 ГК РФ (ОСС — гражданско-правовое сообщество, участники которого вправе получать информацию, необходимую для участия в принятии решений).

3. Раздел 2. Кворум и «вес» голоса: где чаще всего «ломается» решение

1. **Кворум.** Собрание правомочно, если в нём участвовали собственники (или их представители), обладающие **более чем 50 % голосов от общего числа голосов** (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ). При отсутствии кворума для годового собрания проводится повторное собрание (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ); для внеочередного — собрание признаётся несостоявшимся, и решение по существу принято быть не может.
2. **Число голосов.** Голос собственника пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество, а доля пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения (ст. 37 ЖК РФ, ст. 48 ЖК РФ). Процедура «одна квартира — один голос» незаконна.
3. **Разный порог по разным вопросам.** Общее правило — большинство голосов от числа голосов **участвующих** в собрании (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Но по ряду вопросов требуется **не менее 2/3 голосов от общего числа**

голосов всех собственников (то есть от 100 % голосов в доме, а не от пришедших), в частности по вопросам, указанным в п. 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). По отдельным вопросам требуется 50 %+ от общего числа голосов (п. 1.1, 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

4. **Кто считает.** Подсчёт голосов и оформление протокола должны соответствовать требованиям, установленным Минстроем России (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; Требования к оформлению протоколов общих собраний, утв. приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр).

Практический вывод: ключевая арифметическая ловушка — подмена «2/3 от проголосовавших» на «2/3 от общего числа голосов». Если по вопросу о земельном участке или о пользовании общим имуществом третьими лицами набирается 2/3 только от числа участвовавших, решение принято с нарушением ч. 1 ст. 46 ЖК РФ и оспоримо.

4. Раздел 3. Пункт повестки «наделяем полномочиями лиц представлять интересы собственников»: четыре возможных прочтения

Формулировка допускает разные юридические конструкции. Ниже — все существенные версии, каждая со своим режимом правомерности.

Версия 1. Представительство в отношениях с третьими лицами (суд, ГЖИ, РСО, органы власти, управляющая организация)

Содержание. Собственники уполномочивают конкретное лицо (председателя совета МКД, члена инициативной группы) выступать от их имени в переговорах, при подаче заявлений, в суде, в отношениях с ресурсоснабжающими организациями.

Правовая оценка. Такое представительство допустимо. Совет многоквартирного дома и его председатель действуют в интересах собственников (ст. 161.1 ЖК РФ). Представительство оформляется доверенностью (ст. 185, 185.1 ГК РФ); полномочия представителя могут быть ограничены в доверенности (ст. 174 ГК РФ). При этом даже «процессуальное» представительство не даёт права совершать сделки с общим имуществом.

Практический вывод. Формулировка правомерна, если: (1) прямо указано, что полномочия носят представительский, а не распорядительный характер; (2) определён объём (какие органы, какие вопросы, какой срок); (3) предусмотрены обязанность отчитываться перед собственниками и возможность отзыва полномочий; (4) нет фразы «в том числе с правом

заключения договоров и определения условий использования общего имущества».

Версия 2. Наделение функциями председателя совета МКД / совета МКД

Содержание. Собрание избирает совет дома и председателя, поручая им «представлять интересы собственников».

Правовая оценка. Избрание совета МКД и председателя — компетенция ОСС (ст. 161.1 ЖК РФ). Однако совет дома — коллегиальный орган, действующий в пределах, определённых решением ОСС; он не вправе самостоятельно распоряжаться общим имуществом. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, по общему правилу осуществляется по соглашению всех участников (ст. 246 ГК РФ), а владение и пользование — по соглашению всех, а при недостижении соглашения — в порядке, установленном судом (ст. 247 ГК РФ). Специальные нормы ЖК РФ (ст. 44–48) устанавливают изъятие: по прямо перечисленным вопросам решение принимает ОСС большинством, но именно ОСС, а не совет и не председатель.

Практический вывод. Если пункт фактически сводится к избранию совета/председателя — это допустимо. Если же он позволяет председателю «решать вопросы использования придомовой территории», такой пункт выходит за пределы компетенции: решение, принятое по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания (а равно делегирование вопроса, отнесённого к исключительной компетенции ОСС), ничтожно (п. 3 ст. 181.5 ГК РФ).

Версия 3. Полномочия на заключение договоров об использовании общего имущества

Содержание. Собрание определяет лицо (лиц), уполномоченное(ых) от имени собственников заключать договоры об использовании общего имущества (аренда части фасада, размещение оборудования, рекламных конструкций, использование земельного участка).

Правовая оценка. Это прямо предусмотренный законом вопрос компетенции ОСС — определение лиц, которые от имени собственников уполномочены заключать договоры об использовании общего имущества (п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Решение по нему принимается **не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников** (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Само пользование общим имуществом иными лицами — также вопрос компетенции ОСС (п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) с тем же порогом 2/3. Передача объектов общего имущества в

пользование иным лицам допускается по решению ОСС, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ).

Практический вывод. Данная версия правомерна **только** при одновременном соблюдении условий: (1) решение принято 2/3 от общего числа голосов; (2) в решении названы вид имущества, вид использования, контрагент (или порядок его определения), существенные условия и срок; (3) в решении закреплены порядок распределения доходов и обязанность отчитываться. «Уполномочить заключать любые договоры об использовании общего имущества» — недопустимая формулировка: она передаёт представителю то, что закон относит к компетенции собрания.

Версия 4. «Генеральная» оговорка / делегирование распорядительных решений

Содержание. «Наделить лицо полномочиями представлять интересы собственников по вопросам управления домом, использования общего имущества и придомовой территории, в том числе с правом принятия решений и заключения договоров».

Правовая оценка. Такая конструкция неправомерна: - вопросы распоряжения общим имуществом и определения порядка использования земельного участка отнесены к компетенции ОСС (п. 2, 2.1, 3, 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ; ч. 4 ст. 36 ЖК РФ) и не могут быть переданы отдельному лицу «оптом»; - решение по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания, ничтожно (п. 3 ст. 181.5 ГК РФ); решение по вопросу, не включённому в повестку, — также ничтожно (п. 1 ст. 181.5 ГК РФ); - уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия **всех** собственников (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ); передача объектов общего имущества в собственность третьим лицам — только единогласно (п. 5 ст. 259.3 ГК РФ); - сделки, совершённые представителем за пределами предоставленных полномочий, оспоримы (ст. 174 ГК РФ), а сделка, совершённая без требуемого законом решения ОСС, оспорима как совершённая без необходимого согласия (ст. 173.1, 168 ГК РФ); - действия по извлечению дохода от общего имущества в своих интересах могут квалифицироваться как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ) и неосновательное обогащение (гл. 60 ГК РФ).

Практический вывод. Если пункт повестки сформулирован по этой модели, участие в собрании не должно сопровождаться голосованием «за». Оптимальная тактика: голосовать «против» по пункту, письменно заявлять о неопределённости формулировки и требовать её конкретизации, а при принятии — оспаривать решение.

5. Раздел 4. Парковка на придомовой территории: нужно ли отдельное решение и какое большинство

5.1. Правовой статус земли

Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания дома объектами входит в состав общего имущества (п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Собственники помещений владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом (ч. 2 ст. 36 ЖК РФ). Участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений с момента формирования и проведения государственного кадастрового учёта (ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»); ранее действовавшая ст. 36 ЗК РФ признана утратившей силу с 01.03.2015 (Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ).

5.2. Какой вопрос каким большинством решается (сводная таблица)

Вопрос	Норма	Требуемое большинство
Пределы использования земельного участка, введение ограничений пользования, сервитут	п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ; ч. 1 ст. 46 ЖК РФ	не менее 2/3 от общего числа голосов всех собственников
Благоустройство земельного участка (озеленение, элементы благоустройства, разметка)	п. 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ; ч. 1 ст. 46 ЖК РФ	большинство голосов от числа участвующих
Пользование общим имуществом иными лицами	п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ; ч. 4 ст. 36 ЖК РФ	не менее 2/3 от общего числа голосов всех собственников
Определение лиц, уполномоченных заключать договоры об использовании общего имущества	п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ	не менее 2/3 от общего числа голосов всех собственников
Уменьшение размера общего имущества	ч. 3 ст. 36 ЖК РФ	согласие всех собственников
	п. 5 ст. 259.3 ГК РФ	единогласно

Вопрос	Норма	Требуемое большинство
Передача объектов общего имущества в собственность третьим лицам		

5.3. Версия А: платная парковка организуется для самих собственников

Позиция 1 (доминирующая). Введение режима платной парковки и закрепление машино-мест — это установление пределов использования земельного участка и введение ограничений пользования им, то есть вопрос п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, требующий 2/3 от общего числа голосов. Дополнительно элементы разметки, ограждения, освещения относятся к благоустройству (п. 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) и оформляются решением простого большинства от участвующих. Такая позиция применима, когда решение носит общий характер: устанавливает порядок пользования участком, не лишая конкретных собственников доступа к их имуществу.

Позиция 2 (ограничительная). Если решение фактически лишает конкретного собственника возможности пользоваться частью общего имущества, которая исторически использовалась им (например, закрепление занятого им места за другим лицом, блокирование подъезда к его помещению, занятие площадки перед окнами), судебная практика исходит из необходимости согласия **всех** собственников, поскольку владение и пользование общим имуществом по общему правилу осуществляются по соглашению всех участников (ст. 247 ГК РФ; ч. 3 ст. 36 ЖК РФ по аналогии). Такая позиция применяется в спорах о защите конкретного собственника от «ущемляющего» решения.

Практический вывод. Если в объявлении под «организацией парковки» понимается только порядок использования участка и благоустройство — достаточно решения по п. 2 и 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ с соблюдением порогов. Если принятое решение лишает вас доступа к вашему помещению либо закрепляет за другими лицами фактически занятые вами места, ссылка на ст. 247 ГК РФ и ч. 3 ст. 36 ЖК РФ даёт дополнительный аргумент.

5.4. Версия Б: платная стоянка организуется третьим лицом (или «для посторонних»)

Здесь включаются сразу два квалифицированных требования: 1. Пользование общим имуществом иными лицами — п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ч. 4 ст. 36 ЖК РФ —

2/3 от общего числа голосов; 2. Определение лица, уполномоченного заключить такой договор, — п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ — также 2/3.

Дополнительно: доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением (ст. 248 ГК РФ). Следовательно, выручка от платной стоянки по общему правилу должна идти на нужды дома, а не оставаться у организатора.

Практический вывод. Если после «наделения полномочиями» лицо заключает договор об организации платной стоянки: - при отсутствии решения ОСС по п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, принятого 2/3 от общего числа голосов, — договор оспорим как совершённый без требуемого законом согласия (ст. 173.1, 168 ГК РФ); - если лицо действовало от имени собственников по доверенности — возможен иск о выходе за пределы полномочий (ст. 174 ГК РФ) и (или) о взыскании полученного как неосновательного обогащения (ст. 1102, 1105, 1107 ГК РФ); - собственники вправе требовать приведения участка в прежнее состояние и устранения препятствий в пользовании (ст. 304, 305 ГК РФ).

5.5. Версия В: передача части участка (машино-места) в собственность или бессрочное закрепление

Такое решение фактически означает распоряжение общим имуществом и (или) уменьшение его размера, что требует согласия **всех** собственников (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ) и единогласия при передаче объектов общего имущества в собственность третьим лицам (п. 5 ст. 259.3 ГК РФ). Решения по этому вопросу «большинством голосов» юридически невозможно.

5.6. Версия Г: земельный участок не сформирован

Если участок не сформирован и не поставлен на кадастровый учёт, общего имущества в виде земельного участка у собственников не возникло (ст. 16 Федерального закона № 189-ФЗ). Тогда вопрос о размещении стоянки, затрагивающей неразграниченные (муниципальные) земли, решается органом местного самоуправления в порядке земельного законодательства. Решение ОСС «передать» несформированный участок третьему лицу не имеет юридической силы, а ссылка на него не создаёт прав.

5.7. Смежные обязательные требования

Даже при наличии всех решений нельзя нарушать требования пожарной безопасности: стоянка не может размещаться на подъездах к пожарным гидрантам, в местах размещения пожарного инвентаря, блокировать проезды и подъезды для пожарной техники (Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»; Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479). Нарушения такого рода — самостоятельное основание для обращения в надзорные органы.

6. Раздел 5. Оспаривание решения: ничтожность, оспоримость, сроки

6.1. Ничтожные решения (не требуют признания судом, но требуют констатации)

Решение ничтожно, если оно (ст. 181.5 ГК РФ): - принято по вопросу, не включённому в повестку дня (кроме случая, когда в собрании участвовали все собственники); - принято при отсутствии необходимого кворума; - принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания (в том числе при делегировании вопроса, отнесённого к компетенции ОСС, отдельному лицу); - противоречит основам правопорядка или нравственности.

6.2. Оспоримые решения

Решение может быть оспорено при нарушении требований ЖК РФ, в том числе процедурных (ст. 181.4 ГК РФ, ч. 6 ст. 46 ЖК РФ). Специальная норма ЖК РФ: собственник вправе обжаловать решение в суд, если он **не принимал участия в собрании или голосовал против** принятого решения и если этим решением **нарушены его права и законные интересы** (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ). Срок — **шесть месяцев** со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о принятом решении (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ; ср. п. 5 ст. 181.4 ГК РФ — шесть месяцев, но не позднее двух лет со дня, когда сведения о решении стали общедоступными).

Важная процессуальная деталь: суд вправе **оставить в силе** обжалуемое решение, если голосование этого собственника не могло повлиять на результат, допущенные нарушения не являются существенными и решение не повлекло причинения ему убытков (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ). Именно поэтому принципиально: (1) проголосовать «против» и сохранить доказательство (фото

бюллетеня, отметка о сдаче); (2) зафиксировать объём нарушений (срок уведомления, отсутствие материалов, неверный подсчёт голосов) — они должны быть **существенными**.

6.3. Обжалование сделок, а не только решения

Параллельно с оспариванием решения возможно оспаривание сделки, совершённой на его основании: - сделка без необходимого в силу закона решения ОСС оспорима (ст. 173.1 ГК РФ); - сделка, противоречащая закону, ничтожна (ст. 168 ГК РФ); - сделка, совершённая представителем с выходом за пределы полномочий, оспорима (ст. 174 ГК РФ).

7. Раздел 6. Иные способы защиты (помимо суда)

1. **Государственный жилищный надзор.** Обращение в орган ГЖН (ст. 20 ЖК РФ) по фактам нарушения порядка созыва и проведения ОСС, а также при непринятии мер управляющей организацией. В отношении управляющих организаций действует лицензионный контроль (ст. 192, 193 ЖК РФ).
2. **Прокуратура.** Универсальный надзорный механизм; эффективен при самовольном занятии общего имущества и при явных нарушениях процедуры.
3. **Орган местного самоуправления.** Полезен, если земельный участок не сформирован либо стоянка затрагивает муниципальные земли.
4. **Обязательные требования к раскрытию информации.** Решения и протокол ОСС являются официальными документами и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим собрание; подлинники решений и протокола представляются в управляющую организацию (правление ТСЖ/ЖК/ЖСК), а при непосредственном управлении — в орган ГЖН **не позднее чем через десять дней** после проведения собрания (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Неразмещение протокола — отдельный повод для жалобы.
5. **Самозащита и фиксация.** Фотосъёмка объявления с датой, схема размещения, свидетельские показания, переписка с инициатором — доказательственная база, которая позже используется в суде.
6. **Пересмотр полномочий.** Если «представитель» уже наделён полномочиями, новый созыв ОСС может их прекратить; доверенность может быть отозвана (ст. 188, 189 ГК РФ), однако отзыв доверенности, выданной от имени всех собственников, требует нового решения ОСС.

8. Сводный практический вывод по всем версиям

1. **Пункт о «наделении полномочиями» не является автоматическим разрешением на платную парковку.** Пользование общим имуществом иными лицами и определение пределов использования земельного участка — самостоятельные вопросы компетенции ОСС, требующие отдельного решения и 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников (п. 2, 3, 3.1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46, ч. 4 ст. 36 ЖК РФ). Делегировать их одному лицу нельзя — такое решение ничтожно (п. 3 ст. 181.5 ГК РФ).
2. **Риск реален, но управляем.** Даже при узкой формулировке решения действия уполномоченного лица по организации платной стоянки будут выходом за пределы полномочий (ст. 174 ГК РФ) и повлекут оспоримость договора (ст. 173.1, 168 ГК РФ) плюс требование о возврате полученного (ст. 1102, 1105, 1107 ГК РФ).
3. **Голос «против» имеет юридическую ценность.** Без него оспаривание по ч. 6 ст. 46 ЖК РФ практически невозможно.
4. **Ключевая арифметика.** Любой вопрос о земельном участке и о пользовании общим имуществом третьими лицами требует 2/3 от **общего числа голосов в доме**, а не от числа пришедших; при кворуме 51 % это означает необходимость явки значительно выше обычной — то есть инициатор должен обеспечить почти консенсус.
5. **Доход от парковки — общий.** Выручка от использования общего имущества по общему правилу поступает в состав общего имущества и распределяется соразмерно долям (ст. 248 ГК РФ).
6. **Стоянка не должна нарушать пожарные требования** (Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ; Правила противопожарного режима, утв. постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479) — самостоятельное основание для надзорных жалоб.

9. Чек-лист для жителя: что делать конкретно

До собрания

1. Сфотографировать объявление (с видимой датой размещения), зафиксировать место размещения.
2. Проверить: 10-дневный срок уведомления (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ); наличие всех пяти обязательных блоков информации (ч. 5 ст. 45 ЖК РФ).
3. Письменно (под входящую отметку или заказным письмом) запросить у инициатора материалы: проект бюллетеня, проект договора, схему/выписку ЕГРН по земельному участку, расчёт платы, сведения о третьем лице.
4. Проверить повестку на предмет неопределённых формулировок и «пакетных» пунктов, объединяющих разные вопросы в один.

На собрании 5. Требовать голосования по каждому вопросу **отдельно** и голосовать «против» по пунктам о наделении распорядительными полномочиями и об использовании земельного участка. 6. Настаивать на правильном подсчёте голосов (пропорционально площади, по ст. 37, 48 ЖК РФ) и на применении порога 2/3 от общего числа голосов там, где он предусмотрен. 7. Проверить, не пытаются ли изменить повестку «на месте» — это нарушение (п. 1 ст. 181.5 ГК РФ).

После собрания 8. Получить протокол; проверить его соответствие Требованиям, утв. приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр; проверить размещение в системе (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). 9. При наличии оснований — обжаловать решение в суд в течение **шести месяцев** со дня, когда стало известно о его принятии (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ), ссылаясь на ничтожность (ст. 181.5 ГК РФ) и (или) оспоримость (ст. 181.4 ГК РФ). 10. Параллельно — жалобы в орган ГЖН (ст. 20 ЖК РФ) и прокуратуру; при заключённом договоре — иск о признании его недействительным (ст. 168, 173.1, 174 ГК РФ) и о взыскании неосновательного обогащения (ст. 1102, 1105, 1107 ГК РФ); при занятии участка — требование об устранении препятствий (ст. 304, 305 ГК РФ).

10. Список использованных нормативных и иных источников

Жилищный кодекс Российской Федерации - ст. 36 (п. 4 ч. 1, ч. 2, 3, 4 — состав общего имущества, распоряжение, уменьшение, передача в пользование иным лицам); - ст. 37 (доли в праве общей собственности); - ст. 44 (ч. 2 п. 2, 2.1, 3, 3.1 — компетенция общего собрания, пределы использования земельного участка, благоустройство, пользование общим имуществом иными лицами, определение уполномоченных лиц); - ст. 44.1 (формы проведения общего собрания); - ст. 45 (ч. 1-5 — годовые и внеочередные собрания, кворум, срок и содержание сообщения о проведении собрания); - ст. 46 (ч. 1 — порядок принятия решений и большинства; ч. 1 — размещение решений и протокола в системе и представление подлинников; ч. 6 — обжалование решения, шестимесячный срок, право суда оставить решение в силе; ч. 7 — решения в доме, принадлежащем одному собственнику); - ст. 47 (заочное и очно-заочное голосование); - ст. 48 (голосование, число голосов, представительство); - ст. 20 (государственный жилищный надзор); - ст. 161.1 (совет многоквартирного дома, его председатель); - ст. 192, 193 (лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензионные требования).

Гражданский кодекс Российской Федерации - ст. 10 (злоупотребление правом); - ст. 166-168 (недействительность сделок), ст. 173.1 (сделка, совершённая без необходимого согласия), ст. 174 (ограничение полномочий представителя); - ст. 181.1-181.5 (решения собраний: общие положения, оспоримость, ничтожность, сроки); - ст. 182, 183, 185, 185.1, 188, 189 (представительство, доверенность, прекращение и отмена доверенности); - ст. 246, 247, 248 (распоряжение, владение и пользование общим имуществом, доходы от использования); - ст. 259.3 (владение, пользование и распоряжение общим имуществом; п. 5 — передача недвижимых вещей третьим лицам единогласно); - ст. 304, 305 (негативная защита); - гл. 60 (ст. 1102, 1105, 1107 — неосновательное обогащение).

Земельный кодекс Российской Федерации - ст. 36 (утратила силу с 01.03.2015 на основании Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ; применялась к участкам, сформированным до указанной даты).

Иные федеральные законы - Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», ст. 16 (переход земельного участка под многоквартирным домом в общую долевую собственность с момента формирования и кадастрового учёта); - Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ (признание утратившей силу ст. 36 ЗК РФ); - Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Подзаконные акты - Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утв. приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр; - Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479.

Акты судебного толкования - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (пп. 103-112 — о решениях собраний, включая основания и порядок оспаривания); - Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (общий ориентир о режиме общего имущества и необходимости решений собственников для его использования).

Примечание о конкурирующих позициях: в разделе 5.3 настоящего разбора намеренно приведены две несовпадающие позиции по вопросу о том, какого большинства достаточно для введения ограничений пользования земельным участком под парковку (2/3 от общего числа голосов — при общем режиме

использования участка; согласие всех — при фактическом лишении конкретного собственника возможности пользоваться общим имуществом). Выбор применимой позиции зависит от того, носит ли решение общий характер или адресно ущемляет конкретного собственника.

