

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО  
от 30 октября 2025 г. N 66057-ДН/04**

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в рамках установленной компетенции сообщает.

1 марта 2025 г. вступил в силу Федеральный закон от 13 декабря 2024 г. N 463-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 4 статьи 10 Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Закон N 463-ФЗ).

Согласно части 4 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) в редакции Закона N 463-ФЗ инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - ОСС) обязан не позднее чем за десять дней до даты проведения ОСС разместить сообщение о проведении данного ОСС в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ) или в региональной информационной системе независимо от формы проведения такого ОСС.

Функционал ГИС ЖКХ при размещении сообщения о проведении ОСС обеспечивает формирование уникального идентификационного номера (далее - УИН), который впоследствии присваивается протоколу ОСС, проведенному в порядке, установленном указанным сообщением о проведении ОСС.

В силу части 4.1 статьи 45 ЖК РФ, введенной в ЖК РФ Законом N 463-ФЗ, информация о размещенном (сформированном) в системе сообщении о проведении ОСС направляется в автоматизированном режиме в федеральную государственную информационную систему "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)" (далее - ЕПГУ) в соответствии с порядком взаимодействия ГИС ЖКХ с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, утверждаемым Минстроем России.

Изменения, внесенные в ЖК РФ Законом N 463-ФЗ, направлены на снижение риска фальсификаций протоколов ОСС, в том числе за счет своевременного уведомления посредством ЕПГУ собственников помещений в многоквартирных домах (далее - МКД) о проводимых в таких домах ОСС.

Согласно подпункту "б" пункта 3 Требований к оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденных Приказом N 266/пр (далее - Требования к протоколу ОСС), протокол ОСС должен содержать в том числе дату и номер протокола ОСС.

При этом в силу пункта 7 Требований к протоколу ОСС в качестве номера протокола указывается УИН, полученный в ГИС ЖКХ при создании сообщения о проведении ОСС.

Именно этим обстоятельством объясняются технические особенности функционала ГИС ЖКХ, не позволяющие разместить в ГИС ЖКХ протокол ОСС, если ранее сообщение о проведении указанного ОСС не было размещено в ГИС ЖКХ.

Частью 10 статьи 47.1 ЖК РФ в редакции Закона N 463-ФЗ установлено, что при проведении ОСС с использованием ГИС ЖКХ администратор ОСС обязан указать в ГИС ЖКХ сведения о лице,

участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем МКД, решение собственника помещения в МКД по каждому вопросу повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, переданное им администратору ОСС в письменной форме не позднее сорока восьми часов до окончания проведения голосования и выраженное формулировками "за", "против" или "воздержался", и страховой номер индивидуального лицевого счета (далее - СНИЛС) собственника помещения в МКД, а также разместить в ГИС ЖКХ электронный образ такого решения в течение двадцати четырех часов с момента получения такого решения.

Таким образом, с 1 марта 2025 года указание СНИЛС в письменном решении (бюллетене) собственника помещения в МКД обязательно в случае проведения ОСС с использованием ГИС ЖКХ.

В силу части 1 статьи 46 ЖК РФ решения и протокол ОСС подлежат размещению в ГИС ЖКХ или региональной информационной системе лицом, инициировавшим ОСС, не позднее чем через десять дней после проведения такого собрания.

Приведенное положение применяется в случае проведения ОСС без использования ГИС ЖКХ.

Подпунктом "е" пункта 17 Требований к протоколу ОСС предусмотрено, что в случае проведения ОСС помещений в МКД без использования ГИС ЖКХ с протоколом общего собрания также оформляются и размещаются в системе письменные решения (бюллетени) собственников помещений и (или) их представителей, принявших участие в проведенном общем собрании, содержащие сведения о таких лицах: для юридических лиц указывается полное наименование и ОГРН юридического лица; для физических лиц указывается фамилия, имя, отчество (при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина; СНИЛС; номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в МКД (при наличии), номер и дата государственной регистрации права собственности на помещение в МКД, доля в праве собственности на помещение и его общая площадь, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещения в МКД, подпись собственника помещения в МКД или его представителя, дату их заполнения, а также сведения о волеизъявлении собственников помещений в МКД или их представителей.

Приведенное положение действует с 1 сентября 2025 года.

Таким образом, с 1 сентября 2025 года указание СНИЛС в письменном решении (бюллетене) собственника помещения в МКД обязательно в случае проведения ОСС без использования ГИС ЖКХ.

Необходимо отметить, что СНИЛС является основным идентификатором собственника в ГИС ЖКХ по следующим причинам:

- СНИЛС является наименее изменяемым идентификатором человека, например, в сравнении с паспортными данными, которые меняются несколько раз в течение жизни;
- регистрация и авторизация пользователей в ГИС ЖКХ осуществляется через ЕПГУ, в котором основным идентификатором также является СНИЛС пользователя;
- уведомления о проведении общих собраний собственников помещений в МКД, поступающие в личные кабинеты собственников помещений в МКД на ЕПГУ, направляются по данным СНИЛС таких собственников, поскольку на ЕПГУ СНИЛС также используется в качестве основного идентификатора.

Имеющаяся в подпункте "е" пункта 17 Требований к протоколу ОСС ссылка на часть 10 статьи 47.1 ЖК РФ, регулирующую действия администратора ОСС при проведении ОСС с

использованием ГИС ЖКХ, не исключает обязательности указания СНИЛС в письменном решении (бюллетене) собственника помещения в МКД при проведении ОСС без использования ГИС ЖКХ, а лишь подтверждает, что обязанность указания СНИЛС прямо предусмотрена ЖК РФ.

При этом пункт 17 Требований к протоколу ОСС устанавливает требования к документам, размещаемым в ГИС ЖКХ при проведении ОСС без использования ГИС ЖКХ.

Вместе с тем отмечается следующее.

Статьями 45 и 47.1 ЖК РФ устанавливается порядок проведения ОСС.

В силу подпункта 1 пункта 1 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если допущено существенное нарушение порядка принятия решения о проведении, порядка подготовки и проведения заседания общего собрания или заочного голосования участников собрания, а также порядка принятия решений общего собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания.

В соответствии с пунктом 108 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" к нарушениям порядка принятия решения в том числе могут быть отнесены нарушения, касающиеся созыва, подготовки, проведения собрания, осуществления процедуры голосования.

Статья 181.4 ГК РФ устанавливает признаки оспоримости решения собрания.

Согласно пункту 1 статьи 181.3 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным ГК РФ или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение). Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

Признаки ничтожности решения собрания установлены статьей 181.5 ГК РФ, в состав таких признаков нарушение порядка проведения собрания не включено.

Таким образом, решение ОСС, принятое с нарушением порядка проведения ОСС, установленного статьей 45 ЖК РФ, не является ничтожным и может быть признано недействительным только решением суда.

Следовательно, сам факт неразмещения инициатором ОСС сообщения о проведении ОСС в ГИС ЖКХ не является основанием для признания решений такого ОСС ничтожными. Указанные решения могут быть признаны недействительными только решением суда.

Часть 1 статьи 46 ЖК РФ устанавливает императивное требование к лицу, инициировавшему ОСС, размещать в ГИС ЖКХ или региональной информационной системе решения и протокол ОСС не позднее чем через десять дней после проведения такого собрания.

Обязанность исполнения указанного требования не зависит от исполнения или неисполнения инициатором ОСС предусмотренного частью 4 статьи 45 ЖК РФ требования о размещении не позднее чем за десять дней до даты проведения ОСС сообщения о проведении данного ОСС в ГИС ЖКХ или в региональной информационной системе.

Таким образом, установление запрета на размещение в ГИС ЖКХ протокола ОСС в случае, если инициатором ОСС в установленный срок не было размещено в ГИС ЖКХ сообщение о таком ОСС, представляется недопустимым.

Также отмечается, что отсутствие в письменном решении (бюллетене) собственника

помещения в МКД указания СНИЛС не приводит к недействительности такого решения (бюллетеня).

Если письменное решение (бюллетень) собственника помещения в МКД содержит ошибки, описки, написанные неразборчивым почерком фразы или предложения, либо в решении (бюллетене) отсутствуют какие-либо обязательные сведения, предусмотренные законом, но при этом указанное решение (бюллетень) позволяет достоверно определить лицо, оформившее такое решение (бюллетень), и волеизъявление такого лица по вопросам повестки дня ОСС, тогда указанное решение (бюллетень) не может быть признано недействительным инициатором ОСС и должно учитываться при подсчете голосов.

Правом признания такого решения (бюллетеня) недействительным обладает только суд.

Таким образом, при проведении ОСС письменные решения (бюллетени) собственников помещений в МКД, не содержащие СНИЛС, учитываются при подсчете голосов, а также подлежат размещению в ГИС ЖКХ.

Дополнительно отмечается следующее.

Как указано ранее, частью 1 статьи 46 ЖК РФ обязанность по размещению в ГИС ЖКХ решений и протокола ОСС при проведении такого ОСС без использования ГИС ЖКХ возложена именно на лицо, инициировавшее ОСС.

Обязанность лица, осуществляющего управление МКД, размещать в ГИС ЖКХ протокол ОСС положениями ЖК РФ не установлена.

Вместе с тем согласно пункту 36 части 1 статьи 6 Федерального закона от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Закон N 209-ФЗ) в ГИС ЖКХ должна в числе прочего размещаться информация о проведении ОСС, общего собрания членов товариществ собственников жилья, общего собрания членов жилищного кооператива, общего собрания членов жилищно-строительного кооператива или иных специализированных потребительских кооперативов, а также решения таких собраний по вопросам, поставленным на голосование, и итоги такого голосования.

В силу части 18 статьи 7 Закона N 209-ФЗ информацию, предусмотренную пунктом 36 части 1 статьи 6 Закона N 209-ФЗ, размещают в ГИС ЖКХ лица, осуществляющие деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД, по предоставлению коммунальных услуг.

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: имеется в виду п. 2 ч. 3 ст. 7, а не п. 2 ч. 3 ст. 6.

Пунктом 2 части 3 статьи 6 Закона N 209-ФЗ установлено, что порядок, состав, способы, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации, обязательное размещение которой предусмотрено настоящим Законом N 209-ФЗ, в ГИС ЖКХ устанавливает федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В соответствии с приведенным положением приказом Минстроя России от 7 февраля 2024 г. N 79/пр установлены состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства,

обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Состав информации N 79/пр).

Главой XI Состав информации N 79/пр определен состав информации, подлежащей размещению в ГИС ЖКХ лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, ТСЖ, кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом.

Пунктом 1.18 главы XI Состав информации N 79/пр установлено, что в ГИС ЖКХ размещается протокол ОСС, содержащий решение о ликвидации ТСЖ.

Пунктом 7.1.3 главы XI Состав информации N 79/пр установлено, что в ГИС ЖКХ размещается протокол ОСС об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

Пунктом 11.3 главы XI Состав информации N 79/пр установлено, что в ГИС ЖКХ размещается протокол ОСС о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Пунктом 16.4.4 главы XI Состав информации N 79/пр установлено, что в ГИС ЖКХ размещается протокол ОСС, на котором принято решение о предоставлении в пользование части общего имущества.

Пунктом 17.6.1 главы XI Состав информации N 79/пр установлено, что в ГИС ЖКХ размещается протокол ОСС о заключении энергосервисного договора (контракта) с управляющей организацией, ТСЖ, кооперативом либо о наделении управляющей организации, ТСЖ, кооператива полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора (контракта) с условиями заключения энергосервисного договора (контракта).

Пунктом 18.3 главы XI Состав информации N 79/пр установлено, что в ГИС ЖКХ размещается протокол ОСС, которым утверждено решение ОСС. При этом пунктом 18 установлено, что информация о проведении ОСС, в том числе предусмотренная пунктом 18.3, размещается в ГИС ЖКХ лицом, осуществляющим управление МКД, в случае если такое лицо является инициатором проведения такого собрания либо участвует в организации такого собрания, а также в случае представления инициатором собрания указанному лицу документов (сообщений, протоколов, решений) о проведении ОСС.

Приведенный перечень случаев размещения в ГИС ЖКХ протокола ОСС лицом, осуществляющим управление МКД, является исчерпывающим.

При этом необходимо отметить, что в соответствии с пунктами 18 и 18.3 главы XI Состав информации N 79/пр лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, размещает в ГИС ЖКХ протокол ОСС в том числе в случае если указанное лицо не является инициатором ОСС, но получило протокол ОСС от инициатора такого ОСС.

В связи с вышеизложенным Минстроем России совместно с АО "Оператор информационной системы" принимаются меры, направленные на обеспечение технической возможности размещения в ГИС ЖКХ протокола ОСС с присвоением такому протоколу УИН в ГИС ЖКХ в случае, если сообщение о проведении указанного ОСС не размещено в ГИС ЖКХ, а также технической возможности размещения в ГИС ЖКХ протокола ОСС лицом, осуществляющим управление МКД, в случае если указанное лицо не является инициатором ОСС, но получило протокол ОСС от инициатора такого ОСС.

При этом отмечается, что в силу пунктов 2 и 3 статьи 4 Закона N 209-ФЗ к принципам, на основе которых осуществляются создание, эксплуатация и модернизация ГИС ЖКХ, в числе

прочего относятся однократность размещения в ГИС ЖКХ информации, аналогичной по содержанию, степени детализации и периодичности, в случае размещения такой информации в обязательном порядке в ГИС ЖКХ либо иной государственной информационной системе или муниципальной информационной системе с последующей организацией обмена такой информацией между информационными системами и ГИС ЖКХ, а также многократность использования информации, размещенной в ГИС ЖКХ, участниками информационного взаимодействия.

В этой связи в случае размещения в ГИС ЖКХ протокола ОСС инициатором такого ОСС повторное размещение протокола ОСС в ГИС ЖКХ лицом, осуществляющим управление МКД, не требуется.

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

---