

**Заместителю
Генерального директора АО «СЗ «УЭЗМ»
по правовым вопросам
Кашаеву Р.Ш.**

Уважаемый Руслан Шамилевич,

13 марта 2023 года в соответствии с требованиями действующего законодательства специализированным Застройщиком АО «СЗ «УЭЗМ» было инициировано проведение в очно-заочной форме Общего собрания собственников машино-мест в паркинге (далее - ОСС).

Повестка дня ОСС, как следует из уведомления, включает в себя два основных вопроса, решение по которым принимается при условии, если за него проголосовали более пятидесяти процентов участников от общего числа собственников машино-мест.

Это - выбор способа управления объектом недвижимости, а именно принятым в эксплуатацию паркингом, а также выбор управляющей компании ООО «УК «Орион» в качестве организации, управляющей паркингом.

Абсолютно бесспорно, что результат голосования по этим вопросам будет иметь самое серьезное значение для каждого собственника машино-места в паркинге, а, следовательно, вопрос о том, кто будет заниматься подсчетом итогов голосования по вопросам повестки дня, в свою очередь, является не менее важным и актуальным.

Согласно требованиям действующего законодательства, этот вопрос находится в компетенции счетной комиссии, которая избирается собранием, и члены которой полномочны подписывать протокол с итогами голосования.

Однако мы знаем, что действующее жилищное законодательство, по аналогии с которым регламентируется организация и проведение нашего ОСС, не содержит прямых норм, указывающих на обязательное создание счетной комиссии, в компетенцию которой входит подсчет голосов по итогам проведения общего собрания собственников, и не определяет требования к лицам, осуществляющим подсчет голосов. Следовательно, правомерно применение подпункта 4 части 4, подпункта 4 части 5 статьи 181.2 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), которыми установлено, что в протоколе собрания должны быть отражены сведения о лицах, проводивших подсчет голосов.

В нашем ОСС такими лицами являются председатель собрания в лице собственника машино-места Булатова В.А. и секретарь собрания в лице собственника машино-места Гончарова П.М., а также не установленный представитель ООО «УК «Орион», которых собрание наделяет полномочиями по подсчету итогов голосования. Такая постановка вопроса инициатором собрания полностью согласуется с письмом Минстроя РФ № 27787-ог/04 от 23.06.2017 г.

Однако дело в том, что указанных граждан никто из числа собственников машино-мест, принимающих участие в ОСС не знает, а форма проведения собрания (очно-заочная) фактически лишила участников собрания возможности обсуждения предложенных инициатором собрания кандидатур.

Помимо указанного, в разосланном участникам собрания бланке Решения отсутствуют сведения о количестве голосов, которыми они обладают. А учитывая то обстоятельство, что далеко не каждый собственник знает, как правильно подсчитать это количество голосов, исходя из площади принадлежащего ему машино-места, он вынужден подписывать Решение с незаполненной графой о количестве голосов, которые собственник отдает, голосуя за то или иное решение по вопросам повестки дня.

Указанные обстоятельства в их совокупности **ставят вопрос** как о доверии указанным лицам, наделенным полномочиями по подсчету итогов голосования, так и объективности непосредственно подсчетов ими результатов голосования по столь серьезным для каждого собственника вопросам.

Данное обстоятельство, в свою очередь послужило основанием к тому, что собственниками машино-мест в паркинге было принято решение о создании из числа собственников, пользующихся уважением и доверием коллектива, **инициативной группы**, которая бы смогла контролировать как проведение самого ОСС, так и подсчет итогов голосования по вопросам повестки дня.

В созданную инициативную группу вошли:

Загордан Надежда Леонидовна (по доверенности от Маркиной Елены Алексеевны, машино-место № 581);

Красавин Андрей Сергеевич (машино-место № 665);

Бакушин Юрий Сергеевич (машино-место № 149).

Убедительно просим Вас, как инициатора организации и проведения ОСС с вышеуказанной повесткой, включить в число лиц, полномочных осуществлять контроль за подсчетом голосов по итогам голосования по вопросам повестки дня, **инициативную группу** в количестве 3-х (Трёх) человек из числа участников ОСС, а именно:

Загордан Надежду Леонидовну (по доверенности от Маркиной Елены Алексеевны (машино-место №581);

Красавина Андрея Сергеевича (машино-место №665);

Бакушина Юрия Сергеевича (машино-место №149).

Уведомить **инициативную группу** о месте и времени подсчета голосов по адресу электронной почты: zagordann@gmail.com.

С уважением, ____