**Всегда необходимо помнить, что на общем собрании необходимо считать не количество Собственников или их официальных представителей, а количество имеющихся у них голосов, потому что размеры помещений, находящихся в собственности (и доли в праве общей собственности), отличаются, следовательно, будет разным и количество голосов, которыми располагают отдельные Собственники.**

**Вопрос:**

Как правильно рассчитать процент голосов, при заполнении протокола? В графах "за", "против", "воздержались" пишется процент от общей площади дома или от площади проголосовавших?

**Ответ:** Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ст. 48 ЖК РФ). Для того, чтобы определить размер доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме необходимо площадь помещения собственника помещения на площадь всех помещений в многоквартирном доме (МКД). При этом следует учитывать, что площадь общего имущества в многоквартирном доме не учитывается.

Доля в праве на

общее имущество в МКД

Площадь всех помещений

В доме

Общая площадь собственника помещения

 =

 **:**

**Жилищный кодекс РФ**

**Статья 37.** Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме
1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

**Статья 48**. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме
3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

**ПРИМЕР:**

**Как посчитать голоса участников общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?**

Итак, голоса подсчитываются следующим образом.

За 100% голосов берется общая площадь помещений, принадлежащих конкретным собственникам, без площадей, относящихся к общей долевой собственности.

Количество голосов можно исчислять как в %%, так и в числах. Исчисление в процентах удобнее, поэтому далее будем пользоваться им.

Допустим, у нас имеется дом на 3 квартиры и один офис.
Площади помещений
1я квартира - 30 кв.м
2я квартира - 25 кв.м
3я квартира - 35 кв.м

Офис - 40 кв.м

Сначала надо сложить все эти площади отдельных собственников:

30 + 25 + 35 + 40 = 130 кв.м
Причем в суммировании участвуют как жилые, так и нежилые помещения, все, кроме площадей, относящихся к общей долевой собственности всех собственников в доме.
Получилось 130 кв.м
Тогда общее количество голосов на 130 кв.м = 100% голосов
Каждый из собственников обладает процентом голосов, которые считаются так:
Например, у собственника 1й квартиры площадь 30 кв.м, то есть ее доля голосов 30 из 130 голосов.
Так как мы условились считать в процентах, надо посчитать сколько это в процентах.
Подсчет - если 130 = 100%, то 1 % = 130 / 100 = 1,3 кв.м
Теперь, чтобы понять сколько процентов составляют голоса собственника 1й квартиры нужно разделить его долю на абсолютное значение 1% и будет понятно количество этих процентов в ее доле, то есть
30 / 1,3 = 23,08% (здесь и далее мы округлили результат согласно правилам округления дробей)
Голоса собственника 2й квартиры:
25 / 1,3 = 19,23%
Голоса собственника 3й квартиры:
35 / 1,3 = 26,92%
Голоса собственника офиса:
40 / 1,3 = 30,77%

Теперь, чтобы проверить правильность подсчетов, нам достаточно сложить все голоса и в сумме получить 100%, так общее число голосов всех собственников не может меньше или больше 100%.
23,08 + 19,23 + 26,92 + 30,77 = 100%