

Методические рекомендации по созданию совета многоквартирного дома

Настоящие методические рекомендации разработаны в целях оказания методической помощи органам местного самоуправления внутригородских муниципальных образований Санкт-Петербурга в реализации ими отдельного государственного полномочия по организации информирования, консультирования и содействия жителям муниципального образования по вопросу создания совета многоквартирного дома (далее – Совет МКД).

Порядок избрания и организации деятельности Совета МКД установлены статьей 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Так, в случае, если в МКД не создано товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ), либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном МКД обязаны избрать Совет МКД из числа собственников помещений в данном доме.

Таким образом, Совет МКД создается при реализации таких способов управления МКД, как управление управляющей организацией или непосредственное управление МКД собственниками помещений в МКД.

Полномочия Совета МКД установлены частью 5 статьи 161.1 ЖК РФ.

Решение об избрании Совета МКД принимается на общем собрании собственников помещений в МКД (далее – ОСС), порядок созыва и проведения которого в формах очного, заочного или очно-заочного голосования установлен статьями 45-48 ЖК РФ. Указанное решение должно быть принято в течение одного календарного года с даты ввода МКД в эксплуатацию.

Решения Общего собрания по вопросу об избрании Совета МКД принимаются большинством от общего числа голосов собственников помещений в МКД, принявших участие в голосовании.

Согласно части 2 статьи 45 ЖК РФ внеочередное ОСС может быть созвано по инициативе любого из собственников помещений в МКД либо уполномоченного таким собственником лица, действующего на основании соответствующей доверенности.

Совет МКД не может быть избран применительно к нескольким МКД.

Количество членов Совета МКД устанавливается на ОСС. Частью 4 статьи 161.1 ЖК РФ рекомендовано устанавливать количество членов Совета МКД с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Из числа членов Совета МКД на ОСС выбирается председатель Совета МКД, который осуществляет руководство текущей деятельностью Совета МКД, подотчетен ОСС и реализует полномочия, определенные частью 8 статьи 161.1 ЖК РФ. ОСС вправе наделить председателя Совета МКД полномочиями на принятие решений по вопросам, не отнесенным **частью 5 статьи 161.1 ЖК РФ** к полномочиям Совета МКД, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции ОСС. Такое решение ОСС принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Если иной срок не установлен ОСС, Совет МКД избирается сроком на два года и действует до переизбрания на ОСС или в случае принятия решения о создании ТСЖ

до избрания правления ТСЖ. При ненадлежащем исполнении своих обязанностей Совет МКД может быть досрочно переизбран ОСС. В случае непринятия в установленный срок на ОСС решения о переизбрании Совета МКД полномочия Совета МКД продлеваются на тот же срок.

На основании положений пункта 4.2 статьи 44 ЖК РФ ОСС вправе наделить Совет МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД. Такое решение ОСС принимается более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

ОСС вправе принять решение о выплате вознаграждения членам Совета МКД, в том числе председателю Совета МКД. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, порядок определения его размера.

Решения ОСС оформляются протоколами в соответствии с [требованиями](#), установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. Требования к оформлению протоколов ОСС утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28.01.2019 № 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».

Регистрация Совета МКД в органах местного самоуправления или иных органах государственной власти не осуществляется. Однако в целях обеспечения взаимодействия Советов МКД с администрациями районов Санкт-Петербурга инициаторам ОСС, на которых принимались решения о создании Совета МКД, рекомендуется направлять копии протоколов таких ОСС в администрации районов Санкт-Петербурга, на территории которых расположены эти МКД.

Если в течение календарного года решение об избрании Совета МКД на ОСС не было принято или соответствующее решение не было реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает ОСС, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме Совета МКД, в том числе председателя Совета МКД данного дома, или о создании в этом доме ТСЖ.

Согласно пункту 3.13.10 [Положения](#) об администрации района Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2017 № 1098 (далее – Положение), указанными полномочиями наделены администрации районов Санкт-Петербурга.

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, по решению ОСС или по решению Совета МКД могут избираться комиссии собственников помещений в МКД, являющиеся коллегиальными совещательными органами управления МКД.

Лицам, имеющим намерение созвать и провести ОСС для принятия решений о создании Совета МКД, рекомендуется перед созывом такого ОСС провести опрос собственников помещений в МКД в целях выявления инициативных собственников помещений в МКД, желающих быть избранными в члены Совета МКД.

В целях оказания методической помощи собственникам помещений в МКД при принятии решений, связанных с созданием Совета МКД, разработана примерная форма протокола ОСС и решения собственника на ОСС, являющиеся приложением к настоящим методическим рекомендациям.

ПРОТОКОЛ №__
_____ общего собрания собственников помещений в многоквартирном
(указать годовое или внеочередное)
доме по адресу: _____, проведенного в
_____ форме _____
(указывается форма проведения собрания: очное, заочное, очно-заочное голосование).

город Санкт-Петербург _____ 20__ года

Место проведения собрания _____

Дата проведения собрания _____
(для собрания в форме заочного или очно-заочного голосования указывается дата начала и дата окончания общего собрания)

Сведения об инициаторе собрания: _____
(для физ. лица: Ф.И.О. полностью, № помещения, реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение) *

*(для юридич. лица (собственника помещения): полное наименование, ОГРН, № помещения, реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение); для юр. лица (не собственника помещения): полное наименование, ОГРН

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящихся в собственности физических и (или) юридических лиц, составляет _____ кв.м.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме: _____ голосов.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании _____ голосов, что составляет _____ % от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Кворум _____ (имеется, не имеется).

Председатель общего собрания _____, секретарь общего собрания _____, члены счетной комиссии _____ (сведения указываются за исключением случая, когда вопрос об избрании указанных лиц включен в повестку дня общего собрания);

Присутствующие:

Если лиц, присутствующих на общем собрании, менее 15, сведения о присутствующих указываются далее:

№ п / п	Ф.И.О. собственника или его представителя полностью	№ помещения	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение	Количество голосов	Наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника (при наличии)	Наименование и ОГРН (для юридического лица)	Подпись

Если на общем собрании присутствует более 15 лиц, оформляется приложение к протоколу и указывается следующий текст: Список присутствующих на общем собрании прилагается, приложение №__ к протоколу.

Повестка дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Избрание председателя, секретаря, счетной комиссии собрания.
2. Утверждение количества членов совета многоквартирного дома (далее – Совет МКД).
3. Установление срока полномочий членов Совета МКД до их переизбрания.
4. Избрание членов Совета МКД.
5. Избрание председателя Совета МКД.
6. Наделение Совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД.

7. Определение места хранения протокола настоящего общего собрания собственников помещений в МКД.

1. Избрание председателя, секретаря, счетной комиссии собрания.

СЛУШАЛИ: (при проведении собрания в очной форме) _____
(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО:

Предложены следующие кандидатуры для избрания их в качестве председателя, секретаря, счетной комиссии настоящего собрания: председатель собрания – Ф.И.О. _____, секретарь Ф.И.О. _____, члены счетной комиссии Ф.И.О. _____.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Председатель собрания

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

Секретарь собрания

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

Члены счетной комиссии

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

РЕШИЛИ:

Председателем собрания избран – Ф.И.О. _____, секретарем собрания избрана – Ф.И.О. _____, членами счетной комиссии избраны – _____ Ф.И.О. _____.

2. Утверждение количества членов Совета МКД.

СЛУШАЛИ: (при проведении собрания в очной форме) _____
(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО:

Утвердить состав Совета МКД в количестве _____ чел.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

РЕШИЛИ:

Утвердить состав Совета МКД в количестве _____ чел.

3. Установление срока полномочий членов Совета МКД до их переизбрания.

СЛУШАЛИ: (при проведении собрания в очной форме) _____
(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО:

Установить срок полномочий членов Совета МКД до их переизбрания в течение _____.

(указать срок)

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

РЕШИЛИ:

Установить срока полномочий членов Совета МКД до их переизбрания в течение _____ (указать срок).

4. Избрание членов Совета МКД.

СЛУШАЛИ: (при проведении собрания в очной форме) _____
(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО:

Предложены следующие кандидатуры в члены Совета МКД из числа собственников помещений в МКД

ГОЛОСОВАЛИ ПОИМЕННО ПО КАЖДОЙ КАНДИДАТУРЕ:

Ф.И.О. _____
За - _____ %
Против - _____ %
Воздержались _____ %

Ф.И.О. _____
За - _____ %
Против - _____ %
Воздержались _____ %

Ф.И.О. _____
За - _____ %
Против - _____ %
Воздержались _____ %

РЕШИЛИ:

Избрать членами Совета МКД следующих собственников помещений в МКД:

(Ф.И.О., № помещения)

5. Избрание председателя Совета МКД.

СЛУШАЛИ: (при проведении собрания в очной форме) _____
(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО:

Предложена следующая кандидатура для избрания председателем Совета МКД:

(Ф.И.О., № помещения)

ГОЛОСОВАЛИ:

Ф.И.О. _____
За - _____ %
Против - _____ %
Воздержались _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Избрать председателем Совета МКД : _____

(Ф.И.О., № помещения)

6. Наделение Совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД.

СЛУШАЛИ: (при проведении собрания в очной форме) _____
(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО:

Наделить Совет МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

За – _____ %
Против – _____ %

Воздержались – _____ %

РЕШИЛИ:

Наделить Совет МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД.

7. Определение места хранения протокола настоящего общего собрания собственников помещений в МКД.

СЛУШАЛИ: (при проведении собрания в очной форме) _____
(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить следующее место хранения протокола настоящего общего собрания собственников помещений в МКД _____.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

РЕШИЛИ:

Определить следующее место хранения протокола настоящего общего собрания собственников помещений в МКД _____.

Председатель собрания _____	_____	_____
	(Ф.И.О.)	(подпись, дата)
Секретарь собрания _____	_____	_____
	(Ф.И.О.)	(подпись) дата
Члены счетной комиссии _____	_____	_____
	(Ф.И.О.)	(подпись) дата
	_____	_____
	(Ф.И.О.)	(подпись) дата
	_____	_____
	(Ф.И.О.)	(подпись) дата

В случае если вопрос об избрании лица, председательствующего на общем собрании, а также лиц, осуществляющих подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания и принято решение об отклонении предложенных кандидатур, реквизиты подписи протокола общего собрания содержат сведения о фамилии, инициалах инициатора проведенного общего собрания:

Инициатор собрания _____	_____	_____
	(Ф.И.О.)	(подпись, дата)

Приложение 2 к протоколу № ___ от _____
 общего собрания собственников помещений в МКД
Сообщение

**о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
 по адресу: _____**

Уважаемый собственник помещения в многоквартирном доме!

1. При проведении общего собрания в форме очного голосования указывается:

"__" _____ 20__ года в __ час. __ мин в помещении _____ по адресу: _____, будет проводиться _____ общее собрание собственников жилых и нежилых
 (очередное, внеочередное)

помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ в форме очного голосования (в форме совместного присутствия собственников помещений в многоквартирном доме). Начало регистрации участников собрания в _____ час. _____ мин.

2. При проведении собрания в форме заочного голосования указывается:

В период с _____ 20__ года по _____ 20__ года будет проводиться _____
 (очередное, внеочередное)

общее собрание собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ в форме заочного голосования. Свое письменное решение по вопросам, поставленным на голосование, Вы можете передать (направить) в помещение (шкаф для корреспонденции или иное место, указать, какое) по адресу: _____ с ____ час. до ____ час. ежедневно (в рабочие дни).

Срок окончания приема письменных решений _____ 20__ года в ____ час.

3. При проведении собрания в форме очно-заочного голосования указывается:

В период с _____ 20__ года по _____ 20__ года будет проводиться общее собрание собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ в форме очно-заочного голосования.

Очное обсуждение вопросов, поставленных на голосование на общем собрании состоится "__" _____ 20__ года в __ час. __ мин в помещении _____ по адресу: _____.
 Начало регистрации участников собрания в ____ час. ____ мин.

Заочное голосование на собрании проводится в период с _____ 20__ года по _____ 20__ года. Письменное решение по вопросам, поставленным на голосование, Вы можете передать (направить) в помещение _____ (иное место) по адресу: _____ с ____ час. до ____ час. ежедневно (в рабочие дни).

Срок окончания приема письменных решений _____ 20__ года в ____ час.

В случае использования системы при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

1) сведения об администраторе общего собрания (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для физического лица);

2) место и (или) фактический адрес администратора общего собрания;

3) дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;

4) порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

Повестка дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Избрание председателя, секретаря, счетной комиссии собрания.
2. Утверждение количества членов совета многоквартирного дома (далее – Совет МКД).
3. Установление срока полномочий членов Совета МКД до их переизбрания.
4. Избрание членов Совета МКД.
5. Избрание председателя Совета МКД.
6. Наделение Совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД.
7. Определение места хранения протокола настоящего общего собрания собственников помещений в МКД.

Сведения о лице (лицах), по инициативе которого(-ых) созывается данное общее собрание: _____

Документы, по которым в ходе рассмотрения вопросов, включенных в повестку дня и поставленных на голосование, принимались решения на общем собрании.

1. _____
(наименование)

2. _____
(Наименование документа)

Документы, по которым в ходе рассмотрения вопросов, включенных в повестку дня и поставленных на голосование принимались решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в количестве __ шт. на _____ листах прилагаются.

**Решение собственника помещения в многоквартирном доме по адресу: _____
на общем собрании собственников помещений в указанном доме**

Сведения о собственнике помещения в многоквартирном доме или его представителе:

ФИО физ. лица или наименование юр.лица и ФИО и должность представителя юр.лица, сведения о документе, подтверждающем

право собственности, сведения о представителе собственника помещения и документе, подтверждающем его полномочия

При голосовании по каждому вопросу выберите только один вариант ответа!

1. Избрание председателя, секретаря, членов счетной комиссии собрания.

Предлагается избрать председателем собрания: _____

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

Секретарем собрания: _____

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

Членами счетной комиссии собрания: _____

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

2. Утверждение количества членов совета многоквартирного дома (далее – Совета МКД)

Предлагается принять решение об утверждении _____ членов совета МКД.

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

3. Установление срока полномочий членов Совета МКД до их переизбрания.

Предлагается установить срок полномочий членов Совета МКД до их переизбрания в течение _____ (указать срок)

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

4. Избрание членов Совета МКД.

Предлагается избрать членами Совета МКД следующих собственников помещений в МКД:

(Ф.И.О., № помещения)

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

(Ф.И.О., № помещения)

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

(Ф.И.О., № помещения)

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

5. Избрание председателя Совета МКД.

Предлагается избрать председателем Совета МКД _____ (Ф.И.О., № помещения).

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

6. Наделение Совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД

Предлагается наделить Совет МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД.

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

7. Определение места хранения протокола настоящего общего собрания собственников помещений в МКД.

Предлагается определить местом хранения протокола настоящего общего собрания собственников помещений в МКД _____.

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

« _____ » _____ 200__ года Ф.И.О. _____ Подпись _____