

Памятка по созданию советов многоквартирных домов

Данная памятка разработана в целях систематизации и описания действий для создания совета многоквартирного дома (МКД) и предназначена для оказания практической помощи гражданам при создании совета МКД.

1. Зачем нужен совет МКД?

Основная задача совета МКД – контроль работы управляющей организации, качества коммунальных услуг, обеспечение исполнения решений общих собраний собственников, внесение предложений о ремонте, благоустройстве, управления домом и обсуждения прочих вопросов, касающихся ежедневной жизни многоквартирного дома.

2. В каких домах можно создать совет МКД?

Совет МКД может быть создан в домах, отвечающих следующим критериям:

- в доме не создано ТСЖ либо данный дом не управляется ЖСК;
- в доме более чем четыре квартиры.

3. Где и в какие сроки необходимо зарегистрировать совет МКД?

Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

4. Общие требования к созданию совета МКД.

Требования к созданию установлены в ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ.

Необходимо учитывать, что совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким МКД.

Количество членов совета МКД устанавливается на общем собрании собственников помещений в доме. Оптимальное количество членов совета, как показывает практика, - 3 - 5 человек.

Совет МКД выбирается на общем собрании собственников помещений дома простым большинством голосов, от числа голосов собственников, участвующих в голосовании, при кворуме 50% голосов от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме.

Членом совета МКД, в том числе председателем совета, может быть только собственник помещения в данном доме.

!!! Не может быть выбран членом совета МКД либо его председателем представитель собственника помещения в доме по доверенности.

Целесообразно привлекать к работе совета собственников разных возрастов, желательно граждан с опытом юридической работы, а также активистов, готовых общаться с другими собственниками и способных вести переговоры с управляющей организацией, составлять письма и обращения.

5. Какие полномочия есть у председателя совета МКД?

К полномочиям председателя совета МКД ведет переговоры с управляющей организацией по условиям договора управления, информирует собственников о

результатах таких переговоров, при наделении собственниками помещений в доме полномочиями заключает договор управления домов, обеспечивает контроль за надлежащим исполнением такого договора, на основании доверенности от собственников выступает в суде.

Как видно, председатель совета дома наделен достаточно обширными полномочиями и, как показывает практика, в является основным лицом организующим все вопросы работы совета, взаимодействия с управляющей организацией. Примерная форма доверенности председателю совета МКД представлена в приложении № 9.

В связи с чем положения Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривают возможность вознаграждения членам совета МКД, в том числе его председателю.

Решение о вознаграждении членам совета МКД, в том числе его председателю принимается на общем собрании собственников, при этом такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

На практике наиболее распространенным способом вознаграждения является включение в договор управления взнос на выплату вознаграждения в размере и с периодичностью, установленной общим собранием собственников помещений в доме.

В настоящее время практически все советы МКД в Мурманской области работают на безвозмездной основе.

6. Подготовка к общему собранию собственников. Запрос реестра собственников.

Для подготовки организации общего собрания необходимо определить перечень собственников МКД.

Такой реестр можно запросить в управляющей организации или составить самостоятельно путем направления запросов в Росреестр (платно) либо опроса граждан, проживающих в доме.

Запрос в управляющую организацию может быть направлен только собственником и должен содержать информацию о созываемом собрании, адресе многоквартирного дома, в котором созывается собрание.

6. Формирование повестки дня голосования.

При создании совета МКД на общем собрании необходимо решить следующие вопросы:

- выбор лица, председательствующего на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, секретаря общего собрания, лиц, осуществляющих подсчет голосов;

- определение состава совета МКД;

- выбор председателя совета МКД;

- рассмотрение вопроса о вознаграждении членам совета МКД, в том числе его председателю (не обязательный вопрос);

- о наделении полномочиями (выдачи доверенности) председателя совета МКД на заключение договора управления, обеспечения представительства в суде

(не обязательный вопрос).

Проект повестки дня включается в сообщение о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Необходимо учитывать, что принимать решения, не включенные в повестку дня, не допускается.

7. Созыв общего собрания собственников.

Общее собрание собственников может быть проведено в форме:

- очного голосования;
- заочного голосования;
- очно-заочного голосования.

Инициатор общего собрания собственников обязан уведомить иных собственников о проведении общего собрания не менее, **чем за 10 дней** до даты проведения собрания.

Уведомляются все собственники как физические, так и юридические лица.

Кроме того, при наличии в доме помещений, находящихся в муниципальной собственности необходимо направить уведомление в адрес местной администрации.

В случае, если общее собрание в форме совместного присутствия (очное) не набрало необходимый кворум, то может быть проведено собрание в заочной форме.

Рекомендуется проводить собрание в форме очно-заочного голосования.

Сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Собрание в очно-заочной форме состоит из 2 частей: очной и заочной. О проведении каждой формы голосования (сроки и место проведения, адрес направления решений собственников) необходимо указать в сообщении.

При размещении сообщения на информационных досках необходимо составить акт, подтверждающий такое размещение (также при наличии возможности целесообразно сделать фотосъемку мест размещения сообщения с указанием даты размещения). Данные действия необходимы для подтверждения надлежащего уведомления собственников, в случае обжалования процедуры проведения собрания.

Примерная форма сообщения о проведении очного голосования приведена в **форме № 1**, о проведении очно-заочного голосования приведена в **форме № 2**, о проведении заочного голосования в **форме № 3**. Примерная форма акта о размещении сообщения приведена в **форме № 4**.

8. Проведение общего собрания, оформление протокола.

В соответствии с сообщением о проведении собрания проводится очная и заочная части голосования.

Количество собственников, принявших участие в очной части голосования фиксируется в списке лиц, участвовавших в голосовании. Итоговые данные по голосованию фиксируются в протоколе собрания.

Общее собрание в форме заочного голосования осуществляется путем заполнения решений (бюллетеней). В ходе проведения заочного голосования инициатор общего собрания путем поквартирного обхода предоставляет собственникам помещений решения (бюллетени) и обеспечивает их передачу по адресу подведения итогов заочного голосования.

Примерная форма решения (бюллетеня) собственника приведена в **форме № 6**.

При голосовании количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

В голосовании могут участвовать собственники самостоятельно, так и через представителей. Полномочия представителя удостоверяются доверенностью (заверена нотариально или в соответствии с требованиями п. 3 и 4 ст. 185.1 ГК РФ). В отношении несовершеннолетних голосует один из родителей (опекунов).

Примерная форма доверенности на голосование приведена в **форме № 6**.

Решения общего собрания оформляются протоколом.

Требования к оформлению протокола установлены приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр. Протокол общего собрания составляется в письменной форме, подписывается лицом, председательствующим на общем собрании, секретарем общего собрания, а также лицами, проводившими подсчет голосов.

Если председательствующий и счетная комиссия не выбраны, то в протоколе указываются лица, фактически проводившие подсчет голосов, протокол подписывается инициатором общего собрания.

Примерная форма протокола приведена в **форме № 7**.

Подлинник протокола с приложениями (решения собственников, реестр собственников и пр.) подлежит в течение 10 дней направлению инициатором в адрес товарищества (управляющей организации), а товарищество (управляющая организация) в течение 5 дней обязано передать их в адрес Государственной жилищной инспекции Мурманской области (г. Мурманск, ул. Карла Маркса, д. 18).

Решения общего собрания доводятся до собственников путем размещения информации в общедоступных местах. Также при наличии помещений муниципального жилищного фонда рекомендуется направить копию протокола в адрес местной администрации.

Примерная форма акта о размещении результатов голосования приведена в **форме № 8**.

9. Срок действия совета МКД.

Совет МКД действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в таком доме или в случае принятия решения о создании ТСЖ до избрания правления ТСЖ.

Совет МКД подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в МКД каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме.

В случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в МКД решения о переизбрании совета дома полномочия совета многоквартирного дома продлеваются на тот же срок. При ненадлежащем исполнении своих обязанностей совет МКД может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в таком доме.
