

## ПАМЯТКА

собственникам помещений в многоквартирном доме, инициативным группам о порядке создания и деятельности Совета многоквартирного дома.

Федеральным законом № 123-ФЗ от 04.06.2011г. «О внесении изменений в Жилищный Кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» введена в действие новая статья Жилищного Кодекса РФ 161.1 Совет многоквартирного дома. Этот институт абсолютно новый. Необходимость его введения обусловлена стремлением государства вовлечь собственников помещений в процесс управления многоквартирным домом. Памятка собственникам помещений в многоквартирном доме, инициативным группам разработана в целях оказания методической помощи в рамках реализации положений Жилищного [кодекса](#)

Российской Федерации по избранию собственниками помещений многоквартирного дома совета многоквартирного дома и председателя совета дома. В Памятке даны рекомендации по организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по избранию

с

вета многоквартирного дома.

### **1. Обязанности по избранию совета многоквартирного дома.**

В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным

специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме (часть 1 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ).

Если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья (часть 2 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ).

В отношении многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию до дня вступления в силу Федерального закона № 123-ФЗ от 04.06.2011г, отсчет предусмотренного [частью 2 статьи 161.1](#)

Жилищного кодекса Российской Федерации срока (календарного года) осуществляется со дня вступления в силу указанного Федерального закона (п.5 ст.8 123-ФЗ).

Соответственно, в отношении других домов год отсчитывается от даты их ввода в эксплуатацию.

## **2. Ограничения, которые необходимо соблюдать при избрании совета многоквартирного дома.**

Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам (часть 3 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ).

## **3. Требования к выбору членов совета многоквартирного дома.**

Члены совета многоквартирного дома избираются из числа собственников помещений многоквартирного дома (часть 1 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ).

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир (часть 4 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ).

Предпочтительно включить в состав совета по одному собственнику помещения от каждого подъезда многоквартирного дома.

#### **4. Полномочия Совета многоквартирного дома.**

Совет многоквартирного дома:

- 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
  
- 2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному Кодексу РФ;
  
- 3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
  
- 4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на

общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе (часть 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ).

## **5. Председатель совета многоквартирного дома.**

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома (часть 6 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ).

Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме (часть 7 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ).

Председатель совета многоквартирного дома:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного Кодекса РФ;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1;

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного Кодекса РФ. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг (часть 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ).

## **6. Сроки действия, переизбрания совета многоквартирного дома.**

Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья (часть 9 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ). Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (часть 10 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ).

## **7. Порядок избрания и полномочия комиссий собственников помещений многоквартирного дома.**

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом (часть 11 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ).

Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома (часть 12 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ).

## **8. Регистрация совета многоквартирного дома**

Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется (часть 1 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ).

Для осуществления взаимодействия с управляющей организацией копия решения общего собрания о выборе совета многоквартирного дома направляется в управляющую организацию.

## **9. Подготовка к проведению общего собрания по выбору совета многоквартирного дома.**

Для успешного проведения общего собрания желательно, чтобы в доме появилась инициативная группа собственников помещений, созданная по инициативе самих жителей.

В результате информационно-разъяснительной работы инициативная группа из числа наиболее активных собственников помещений в многоквартирном доме разрабатывает необходимую для проведения общего собрания документацию, формирует повестку дня, подбирает помещение, в котором предполагается проведение общего собрания, размещение информации и документации, а также определяет дату и место проведения общего собрания.

Кроме того, инициативная группа прорабатывает и другие вопросы, связанные с проведением общего собрания (выявление всех собственников в данном многоквартирном доме; предварительный опрос мнений жителей по вопросу выбора совета многоквартирного дома, а также разъяснение действующего законодательства по вопросу деятельности совета многоквартирного дома; определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома; определение кандидатур председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и др.).

Администрация города Магнитогорска оказывает содействие инициативной группе при проведении информационно-разъяснительной работы с собственниками помещений в многоквартирных домах и подготовке необходимой документации.

## **10. Определение количества голосов, которым обладает каждый собственник помещения.**

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 (п.3 статьи 48 Жилищного кодекса РФ).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом же доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения ([п. 1](#) статьи 37 Жилищного кодекса РФ).

Как правило, для удобства подсчета голосов при проведении общего собрания собственников помещений принимается: 1 голос = 1 кв. м. общей площади помещения собственника.

## **11. Порядок проведения общего собрания**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов (п. 3 статьи 45 Жилищного кодекса РФ).

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников

помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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 по росписи либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме (п. 4 статьи 45 Жилищного кодекса РФ).

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. В соответствии с [п. 1](#) ст. 48 ЖК РФ голосование на общем собрании собственников помещений осуществляется собственником как лично, так и через своего представителя в определенных обстоятельствах (занятость, болезнь, командировка и т.п.). При этом доверенность, выданная собственником представителю, может быть оформлена в простой письменной форме и удостоверена по месту работы, учебы, жительства (в соответствии с требованиями [п.п. 4, 5](#) ст. 185 ГК РФ).

Решения общего собрания по выбору совета многоквартирного дома принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколом в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме (п. 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания (п. 2 статьи 46 Жилищного кодекса РФ).

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было собрано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и

доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений (п. 3 статьи 46 Жилищного кодекса РФ).

Протокол общего собрания и решения собственников хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (п. 4 статьи 46 Жилищного кодекса РФ).

В случае, если при проведении общего собрания путем совместного присутствия собственников помещений многоквартирного дома такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (п.1 статьи 47 Жилищного кодекса РФ).

## **12. Проведение общего собрания в очной форме.**

Собрание собственников помещений в очной форме подразумевает совместное присутствие собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (статья 47 Жилищного кодекса РФ).

В сообщении о проведении общего собрания должно быть указано:

а) сведения о лице (или лицах), по инициативе которого (или которых) созывается данное собрание.

Инициаторы созыва общего собрания должны указать свои фамилии, имена, отчества, а также информацию собственником какого помещения они являются.

б) форма проведения - собрание;

в) дата, место, время проведения данного собрания;

г) повестка дня собрания.

д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Желательно указать контактный телефон.

При проведении общего собрания необходимо вести регистрацию собственников помещений многоквартирного дома, принявших участие в общем собрании, с целью определения кворума общего собрания.

Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня непосредственно после его обсуждения. Голосование производится посредством поднятия рук. Результаты голосования заносятся в протокол общего собрания.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (п. 4 статьи 48 Жилищного кодекса РФ).

Образцы документов для проведения общего собрания представлены в приложении №1.

### **13. Проведение общего собрания в форме заочного голосования.**

Статья 47 Жилищного кодекса РФ закрепляет право собственников помещений в многоквартирном доме на проведение общего собрания этих собственников без их совместного присутствия путем проведения заочного голосования. Проведение заочного голосования - это передача в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.

В сообщении о проведении собрания в форме заочного голосования должно быть указано следующее:

- а) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
  
- б) форма проведения данного собрания - заочное голосование;
  
- в) дата и время окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны быть переданы такие решения;
  
- г) повестка дня собрания;
  
- д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться, контактный телефон инициатора проведения собрания.

Порядок уведомления о проведении собрания не отличается от порядка уведомления собственников помещений о собрании в очной форме.

Кроме того инициаторам проведения собрания необходимо направить каждому собственнику помещения бланк для голосования – решение собственника по вопросам, поставленным на голосование. Целесообразно разместить на одном листе уведомление о проведении общего собрания и решение собственника по вопросам, поставленным на

голосование и вручить каждому собственнику под роспись.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Решение заполняет собственник собственноручно и ставит свою подпись.

Если решение за собственника помещения принимает доверенное лицо, к решению должна быть приложена доверенность.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема (п.2 статьи 47 Жилищного кодекса РФ).

Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия, либо определено уполномоченное лицо, этот вопрос выносится на повестку дня общего собрания.

При голосовании засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в

голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования решения признаются недействительными и голоса по ним не подсчитываются. В случае, если на голосование поставлено несколько вопросов, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание решения недействительным в целом.

