



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ

пл. Островского, д.11, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 576-0258 Факс (812) 576-0818
E-mail: gk@gov.spb.ru
<http://www.gov.spb.ru>

ОКПО 72455338 ОКОГУ 23260 ОГРН 1047839009129
ИНН/КПП 7840013199/784001001

28.12.2013 № 2-4404/13

На № _____ от _____

**Главам администраций
районов Санкт-Петербурга**

**Директорам Санкт-Петербургских
государственных казенных
учреждений – районных
жилищных агентств**

**Инструктивное письмо о порядке избрания собственниками
помещений в многоквартирном доме совета многоквартирного дома**

Настоящее инструктивное письмо направляется в целях оказания методической помощи исполнительным органам государственной власти Санкт-Петербурга – администрациям районов Санкт-Петербурга, уполномоченным на участие в оказании консультативной помощи собственникам помещений в многоквартирных домах, в том числе находящимся в управлении управляющих организаций, а также содействия собственникам помещений в многоквартирных домах в подготовке и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (далее – Общее собрание) по выбору советов многоквартирных домов (далее – Совет МКД), повышению эффективности их деятельности по исполнению полномочий, предоставленных им действующим законодательством.

Частью 2 статьи 161.1 ЖК РФ, а также пунктом 3.4.19-6 Положения об администрации района Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 № 1078 (далее – Положение), предусмотрено, что в случае непринятия Собственниками помещений решения об избрании Совета МКД администрации районов Санкт-Петербурга обязаны инициировать Общее собрание, в повестку дня которого включить вопросы об избрании в данном доме Совета МКД или о создании товарищества собственников жилья.

Решение о выборе Совета МКД принимается на Общем собрании в порядке, установленном статьями 45-48 ЖК РФ.

При этом администрация района Санкт-Петербурга в указанном случае не принимает за Собственников помещений решение об избрании Совета МКД, а лишь инициирует проведение Общего собрания с включением в его повестку соответствующих вопросов.

Совет МКД является вспомогательным инструментом, призванным обеспечивать реализацию решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Собственники помещений), позиционируется

в качестве дополнительного способа осуществления общественного контроля и выражения общественного мнения при управлении многоквартирным домом. При этом Совет МКД не подменяет собой способы управления многоквартирными домами (непосредственное управление многоквартирным домом Собственниками помещений, управление товариществом собственников жилья, управление управляющей организацией).

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

Так, в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья, 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 доме на своем Общем собрании обязаны избрать Совет МКД из числа собственников помещений в данном доме.

Таким образом, ЖК РФ предусматривает необходимость избрания Совета МКД при реализации в таком доме двух способов управления многоквартирным домом: управление управляющей организацией и непосредственного управления Собственниками помещений.

Регистрация Совета МКД в органах местного самоуправления или иных органах государственной власти не осуществляется. Однако, в целях оптимизации процесса взаимодействия Совета МКД с администрациями районов Санкт-Петербурга и муниципальными образованиями Санкт-Петербурга рекомендуем инициаторам Общего собрания копии протокола об избрании Совета МКД и председателя Совета МКД направлять в администрацию района Санкт-Петербурга и местную администрацию муниципального образования, на территории которых расположен такой дом.

Совет МКД не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

Количество членов Совета МКД устанавливается на Общем собрании. 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 Общем собрании выбирается председатель Совета МКД, который осуществляет руководство текущей деятельностью совета и подотчетен Общему собранию.

Если иной срок не установлен Общим собранием, Совет МКД избирается сроком на два года. При этом, в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей, Совет МКД может быть досрочно переизбран Общим собранием.

Совет МКД действует до переизбрания на Общем собрании или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет МКД может быть досрочно переизбран Общим собранием.

Основная задача Совета МКД – принимать участие от имени Собственников помещений в решении вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом. Поэтому необходимо с особым вниманием подойти к

выбору кандидатур, предлагаемых в Совет МКД.

Для того чтобы эффективно выполнять свои обязанности члены Совета МКД должны иметь достаточно свободного времени, которое необходимо уделять вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом (организационным вопросам, таким как взаимодействие с соседями, управляющей и ресурсоснабжающими организациями), обладать организаторскими способностями и соответствующими знаниями в области действующего законодательства Российской Федерации в сфере жилищных правоотношений, предоставления коммунальных услуг и энергосбережения, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Основными задачами Совета МКД являются:

- 1) обеспечение выполнения решений Общего собрания;
- 2) вынесение на Общее собрание в качестве вопросов для обсуждения предложений о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме (далее – Общее имущество), в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту Общего имущества, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками помещений в отношении Общего имущества и предоставления коммунальных услуг, а также предложений по вопросам компетенции Совета МКД, избираемых комиссий и других предложений по вопросам компетенции Общего собрания;
- 3) представление Собственникам помещений предложений по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта Общего имущества в данном доме;
- 4) представление Собственникам помещений до рассмотрения на Общем собрании своего заключения 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 МКД данного дома совместно с такой комиссией;
- 5) осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам помещений и пользователям жилых и нежилых помещений, в том числе помещений, входящих в состав Общего имущества в данном доме;
- 6) представление на утверждение годового Общего собрания отчета о проделанной работе.

Председатель Совета МКД осуществляет следующие полномочия:

- 1) до принятия Общим собранием 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 ЖК РФ.
- 2) доводит до сведения Общего собрания результаты переговоров по указанным вопросам;
- 3) на основании доверенности, выданной Собственниками помещений,

заключает на условиях, указанных в решении Общего собрания, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все Собственники помещений, предоставившие председателю Совета МКД полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений 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 на основании доверенности, выданной Собственниками помещений, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества, 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 ЖК РФ;

5) на основании доверенности, выданной Собственниками помещений, выступает в суде в качестве их представителя по делам, связанным с управлением многоквартирным домом и предоставлением коммунальных услуг.

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, по решению Общего собрания или по решению Совета МКД могут избираться комиссии Собственников помещений, являющиеся коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

В целях упорядочения деятельности администраций районов Санкт-Петербурга, уполномоченных на участие в оказании консультативной работы в сфере управления многоквартирными домами, в том числе по вопросам принятия Общим собранием решений об избрании Совета МКД, председателя Совета МКД, комиссий Собственников помещений, а также принятия решений по иным вопросам управления многоквартирным домом, направляем разработанные Жилищным комитетом примерные формы следующих документов для проведения Общего собрания:

1. Уведомление о проведении Общего собрания.
2. Решение Собственника помещения (-ий).
3. Протокол Общего собрания.

В целях обеспечения выполнения требований части 2 статьи 161.1 ЖК РФ, Жилищный комитет рекомендует администрациям районов Санкт-Петербурга

проведение следующих мероприятий:

1. Обеспечить инициацию и проведение Общих собраний в многоквартирных домах, в которых расположено более чем четыре квартиры и реализованы способы управления - непосредственное управление Собственниками помещений и управление управляющей организацией и в которых не выбраны Советы МКД.

Предварительно рекомендуем проинформировать Собственников помещений о планируемом Общем собрании в целях выявления инициативных Собственников помещений, желающих быть избранными в члены Совета МКД.

2. При организации Общих собраний использовать примерные формы: уведомления о проведении Общего собрания, решения Собственника помещения и протокола Общего собрания согласно приложениям 1, 2, 3 к настоящему письму.

3. Обеспечить непосредственное участие в голосовании на Общих собраниях, в которых расположены помещения, находящиеся в собственности Санкт-Петербурга, уполномоченных представителей администраций районов Санкт-Петербурга.

4. В случае, если при проведении Общего собрания путем совместного присутствия Собственников помещений в данном доме для избрания Совета МКД, такое Общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 ЖК РФ кворума, рекомендуем инициировать Общее собрание в форме заочного голосования.

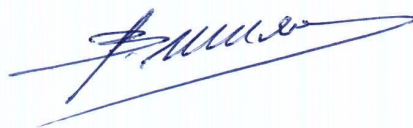
Список приложений:

1. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома – на 1-м листе.

2. Решение собственника помещения на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома – на 2-х листах.

3. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме – на 3-х листах.

**Председатель
Жилищного комитета**



В.В. Шиян