



**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

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 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 и муниципальное образование, 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. Жилищным законодательством 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 управления 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 управления многоквартирным домом (организационным вопросам как по взаимодействию с соседями (Собственниками помещений), так и по взаимодействию с управляющей (обслуживающей) и ресурсоснабжающими организациями), обладать организаторскими способностями и соответствующими познаниями 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, заключаемых в порядке частей 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, заключаемые в порядке частей 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.

В целях 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.

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 обязан 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 администрации районов 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.

В целях упорядочения деятельности администраций районов Санкт-Петербурга и муниципальных образований Санкт-Петербурга, уполномоченных на осуществление информационной и 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 реализации пункта 18 статьи 10 Закона Санкт-Петербурга от 23.09.2009 № 420-79 «Об организации местного самоуправления в Санкт-

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

Ф.И.О. собственника _____
Адрес: Санкт-Петербург, ул. _____

Уведомление
о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: _____ в очной форме (в форме заочного голосования)

Уважаемый собственник помещения!

« ____ » _____ 20__ года в ____ часов 00 мин. в актовом зале здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. _____, д. № ____, будет проведено общее собрание собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № ____ к. ____ по улице _____ Санкт-Петербурга в очной форме. Начало регистрации участников собрания в _____.

Заполненные Решения собственника помещения в многоквартирном доме № ____ к. ____ по улице _____ Санкт-Петербурга необходимо передать _____ (должность, ФИО) по адресу: Санкт-Петербург, ул. _____, д. № ____, кабинет № _____.

Данное собрание проводится по инициативе администрации _____ района Санкт-Петербурга, От лица Санкт-Петербурга, как собственника помещений в Вашем доме (при наличии таких помещений), в голосовании принимает участие уполномоченный представитель администрации _____ (представитель района СПб. На собрание приглашены _____ (представитель управляющей организации).

Повестка дня общего собрания собственников помещений

1. **Процедурные вопросы.** (Избрание Председателя и секретаря собрания из лиц участвующих в собрании).
2. **Об избрании Совета многоквартирного дома (Совета МКД).**
 - а) определение численного количества членов Совета МКД.
 - б) определение срока действия Совета МКД (не более чем на 2 года).
 - в) о выборе членов Совета МКД.
 - г) о выборе председателя Совета МКД.
3. **Определение места хранения протокола настоящего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**
4. **О направлении копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в администрацию _____ района Санкт-Петербурга и муниципальное образование № ____ _____ района Санкт-Петербурга.**

По вопросам, связанным с проведением собрания собственников, Вы можете обращаться по телефону: _____, а также по адресу _____ с _____ час. до _____ час.

Напоминаем Вам, что решение общего собрания собственников, принятое в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, кто независимо от причин не приняли участия в голосовании (ч.5 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

Решение собственника помещения на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, _____

ФИО физ. лица или наименование юр.лица – собственника помещения, сведения о представителе и документе, подтверждающем его полномочия. _____

Документ, удостоверяющий личность: паспорт № _____ выдан _____

№ помещения (квартиры)	S (общая полезная площадь многоквартирного дома, указывается инициатором собрания)	S помещения (общая площадь помещения)	Количество голосов (1 кв.м.=1 голос)

При голосовании по каждому вопросу выберите только один вариант ответа!

1. Procedурные вопросы. Избрание председателя и секретаря собрания

Председатель собрания: _____

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

Секретарь собрания: _____

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

2. Об избрании Совета многоквартирного дома (Совета МКД)

- а) определение численного количества членов Совета МКД.
- б) определение срока действия Совета МКД (не более чем на 2 года).
- в) о выборе членов Совета МКД.
- г) о выборе председателя Совета МКД.
- а) избрать Совет МКД в количестве _____ человек.

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

- б) определить срок действия Совета МКД - 2 года.

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

- в) выбрать следующих собственников помещений в МКД в члены Совета МКД:

- от 1-го подъезда: _____
- от 2-го подъезда: _____
- от 3-го подъезда: _____
- от 4-го подъезда: _____
- от 5-го подъезда: _____

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

- г) председателем Совета МКД выбрать _____

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

3. Определение места хранения протокола настоящего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

местом хранения протокола настоящего собрания определить офис управляющей организации, расположенный по адресу: _____

Копию протокола передать председателю Совета МКД _____

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

- 4. Направить копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в администрацию _____ района Санкт-Петербурга и муниципальное образование № _____ района Санкт-Петербурга.

«ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

**Протокол
общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: улица, дом, корпус _____**

город Санкт-Петербург _____ 20__ года
место проведения собрания: _____
время проведения собрания: _____

Собрание проведено в очной форме.

Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома составляет _____ кв.м.

Присутствуют собственники помещений общей площадью _____ кв.м., что составляет _____ площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. Кворум имеется.

Собрание правомочно.

Интересы Санкт-Петербурга, как собственника помещений в многоквартирном доме представляет
ФИО _____ по доверенности № _____ от _____
выданной Администрацией _____ района Санкт-Петербурга.

Повестка дня общего собрания собственников помещений

1. **Процедурные вопросы.** (Избрание Председателя и секретаря собрания из лиц участвующих в собрании.)
2. **Об избрании Совета многоквартирного дома (Совета МКД)**
 - а) определение численного количества членов Совета МКД.
 - б) определение срока действия Совета МКД (не более чем на 2 года)
 - в) о выборе членов Совета МКД.
 - г) о выборе председателя Совета МКД.
3. **Определение места хранения настоящего протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**
4. **О направлении копии настоящего протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в администрацию _____ района Санкт-Петербурга и муниципальное образование № _____ района Санкт-Петербурга.**

Результаты обсуждения и голосования

По первому вопросу повестки (процедурные вопросы):

Слушали выступление инициатора проведения общего собрания, который предложил следующие кандидатуры для избрания их в качестве председателя и секретаря собрания:

Председатель собрания – ФИО _____, секретарь собрания ФИО _____.

голосовали за данное предложение:

Председатель

Секретарь

За – _____ %

За – _____ %

Против – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

Воздержались – _____ %

приняли решение:

Председателем собрания избран – ФИО _____, секретарем собрания избрана – ФИО _____.

По второму вопросу повестки (об избрании Совета многоквартирного дома Совета МКД):

а) определение численного количества членов Совета МКД.

Слушали председателя собрания, который предложил избрать Совет МКД в количестве _____ человек (исходя из количества подъездов в доме)

голосовали за данное предложение:

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

приняли решение:

Избрать Совет МКД в количестве _____ человек.

б) определение срока действия Совета МКД

Слушали председателя собрания, который предложил определить срок деятельности Совета МКД - 2 года.

голосовали за данное предложение:

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

приняли решение:

Определить срок деятельности Совета МКД - 2 года.

в) о выборе членов Совета МКД.

Слушали председателя собрания, который предложил избрать в члены Совета МКД следующих собственников помещений:

от 1-го подъезда: _____

от 2-го подъезда: _____

от 3-го подъезда: _____

от 4-го подъезда: _____

от 5-го подъезда: _____

голосовали за данное предложение:

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

приняли решение:

Выбрать в члены Совета МКД:

от 1-го подъезда: _____

от 2-го подъезда: _____

от 3-го подъезда: _____

от 4-го подъезда: _____

от 5-го подъезда: _____

г) о выборе председателя Совета МКД.

Слушали председателя собрания, который предложил избрать председателем Совета МКД: _____.

голосовали за данное предложение:

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

приняли решение:

избрать председателем Совета МКД: _____.

По третьему вопросу повестки (определение места хранения настоящего протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме):

Слушали председателя собрания, который предложил местом хранения протокола настоящего собрания определить офис управляющей организации, расположенный по адресу: _____.

Копию протокола предложено передать председателю Совета МКД _____.

голосовали за данное предложение:

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

приняли решение:

местом хранения настоящего протокола собрания определить офис управляющей организации, расположенный по адресу: _____.

Копию протокола передать председателю Совета МКД _____.

По четвертому вопросу повестки (о направлении копии настоящего протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в администрацию _____ района Санкт-Петербурга и муниципальное образование № _____ района Санкт-Петербурга).

Слушали председателя собрания, который предложил направить копии настоящего протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в администрацию _____ района Санкт-Петербурга и муниципальное образование № _____ района Санкт-Петербурга.

голосовали за данное предложение:

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

приняли решение:

направить копии настоящего протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в администрацию _____ района Санкт-Петербурга и муниципальное образование № _____ района Санкт-Петербурга.

Председатель Собрания _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Секретарь Собрания _____
(подпись) (Ф.И.О.)