

Как создать совет многоквартирного дома?

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) на собственников помещений в многоквартирном доме, в котором более чем четыре квартиры и не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, возложена обязанность избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме на своём общем собрании (статья 161.1 ЖК РФ). При этом регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

Порядок избрания совета многоквартирного дома:

1. Необходимо выступить с инициативой проведения общего собрания.

Инициатором проведения общего собрания может быть любой из собственников помещений в многоквартирном доме. Инициатор должен обеспечить проведение общего собрания собственников, а именно:

- сформулировать повестку дня, включив в неё вопросы об избрании совета многоквартирного дома и его председателя;
- составить список кандидатов;
- определиться с датой, местом и формой проведения общего собрания;
- подготовить сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Кандидаты в совет многоквартирного дома могут быть определены по результатам собраний собственников в каждом подъезде дома либо самовыдвиженцы.

2. О проведении общего собрания необходимо проинформировать каждого собственника помещения в многоквартирном доме не менее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

Сообщение о проведении общего собрания должно быть вручено под подпись каждому собственнику или направлено ему заказным письмом. Также информация о проведении общего собрания может быть размещена в общедоступном месте, если такой способ уведомления был установлен общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

Информацию о собственниках помещений в многоквартирном доме можно получить в том числе в управляющей компании, запросив сведения из реестра собственников помещений посредством подачи письменного обращения (ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ).

3. Общее собрание собственников помещений может проводиться посредством:

- очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- заочного голосования (например, опросным путём);
- очно-заочного голосования.

При очной форме проведения общего собрания необходимо зарегистрировать всех присутствующих на собрании собственников помещений. Если кворум имеется, можно приступать к рассмотрению вопроса об избрании совета многоквартирного дома и его председателя (ч. 6 ст. 161.1 ЖК РФ).

Если очное собрание посредством совместного присутствия собственников не имело кворума, то проводится заочное голосование (опросным путём). Каждому собственнику выдаётся бюллетень с указанием повестки дня, принятия решения каждым собственником помещения по вопросам, поставленным на голосование, и указанием на необходимость передачи этих письменных решений по месту и адресу, которые указаны в сообщении о проведении собрания (ч. 1 ст. 47 ЖК РФ).

Общее собрание в форме очно-заочного голосования предусматривает возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в

место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 47 ЖК РФ).

Решение о выборе совета многоквартирного дома и его председателя считается принятым, если за него проголосовало большинство от общего числа голосов, принимающих участие в общем собрании собственников помещений. При этом решение о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по ряду вопросов принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений (в соответствии с ч. 1 ст. 46, п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

4. Итоги голосования и решение о выборе совета многоквартирного дома и его председателя необходимо оформить протоколом. Не позднее чем через 10 дней собственники помещений должны быть уведомлены инициатором проведения общего собрания о принятом решении. Сообщение размещается в помещении дома, определённом решением общего собрания собственников и доступном для всех собственников помещений в доме.

Если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нём не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трёхмесячный 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.

Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам. 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 учётом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома осуществляет председатель совета многоквартирного дома, который избирается из числа членов совета многоквартирного дома, и подотчётен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

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.

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 неприятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о переизбрании совета многоквартирного дома полномочия совета многоквартирного дома продлеваются на тот же срок.

При ненадлежащем исполнении своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.