



МИНСТРОЙ
РОССИИ

**Письмо Минстроя России
от 06.03.2020
№ 7020-ОГ/04**



МИНСТРОЙ
РОССИИ

**«Об осуществлении полномочий
председателем совета многоквартирного
дома на основании доверенности,
выданной собственниками помещений в
многоквартирном доме»**



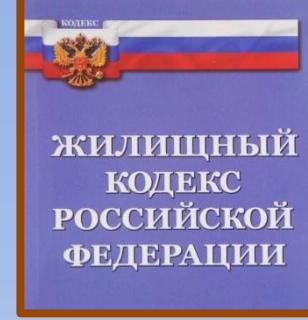
МИНСТРОЙ
РОССИИ

Кузнецова Светлана Сергеевна
***главный специалист отдела развития жилищного
хозяйства министерства жилищно-коммунального
хозяйства Ростовской области***



Вопрос:

Статья 161.1 ЖК РФ



председатель совета МКД осуществляет полномочия на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД.

Таким образом, председатель совета МКД не вправе осуществлять полномочия без доверенности.

Статья 46 ЖК РФ

решение о выдаче председателю совета МКД доверенности принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в ОСС.

Текст доверенности является отдельным документом – приложением к протоколу данного ОСС.

Прошу пояснить вправе ли (обязан ли) ГЖИ заверить выписку из протокола ОСС об утверждении решения о выдаче председателю совета МКД доверенности и саму эту доверенность?

Ответ:

Доверенность должна быть подписана всеми собственниками помещений в МКД, от имени которых выступает председатель совета МКД.

Доверенность выдается в порядке, предусмотренном ГК РФ с учетом требований к форме доверенности.

Порядок удостоверения доверенности установлен статьей 185.1 ГК РФ.

ГЖИ не наделены полномочиями по удостоверению доверенностей.



**ПИСЬМО МИНСТРОЯ РОССИИ
ОТ 06.03.2020
№ 7016-ОГ/04
«О СПИСКЕ ПРИСУТСТВУЮЩИХ ЛИЦ
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ»**



Вопрос:

Пункт 13 Приказа Минстроя России от 28.2019 N 44/пр

Список присутствующих на ОСС лиц должен начинаться со слов «Присутствующие лица» и включать, в том числе, следующую информацию:

- ФИО собственника помещения в МКД, указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина.

Прошу пояснить, требуется ли при этом в списке присутствующих лиц указывать информацию о самом документе, удостоверяющем личность:

- вид документа

- серию и номер,

- дату выдачи документа?



Ответ:

Список присутствующих лиц должен начинаться со слов «Присутствующие лица» и включать следующую информацию:

а) в отношении ФЛ

- ФИО собственника помещения в МКД и/ его представителя, указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина;**
- номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в МКД;**
- реквизиты документа, подтверждающего его право собственности;**
- количество голосов, которыми обладает данное лицо;**
- наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещения в МКД;**
- подпись собственника помещения в МКД/ его представителя;**





б) для ЮЛ



- полное наименование и ОГРН ЮЛ в соответствии с его учредительными документами;**
- номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в МКД;**
- реквизиты документа, подтверждающего его право собственности;**
 - количество голосов, которыми обладает данное лицо;**
 - ФИО представителя собственника помещения в МКД;**
- наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещения в МКД;**
 - подпись представителя собственника помещения в МКД.**

Таким образом, в списке присутствующих лиц указание реквизитов документа, удостоверяющего личность гражданина, не требуется.

**Письмо Минстроя России
от 12.03.2020
№ 7789-ОГ/04**

**«О внесении дополнительных
кандидатов в повестку дня»**



Вопрос:



В МКД проходит очно-заочное внеочередное ОСС помещений.

В числе вопросов повестки дня заявлены, в том числе, выборы членов совета МКД и выборы председателя совета МКД.

Бланки решений собственников для голосования по вопросам повестки дня сформированы и отпечатаны инициатором ОСС.

Кандидатура председателя совета МКД внесена в бюллетень ОСС.

По завершению очной части ОСС к инициатору обратился 1 из собственников помещений с требованием переделать бюллетени и включить его фамилию в качестве дополнительной кандидатуры на место председателя совета МКД.

В качестве нормативного обоснования собственник сослался на «общие требования к проведению собраний, вытекающие из их природы».

Собственник является кандидатом в члены совета МКД.

Прошу пояснить:

- обязан ли инициатор ОСС МКД вносить в бюллетени фамилию каждого желающего стать кандидатом в члены и / председателя совета МКД?

- каким НПА это предусмотрено?

- если да, то каков «крайний срок», в течение которого желающие должны донести до инициатора ОСС свои намерения?



Ответ:



Статья 45 ЖК РФ

установлены требования к сообщению о проведении ОСС.

Вопрос о выборе председателя и секретаря и членов счетной комиссии может быть включен в повестку дня.

Данный вопрос должен быть указан в сообщении.

Указание конкретных кандидатов в сообщении о проведении ОСС не требуется.

Статья 46 ЖК РФ

ОСС не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, а также изменять повестку дня.

Таким образом, при указании конкретных кандидатов в повестке дня внесение дополнительных кандидатов в повестку дня не допускается, так как это влечет изменение повестки.

**Статья 43 ФЗ от 08.02.1998 № 14-ФЗ
«Об обществах с ограниченной ответственностью»**

**Если конкретные кандидаты в повестке дня не были указаны
включение дополнительных кандидатов возможно до начала
голосования,**

если на ОСС присутствовали все участники общества.



ПИСЬМО МИНСТРОЯ РОССИИ

ОТ 12.03.2020

№ 7783-ОГ/04

**«О ПИСЬМЕННЫХ РЕШЕНИЯХ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ И ИХ
ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ, ПРИНЯВШИХ
УЧАСТИЕ В ОБЩЕМ СОБРАНИИ»**



Вопрос:

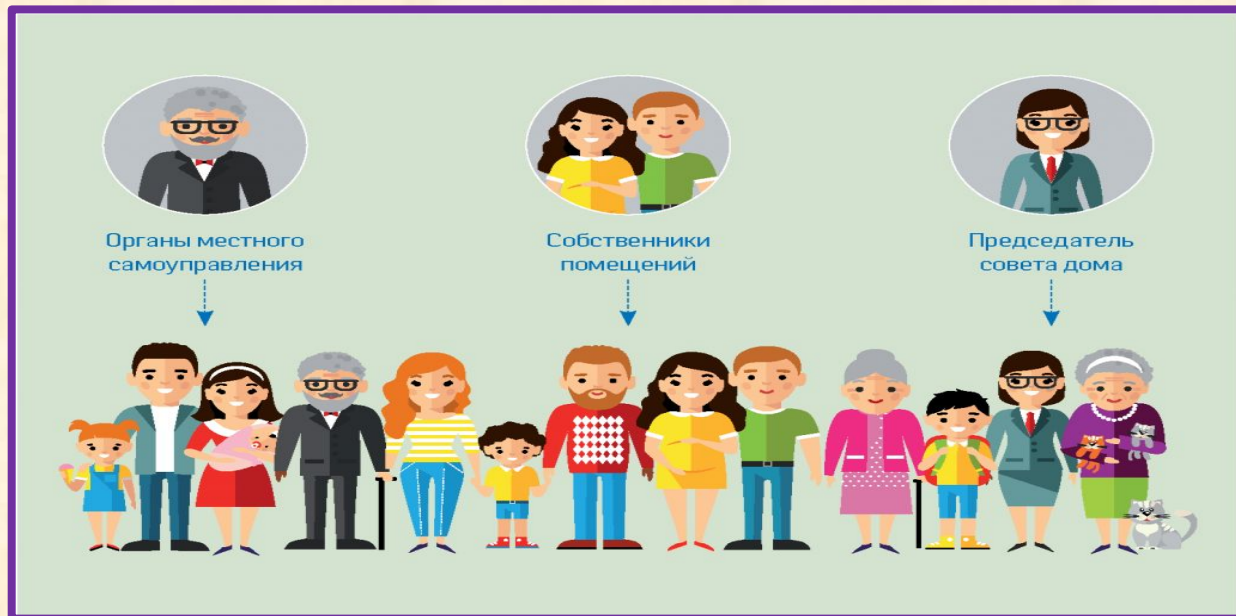
В МКД будет проводиться очно-заочное ОСС.

Бюллетени для голосования по всем вопросам готовит инициатор.

Прошу разъяснить,

должны ли эти бюллетени быть полностью готовы к моменту начала очной части?

Или же они должны быть сформированы только к началу заочной части, а выдавать их на очной части нельзя?

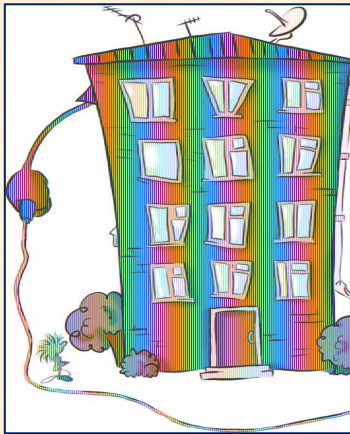


Ответ:

Статья 44.1 ЖК РФ

ОСС может проводиться посредством

- ✓ **очного голосования,**
- ✓ **заочного голосования,**
- ✓ **очно-заочного голосования.**



Пункт 20 Приказа Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр

Обязательные приложения к протоколу ОСС – письменные решения собственников помещений и их представителей, принявших участие в ОСС, которые должны содержать

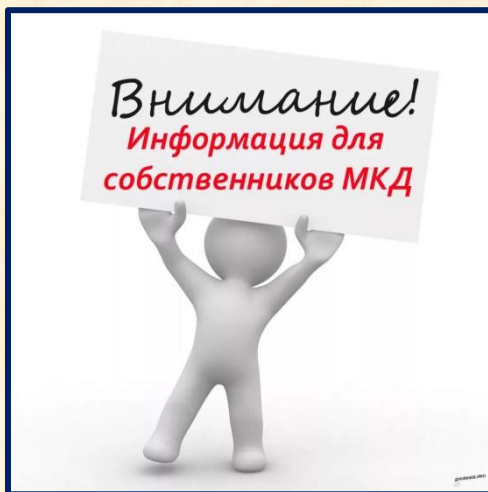
- сведения, позволяющие идентифицировать лиц, заполнивших их,**
 - дату их заполнения,**
- сведения о волеизъявлении собственников помещений и их представителей.**

Решения ОСС – выражение воли собственников помещений по каждому вопросу повестки дня и оформляются в форме бюллетеня собственника помещения.

Независимо от формы проведения ОСС письменные решения собственников помещений и их представителей - обязательные приложения к протоколу ОСС.

В случае отсутствия письменных решений собственников помещений и их представителей ОСС будет проведено с нарушением требований законодательства.

Таким образом, бюллетени должны быть подготовлены до начала проведения ОСС.



ПИСЬМО МИНСТРОЯ РОССИИ

ОТ 11.03.2020

№ 7435-ОГ/06

**«ОБ ОБЯЗАТЕЛЬНОМ ОФОРМЛЕНИИ
СПИСКОВ ПРИСУТСТВУЮЩИХ И
ПРИГЛАШЕННЫХ ЛИЦ ПРИ
ПРОВЕДЕНИИ ОБЩИХ СОБРАНИЙ»**



Вопрос:

Пункт 12 и 13 Приказа Минстроя России от 28.2019 г. N 44/пр

вводная часть содержательной части протокола ОСС должна включать список лиц, принявших участие в ОСС

В списке присутствующих лиц должна быть подпись собственника помещения МКД/его представителя.

Прошу пояснить:

- распространяются ли указанные требования только на случаи очных ОСС?**
- должны ли быть вписаны в список присутствующих лиц и поставить свою личную подпись в нем те собственники, которые не принимали участия в очной части очно-заочного ОСС, но представили заполненные бюллетени в срок (до окончания голосования)?**



Ответ:

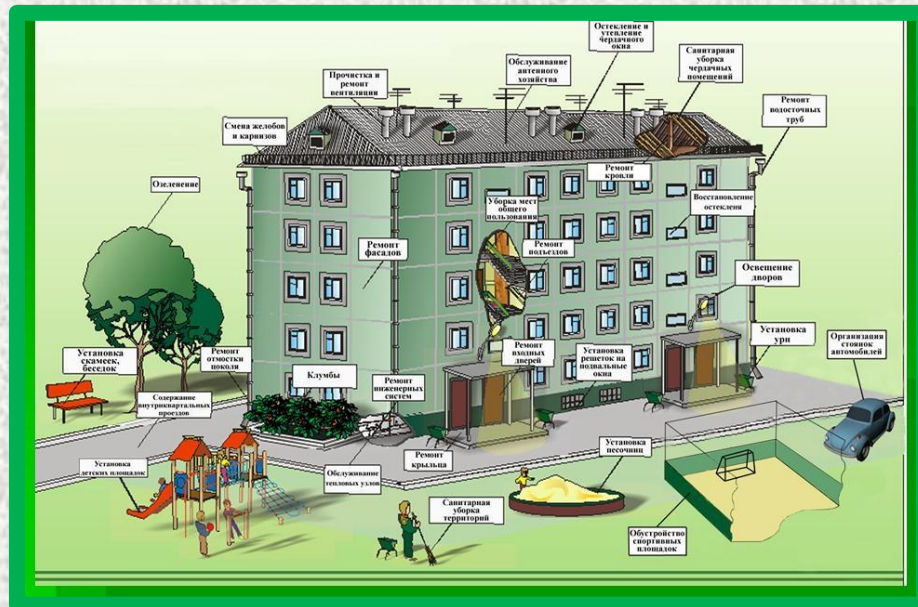
Пункт 13 и 20 Приказа Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр

**Обязательные приложения к протоколу ОСС –
списки присутствующих и приглашенных лиц.**

Таким образом, оформление указанных списков обязательно.

**Список присутствующих лиц должен включать подпись собственника
/представителя собственника.**

Указанное требование распространяется на все формы проведения ОСС



**Письмо Минстроя России
от 24.03.2020
№ 9062-ОГ/04**

**«О порядке очно-заочной формы
голосования на общем собрании
собственников помещений в
многоквартирном доме»**





закрепляет возможность проведения ОСС в форме очно-заочного голосования и определяет порядок голосования.

Очная и заочная части очно-заочного ОСС проводятся всегда и независимо друг от друга.

Очно-заочная форма - это 1 форма собрания, и очная, и заочная части которого проводятся в обязательном порядке.

Очная часть очно-заочной формы ОСС может не предшествовать заочной части

- главное, чтобы были и очная, и заочная части.

**Заочная часть ОСС может быть раньше очной/
очная может предшествовать заочной/**

в период проведения заочной части может проводиться очная часть (пример: заочная часть с 1 по 10 число месяца, очная часть 5 числа месяца).

Таким образом, не установлены обязательные требования к очной части ОСС, без соблюдения которых нельзя перейти к заочной части

Очно-заочная форма голосования на ОСС предполагает обязательное проведение очной и заочных частей независимо от количества участников каждой из указанных частей,

голоса участников обеих частей суммируются,

кворум определяется исходя из суммы голосов участников.

Действующее законодательство не ограничивает случаи проведения очно-заочной формы ОСС,

т.е. такая форма может проводиться по любым вопросам повестки.





Письмо Минстроя России

от 07.04.2020

№ 10966-ОГ/04



«О направлении подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом – в орган государственного жилищного надзора»

Приказ Министра России от 28.01.2019 № 44/пр

Подлинники решения и протоколов подлежат обязательному направлению инициатором

в УО/ТСЖ/ЖСК

При НСУ- в ГЖИ

не позднее чем через 10 календарных дней со дня проведения ОСС,

а в случае, если оно продолжалось несколько дней,

- не позднее чем через 10 календарных дней со дня окончания ОСС



Направление подлинников решений, протоколов должно осуществляться способами, позволяющими подтвердить факт и дату их получения ГЖИ,

а также путем размещения в открытом доступе в ГИС ЖКХ скан-образов решений, протоколов

не позднее 5 рабочих дней со дня направления подлинников решений, протоколов в ГЖИ.

В целях предупреждения распространения коронавирусной инфекции

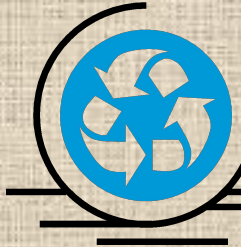
указанные сроки могут быть продлены

до снятия соответствующих ограничений в субъекте РФ.





ПИСЬМО МИНСТРОЯ РОССИИ



ОТ 04.03.2020

№ 6760-ОГ/06

**«О ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЯ
СОБСТВЕННИКАМИ О ПЕРЕХОДЕ НА
ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ С
РЕСУРСОСНАБЖАЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИЕЙ, РЕГИОНАЛЬНЫМ
ОПЕРАТОРОМ ПО ОБРАЩЕНИЮ С
ТВЕРДЫМИ КОММУНАЛЬНЫМИ
ОТХОДАМИ»**



Вопрос:



Несколько собственников квартир в МКД сочи, что им «удобнее», если услугу ХВС им будет оказывать не УО, а РСО.

Эти собственники обратились в РСО с заявлением о заключении договора о предоставлении лично им КУ ХВС.

РСО подписала эти договоры.

Никакого ОСС о переходе собственников помещений в МКД на прямые договоры не проводилось,

УО не имеет задолженности перед РСО;

по мнению РСО, ОСС нужно только в случае, если на прямые договоры хочет перейти весь МКД целиком,

а в индивидуальном порядке это можно сделать в любой момент;

у РСО нет никаких оснований отказать собственнику в заключении этого договора, если он обратился, поскольку нигде в законодательстве не закреплен принцип 1МКД – 1 ИКУ.

Прошу пояснить:

- перестала ли УО быть ИКУ по ХВС в отношении собственников, которые заключили прямой договор с РСО о предоставлении данной КУ?**
- если так, то на каком основании УО может требовать от РСО передачи данных с ИПУ ХВС, установленных в этих квартирах?**

Статья 157.2 ЖК РФ

При управлении МКД УО, ТСЖ, ЖСК КУ в установленных ЖК РФ случаях предоставляются РСО, регоператором по обращению с ТКО

в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении КУ, договором на оказание услуг по обращению с ТКО.

Таким образом, собственники вправе принять решение о переходе на прямые договоры с РСО, регоператором по обращению с ТКО



Действующим законодательством не предусмотрена возможность перехода нескольких собственников помещений МКД на прямые договоры с РСО.

При заключении прямых договоров между собственниками ЖП в МКД, в котором в качестве способа управления выбрана УО, и РСО,

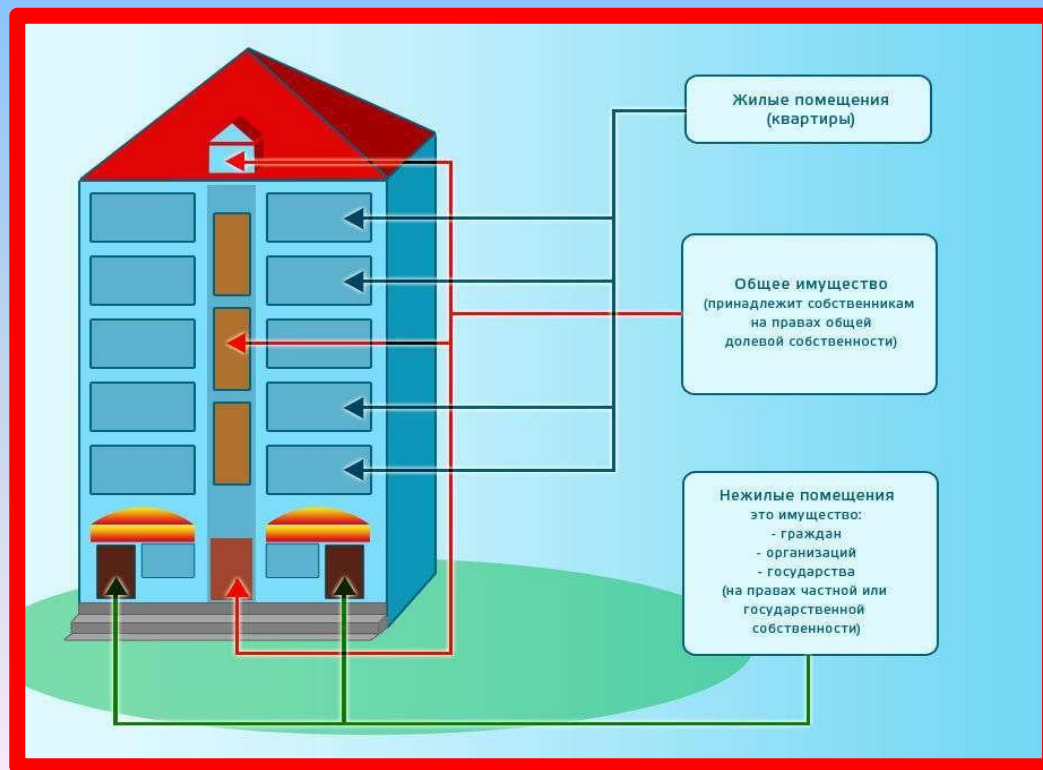
ИКУ является РСО.

ВЫВОД: ВОЗМОЖЕН ПЕРЕХОД НА ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ ТОЛЬКО ВСЕГО МКД



Письмо Минстроя России от 03.03.2020 № 6370-ОГ/04

«О согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме при демонтаже оконного проема»





Вопрос:

В МКД ряд владельцев квартир планируют провести перепланировку: демонтировать окна и двери, выходящие на застекленный балкон с утеплением балкона и установкой тройного остекления (вместо одинарного от застройщика).

Такое техническое решение, - вероятно, но не обязательно, - может изменить тепловой контур МКД и повлиять на класс энергетической эффективности МКД.

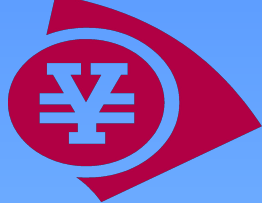
Прошу разъяснить:

- возможна ли указанная перепланировка;

- имеет ли свои особенности процесс получения разрешения на указанную перепланировку.

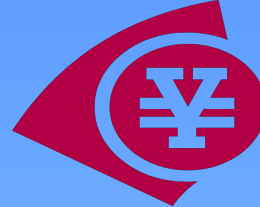
Мне известная позиция Вашего ведомства о допустимости объединения лоджии и комнаты, однако балкон и лоджия имеют принципиально разные характеристики.





Ответ:

Статья 36 ЖК РФ



собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности ОИ, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений.

Пункт 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных ПП РФ от 13.08.2006 N 491,

в состав ОИ включаются помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом МКД,

в том числе ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции),

ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

Изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов

реконструкция объекта капитального строительства, проводимая на основании разрешения на строительство в соответствии с требованиями ГрК РФ (статьи 14, 51-55).



Статьи 36 и 40 ЖК РФ

уменьшение размера ОИ



возможно только с согласия всех собственников помещений, в том числе при реконструкции, переустройстве, перепланировке помещений, если такие реконструкция, переустройство, перепланировка невозможны без присоединения к ним части ОИ.

Таким образом, демонтаж оконного проема является реконструкцией и ведет к уменьшению размера ОИ, а, следовательно, возможен только с согласия всех собственников помещений.

Основания и порядок проведения переустройства и перепланировки регулируются нормами **главы 4 ЖК РФ**.



Статья 25 ЖК РФ

переустройство ЖП -

установка, замена/ перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического/ другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт ЖП.

Перепланировка ЖП -

изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт ЖП.

Переустройство/ перепланировка ЖП осуществляется по согласованию с ОМСУ.

Согласование осуществляется посредством принятия ОМСУ решения о перепланировке / переустройстве ЖП.

Таким образом, утепление балкона / лоджии будет производиться по согласованию с ОМСУ.

Вместе с тем, граждане вправе заменять окна и балконные двери с низкой энергоэффективностью на окна и балконные двери с улучшенными качествами.

Пункт 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных ПП РФ от 13.08.1997 № 1009

письма ФО ИВ - не НПА.

Таким образом, письма Министра России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения НПА,

✓ не содержат правовых норм,

✓ являются позицией Министра России,

✓ не направлены на установление, изменение /отмену правовых норм,

✓ а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного / временного характера.

