



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»**



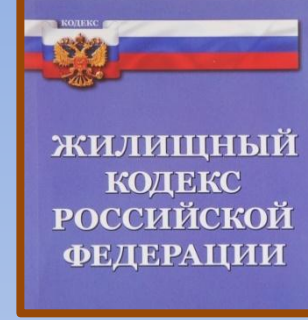
МИНСТРОЙ  
РОССИИ

***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:

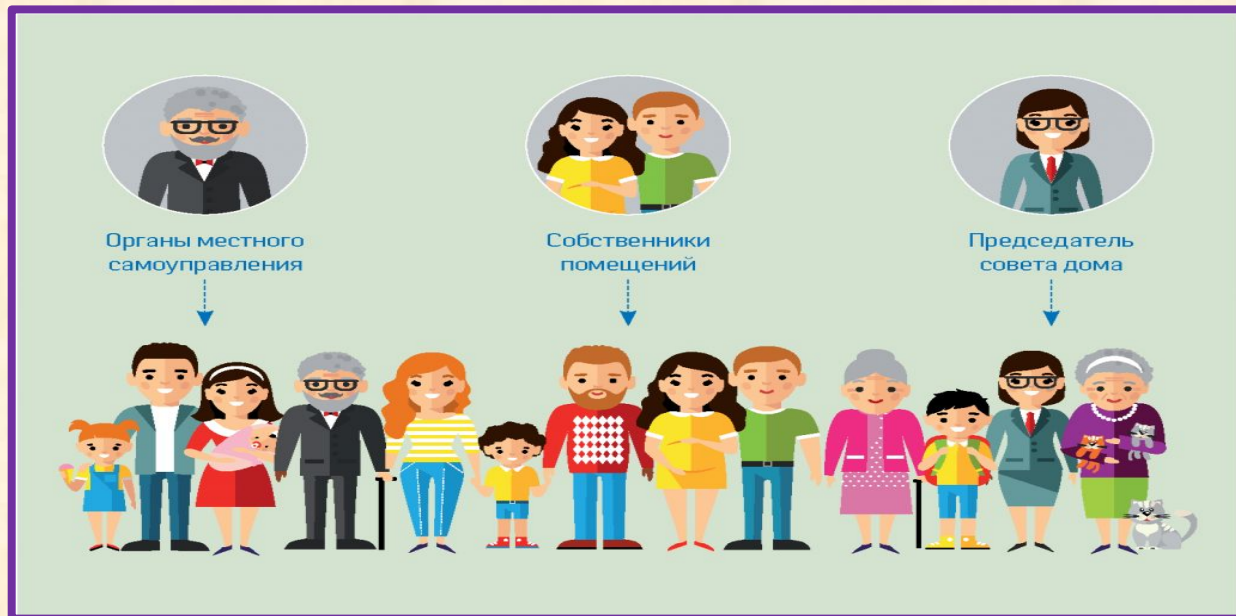
В МКД будет проводиться очно-заочное ОСС.

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?

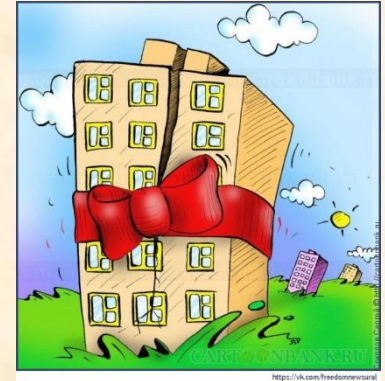
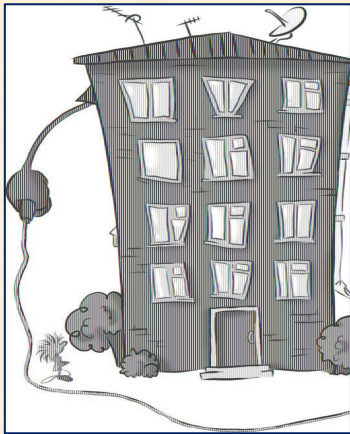


**Ответ:**

**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**

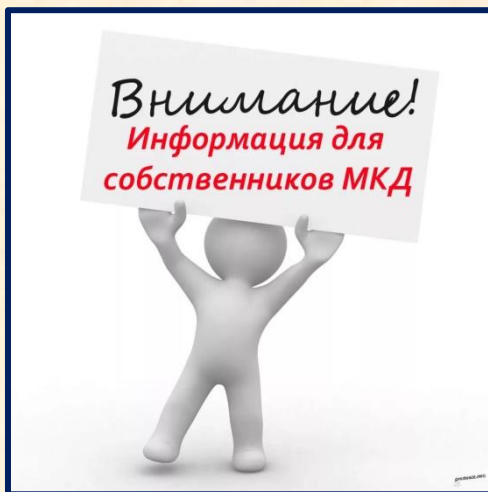
- сведения, позволяющие идентифицировать лиц, заполнивших их,**
  - дату их заполнения,**
- сведения о волеизъявлении собственников помещений и их представителей.**

**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:**

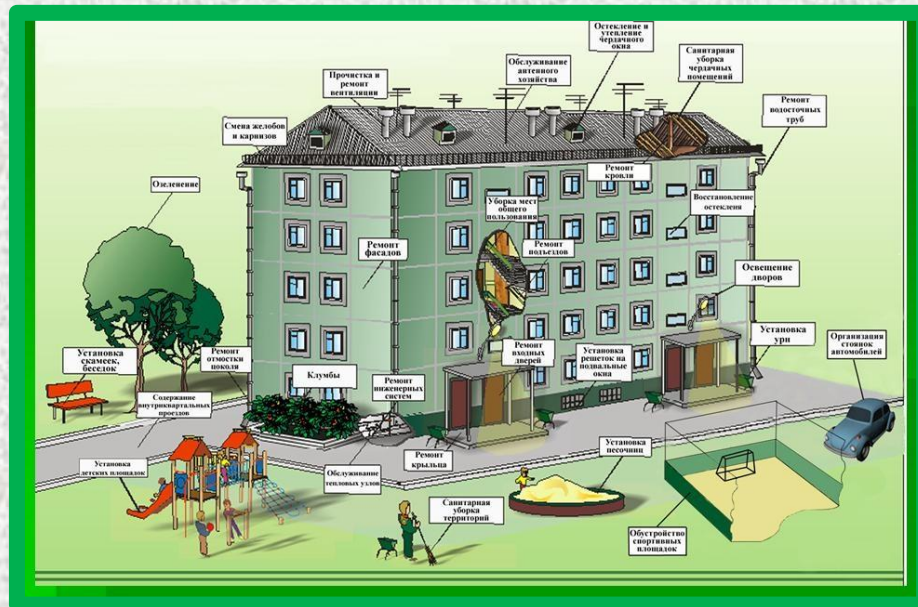
**Пункт 13 и 20 Приказа Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр**

**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**

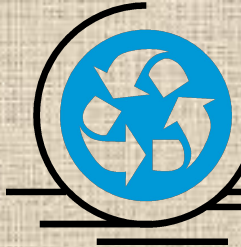
**до снятия соответствующих ограничений в субъекте РФ.**







**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,

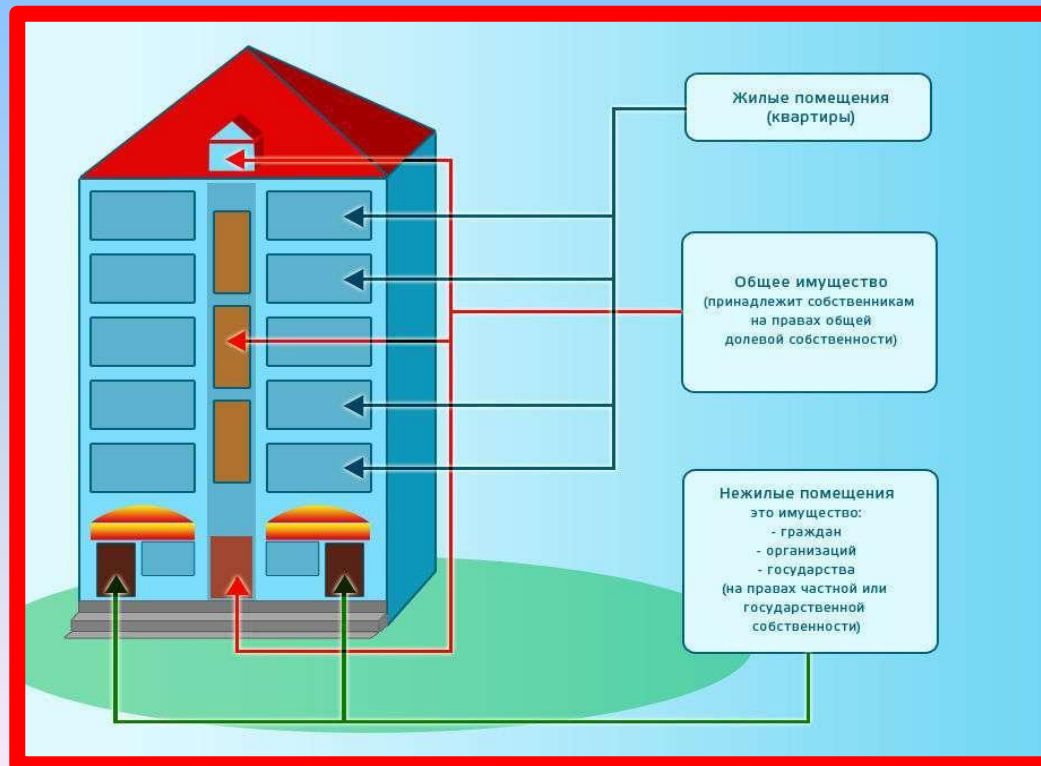
**ИКУ является РСО.**

**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.

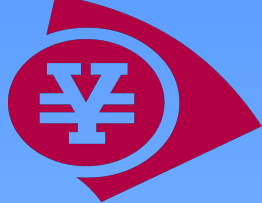
### Прошу разъяснить:

- возможна ли указанная перепланировка;

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

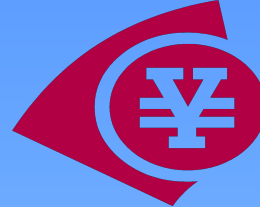
*Мне известная позиция Вашего ведомства о допустимости объединения лоджии и комнаты, однако балкон и лоджия имеют принципиально разные характеристики.*





**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.**

