СОЗДАНИЕ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Основные понятия и цели Совета дома

Федеральным законом от 04. 06. 2011 №123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) дополнен статьей 161. 1 «Совет многоквартирного дома». Теперь собственники могут управлять домом, контролировать исполнение договора управления управляющей организации посредством Совета многоквартирного дома.

Давайте разберемся, что же это такое Совет многоквартирного дома и как его создать.

Совет дома – это орган управления многоквартирным домом, собственники которого выбрали и реализовали способ управления – Управляющая организация либо непосредственное управление. Совет дома подотчетен общему собранию собственников помещений многоквартирного дома. Совет дома создается в целях:

- ежедневного контроля качества работ по дому;
- проверки исполнения УК договора с жильцами;
- взаимодействия с органами местного самоуправления;
- представления интересов жильцов в суде;
- разработки предложений по управлению домом.

Создание Совета дома

В случае, когда в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

В соответствии со ст. 161. 1 ЖК РФ избрание Совета дома происходит на общем собрании собственников жилья, в состав которого могут войти только собственники помещений данного многоквартирного дома. Совет дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом (статья 44 Жилищного кодекса РФ). В соответствии с п. 5. статьи 45 Жилищного кодекса РФ в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование). В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 Жилищного кодекса РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование) – часть 1 статьи 47 Жилищного кодекса РФ.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Жилищным кодексом РФ порядке, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе для тех, которые не принимали участие в голосовании.

Количество членов Совета дома устанавливается на общем собрании, их численность должна составлять не менее двух человек. Если данный вопрос не решен, в Совет дома входят сразу все собственники жилья. Как правило, количество членов Совета дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Регистрация Совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах **не осуществляется**. Однако, для оптимизации процесса взаимодействия с органами местного самоуправления рекомендуется направить в администрацию городского округа, на территории которой расположен многоквартирный дом, протокол общего собрания собственников по вопросу избрания Совета дома и координаты председателя выбранного Совета.

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 ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Обратите внимание: собственники помещений в многоквартирном доме в течение календарного года с момента внесения изменений в ЖК РФ должны принять и реализовать решение об избрании Совета многоквартирного дома.

Если в доме по истечении указанного срока не принято или не реализовано соответствующее решение, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений, 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.

Деятельность Совета дома при реализации полномочий по общественному контролю за управлением, содержанием и эксплуатацией жилых домов

Совет дома может осуществлять функции:

- обеспечения выполнения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- вынесение на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;
- представления собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- представления собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение 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 данного дома совместно с такой комиссией;
- осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;
- представление на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

Схема создания Совета многоквартирного дома

Шаг 1. Сформировать инициативную группу собственников жилья для организации общего собрания

Шаг 2. Вручить собственникам уведомление о проведении собрания

Шаг 3. Организовать собрание

Шаг 4. Провести голосование по вопросам повестки дня

Шаг 5. Выбрать из числа собственников Совет дома

Шаг 6. Выбрать председателя

Шаг 7. Оформить принятое решение протоколом

Шаг 8. Уведомить о создании Совета свою УК, администрацию органа местного самоуправления