

«Совет многоквартирного дома»

Федеральным законом от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрен новый институт самоорганизации собственников помещений в многоквартирных домах – совет многоквартирного дома. Совет многоквартирного дома является вспомогательным инструментом, призванным обеспечивать реализацию решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, позиционируется в качестве дополнительного способа осуществления общественного контроля и выражения общественного мнения при управлении многоквартирным домом. При этом совет дома ни в коей мере не подменяет собой такой способ управления, как товарищество собственников жилья или управляющая организация.

В соответствии с частью 1 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации совет многоквартирного дома подлежит избранию общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме из числа собственников помещений, если в таком 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. Таким образом, Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает необходимость избрания совета многоквартирного дома при реализации в таком доме следующих способов управления: - управление управляющей организацией (совет дома может представлять интересы собственников при заключении договора управления многоквартирным домом); - непосредственное управление (контролировать заключение договоров на выполнение работ и предоставление услуг по содержанию дома). Частью 2 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае непринятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об избрании совета дома в течение календарного года орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома или о создании товарищества собственников жилья. Орган местного самоуправления в указанном случае не принимает за собственников помещений в многоквартирном доме решение, а лишь инициирует проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с включением в его повестку соответствующего вопроса.

Основные функции Совета многоквартирного дома

- Обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
- Вынесение на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложений 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 и др.
- Представление собственникам помещений в многоквартирном доме предложений по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме
- Представление собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме своего заключения по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании
- Осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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

Председатель Совета многоквартирного дома избирается из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Функции председателя Совета многоквартирного дома:

- До принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры с управляющей организацией относительно условий указанного договора

- Доводит до сведения общего собрания собственников помещений в доме результаты переговоров с управляющей организацией

- На основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает договор управления многоквартирным домом или договоры оказания услуг/работ по содержанию и ремонту общего имущества и договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления

- Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

- Подписывает акты по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг, направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств

- На основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг

Регистрация Совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется. Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам. 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.»