**ПОЛНОМОЧИЯ СОВЕТА МКД**

Совет многоквартирного дома – что это такое Совет многоквартирного дома является выборным органом. Участие в его создании принимают собственники квартир и нежилых помещений. Деятельность органа регламентируются ст. 161.1 ЖК Российской Федерации. Собственники помещений в многоквартирном доме (МКД) выбирают совет. Данная операция может быть осуществлена только там, где не сформировано ТСЖ или жилищно-строительный кооператив.

Согласно ч. 1 ст. 44 ЖК РФ, в таком доме существует только один орган управления – общее собрание собственников квартир. Он создается для решения самых важных задач, которые связаны с управлением МКД. Жилищный кодекс не дает юридического статуса совету многоквартирного дома как органу, занимающегося управлением домом. Согласно ЖК Российской Федерации, совет МКД не обладает полномочиями общего собрания, которое вправе принимать решения, связанные с управлением многоквартирным домом. По этой причине функционирование совета МКД не заменяет работу общего собрания собственников.

Согласно ч. 11 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, комиссии владельцев помещений в МКД являются совещательными органами управления указанным объектом недвижимости. Совет многоквартирного дома решает несколько важных задач. Во-первых, подготавливает предложения по вопросам, предназначенным для рассмотрения общим собранием. Во-вторых, обеспечивает реализацию принятых решений, контролируя качество.

 Проработка вопросов перед собранием собственников – чрезвычайно важная задача, поскольку без предварительной подготовки, поиска и анализа возможных действий владельцам помещений МКД будет не просто принять взвешенные решения. Практика показывает, что отсутствие в многоквартирном доме активно действующего органа, способного представлять и отстаивать интересы жителей, ведет к невозможности тесного контакта с УК и обеспечения контроля над взятыми ею обязательствами по договору управления МКД. Совет дома от одного собрания к следующему выполняет роль посредника между: Собственниками квартир и иных помещений. Жильцами и УК.

Председателю и членам совета МКД важно понимать, что они не имеют власти над остальными собственниками. Целью их деятельности является помощь в принятии решений и обеспечение контроля их реализации.. При этом полномочия председателя и совета не могут выходить за рамки, предусмотренные ЖК Российской Федерации. Полномочия председателя совета МКД При сравнении полномочий председателя и совета МКД выясняется, что первый лишь руководит коллегиальным органом. Вследствие этого, у него нет личной власти или дополнительных возможностей в принятии решений. Деятельность совета: Подготовка предложений собственникам; Презентация владельцам квартир заключения по готовящимся к подписанию договорам. При этом могут использоваться результаты, полученные председателем на переговорах; Осуществление контроля качества предоставляемых коммунальных услуг и исполнение договора управления МКД. Деятельность председателя: Подписание актов выполненных работ и актов о выявленных нарушениях обязательств по договорам; Обращение в муниципалитет в тех случаях, когда УК нарушает условия договора об управлении многоквартирным домом. При выполнении своих должностных обязанностей, председатель совета МКД должен отстаивать интересы жителей, основываясь на решении совета, а не на своем личном мнении.

Согласно ЖК Российской Федерации, председатель МКД может выступать в качестве доверенного лица (при наличии соответствующих подтверждающих бумаг) конкретных владельцев квартир. От их имени он вправе заключать договора на управление многоквартирным домом (соблюдая условия, содержащиеся в решении общего собрания собственников) и отстаивать их интересы в суде по делам, которые связаны с УК или услугами ЖКХ. Не стоит забывать, что председатель совета МКД не может одновременно быть представителем собственника отдельного помещения, выступая на основании нотариальной доверенности, и руководителем совета МКД. Владелец квартиры или нежилого помещения имеет право сделать своим представителем любого человека, не обязательно председателя. В ситуации, когда собственники выдают доверенность именно этому лицу, упрощается процесс заключения договоров на управление МКД. Это связано с тем, что подписи под частью бумаг будет ставить один человек. Однако на практике такое решение упрощает работу по заключению договоров управляющей компании. Для владельцев квартир упрощение не очень-то заметно: вместо самостоятельного подписания бумаг в УК они составляют и заверяют доверенность на проведение этих действий представителю. Несмотря на это, права и обязанности, прописанные в договоре, возникают у владельцев помещений в МКД. Независимо от наличия и количества доверенностей от собственников, председатель контролирует выполнение УК взятых на себя обязательств по управлению многоквартирным домом, согласно действующему договору. Полномочия на выполнение этих действий дает членство в совете МКД. Необходимость в получении доверенностей от собственников помещений возникает в случае, когда председатель МКД представляет их интересы во время судебного разбирательства. Указанное лицо не нуждается в разрешительных бумагах от владельцев квартир для выполнения обязанностей, возложенных на него и совет общим собранием жильцов дома. Председателю МКД, имеющему на руках доверенности от собственников, следует четко осознавать, когда его действия совершаются от имени коллегиального органа (совета многоквартирного дома), а когда представляются интересы определенного владельца жилого или нежилого помещения.

Какой документ подтверждает полномочия председателя или члена совета МКД? В качестве доказательства достаточно предъявить выписку из протокола общего собрания жильцов, на котором произошло их избрание. Бумага подписывается председателем и секретарем собрания. Выписка обязательно должна содержать следующие сведения: Дата проведения собрания собственников квартир и нежилых помещений в доме; Решение об избрании владельца жилья членом или председателем совета МКД; Указывается точный адрес дома и срок избрания совета. Заверить выписку из протокола может орган местного или общественного территориального самоуправления, если их сотрудники присутствовали на общем собрании собственников МКД.