# Совет многоквартирного дома - что это такое, зачем он нужен, как работает?

Совет многоквартирного дома - что это такое? Статья 161.1 Жилищного кодекса РФ гласит, что это - коллегиальный общественный выборный орган непосредственного управления многоквартирным домом, который должен отстаивать интересы собственников жилья в отношениях с управляющей компанией. Интересно то, что государство обязывает собственников создавать такие советы. Порассуждаем и разберемся, зачем они нужны и какие обязанности возложены на совет.

Совет МКД создаётся в каждом доме, где больше четырех квартир, по решению общего собрания собственников. Председатель и члены выбираются из числа собственников, что оформляется протоколами собрания. Количество членов совета может быть любым, но обычно определяется с учетом количества подъездов, этажей, квартир в конкретном доме. Список членов совета закрепляется решением общего собрания.

Полномочия совета оформляются Положением о совете многоквартирного дома.

Совет переизбирается на общем собрании каждые два года.

Как и любой орган, совет имеет председателя. Жилищный кодекс определил следующие полномочия председателя совета многоквартирного дома:

1. Вступать в переговоры относительно условий договора управления многоквартирным домом (при непосредственном управлении - договоров оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в доме, договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления) - до принятия общим собранием собственников помещений решения о заключении договора управления многоквартирным домом. Доводить до сведения общего собрания собственников результаты переговоров по условиям договора управления многоквартирным домом (при непосредственном управлении - договора на содержание и ремонт общего имущества, договоров ресурсоснабжения).

2. Подписывать акты приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направлять в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств.

Для исполнения полномочий, предоставленных совету многоквартирного дома, председателю совета нужны доверенности собственников помещений.

Если общее собрание решит оплачивать труд председателя и членов совета, это можно делать только за счет дополнительных добровольных взносов жильцов либо на счет в банке, открытый председателем совета многоквартирного дома на свое имя (счет физического лица), либо в общественную кассу.

Деятельность совета заключается в подготовке и проведении общего собрания собственников по таким вопросам как:

- порядок пользования общим имуществом и земельным участком, на котором расположен дом;

- планирование и организация управления многоквартирным домом, содержания и ремонта (в т.ч. его стоимости) общего имущества;

- планирования, организации и стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества;

- проекты договоров, заключаемых собственниками помещений в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг;

- предложения по вопросам компетенции совета дома, избираемых рабочих комиссий;

- рассмотрение проектов договоров управления;

- контроль за оказанием и качеством услуг, выполнением работ по управлению домом.

Помимо подготовки и проведения общих собраний собственников помещений многоквартирного дома по выше перечисленнымвопросам совет обязан:

- представлять собственникам свое заключение по договорам, предлагаемым для рассмотрения на общем собрании;

- проводить анализ порядка расходования денежных средств многоквартирного дома для внесения предложений;

представлять отчет о проделанной работе на утверждение финального по итогам года общего собрания.

Основная функция совета — контролировать управляющую компанию, вести диалог от имени жителей дома с управляющей компанией, ресурсоснабжающими организациями и организациями-поставщиками ЖКУ.

Существует ошибочное мнение, что собственники помещений вправе контролировать, как и на что управляющая компания тратит средства, поступившие ей от собственников помещений в качестве оплаты по договору управления многоквартирным домом. Это не так. Совет дома может и обязан контролироватьвыполнение услуг и работ, указанных в перечне договора управления многоквартирным домом, их качество, периодичность, сроки. Контроль за расходованием средств, поступивших в качестве оплаты по договору управления, не предусмотрен. Проще говоря: отношения собственников квартир с управляющей компанией или организацией, предоставляющей услуги, аналогичны отношению человека, с любым другим лицом оказывающим услуги, допустим, с парикмахером. Парикмахер назначает цену, человек решает сам, будет ли иметь с ним дело, а после стрижки не должен требовать отчет, куда и на что парикмахер потратил полученные деньги, как и парикмахер не обязан отчитываться перед клиентом. Точно так же и в отношениях между собственниками и управляющими компаниями: они выполняют по договору определенную работу и не обязаны пояснять собственникам, куда потратили заработанные деньги. Собственники могут лишь спрашивать с управляющей компании за качество и объем выполненных по договору работ.

Наличие в многоквартирном доме совета позволяет управляющей компании обслуживать дом с учетом интересов и нужд собственников.