

СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Деятельность Совета многоквартирного дома (далее - Совета МКД) регулируется статьей 161.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Совет МКД – это представительный орган управления многоквартирным домом, в обязательном порядке должен быть создан в многоквартирном доме, если в нем 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.

Члены Совета МКД избираются из числа собственников помещений в данном доме на своем общем собрании. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

Если собственники самостоятельно не избрали Совет МКД, орган местного самоуправления в трехмесячный срок обязан созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включить вопросы об избрании в данном доме Совета МКД, в том числе Председателя Совета МКД.

Совет МКД не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

Количество членов Совета МКД устанавливается на общем собрании. Например, в зависимости от количества подъездов, этажей, квартир.

Полномочия Совета МКД:

1) обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) 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,

- по вопросам компетенции Совета МКД, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным

домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет 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 МКД совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль 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;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе;

7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.

Срок полномочий Совета МКД – 2 года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. Возможно досрочное переизбрание членов Совета МКД.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МКД

Из числа членов Совета МКД на общем собрании собственники помещений в многоквартирном доме избирают Председателя Совета МКД. Председатель Совета МКД осуществляет руководство текущей деятельностью Совета МКД и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Полномочия Председателя Совета МКД:

1) вступает в переговоры относительно условий договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении такого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - вступает в переговоры относительно условий договоров на содержание и ремонт МКД;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по условиям договора управления МКД;

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ.

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления МКД;

5) 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;

6) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с пунктом 4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам Совета МКД, в том числе Председателю Совета МКД. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

Образцы документов для принятия и закрепления указанных решений (бюллетень голосования, протокол общего собрания собственников) имеются на сайте Министерства ЖКХ РК во вкладке «Школа грамотного потребителя» в разделе «Проекты документов общих собраний собственников».