

СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Совет многоквартирного дома – это абсолютно новый институт российского жилищного законодательства. Необходимость его введения обусловлена, стремлением законодателя вовлечь собственников помещений в процесс управления многоквартирным домом, т.к. в настоящее время большинство граждан всячески стараются избежать этого.

Совет многоквартирного дома избирается на общем собрании из числа собственников помещений в многоквартирном доме. Из числа членов совета избирается его председатель.

Пунктом 2 ст. 161.1 ЖК РФ предусмотрен принудительный порядок реализации приведенной нормы: если в течение календарного года решение об избрании совета не принято или не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании совета дома.

Полномочия Совета закреплены в п. 5, 8 ст. 161.1 ЖК РФ.

Наиболее важными для собственников и управляющих компаний являются следующие моменты необходимости создания Совета многоквартирного дома:

1. Организация и контроль выполнения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2. Планирование и организация деятельности по управлению многоквартирным домом (в полномочия Совета входит право созывать общее собрание собственников, право направлять в органы местного самоуправления обращения и жалобы, обязательные для исполнения последним, Совет предоставляет годовой отчет о выполнении планов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и т.д.);

3. 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 (Совет от имени собственников подписывает акты выполненных работ и услуг с организациями, предоставляющими услуги по содержанию общего имущества и коммунальным услугам).

Одним из главных вопросов создания Совета многоквартирного дома является право Председателя и Членов совета вести переговоры относительно условий договора Управления многоквартирным домом, что исключает одностороннее «навязывание» и исполнения договора со стороны управляющей компании.

Таким образом, Совет многоквартирного дома выполняет контрольно-надзорные функции при управлении многоквартирным домом Управляющей компанией. В связи с этим, вся отчетность Управляющей компании по управлению многоквартирным домом рассматривается и контролируется Советом, который теперь законодательно закреплен как представитель всех собственников (множество лиц) помещений в многоквартирном доме и действует в их интересах. При этом, создание Совета многоквартирного дома является обязательным для собственников многоквартирных домов. Это позволит собственникам многоквартирных домов быть в курсе проблем управления многоквартирным домом, а Управляющим компаниям позволит избежать рутинной работы по объяснению каждому собственнику той или иной ситуации и полноценно сосредоточиться на содержании общего имущества многоквартирного дома.