

ЧОУ ВПО «Республиканская академия
предпринимательства и дополнительного образования»

Учебно-методический комплекс

А.Э. Нуриджанов, А.А. Паренко, О.В. Федоренко

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО СОЗДАНИЮ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Уфа - 2011

УДК 332.87

ББК 65.441

Н 90

Методические рекомендации по созданию и деятельности Совета многоквартирного дома / А.Э. Нуриджанов, А.А. Паренко, О.В. Федоренко / под. общей ред. А.Э. Нуриджанова. - Уфа, 2011. 24 с.

Настоящий учебно-методический комплекс включает в себя информацию и практические рекомендации по организации и успешному функционированию деятельности совета многоквартирного дома. Издание ориентировано, прежде всего, на собственников многоквартирных домов и председателей Советов многоквартирного дома, а также на специалистов, занятых в структуре государственного и негосударственного управления сферой ЖКХ.

© Республиканская академия предпринимательства и дополнительного образования», 2011

© Составители: Нуриджанов А.Э., Паренко А.А., Федоренко О.В.

Рецензент: кандидат филос.наук Михайличенко Д.Г.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
1.1 Основные понятия и цели Совета дома	5
1.2 Создание Совета дома	6
1.3 Деятельность Совета дома при реализации полномочий по общественному контролю за управлением, содержанием и эксплуатацией жилых домов	11
1.4 Обязанности председателя Совета дома	15
1.5 Документация Совета дома	18
1.6 Взаимодействие Совета дома с управляющей организацией	19
Заключение	21
Литература и интернет ресурсы	22

Введение

Последние изменения в Жилищный кодекс РФ («№ 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») привели к тому, что впервые в жилищном законодательстве вводится понятие «Совет многоквартирного дома» — своего рода народного контроля за Управляющими компаниями. Таким образом, планируется обеспечить правовую защищенность собственников при выборе одного из трех способов управления – ТСЖ, Управляющая компания или непосредственное управление. Жилищным кодексом определены функции и порядок создания Совета многоквартирного дома. Избранные Советы помогут собственникам на практике решать текущие вопросы, например, потребовать снизить оплату за жилищные и коммунальные услуги в случае предоставления их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Совет сможет получить от управляющей организации достоверную информацию о расходовании собранных платежей, о стоимости и объемах ремонтных работ, о расчетах с ресурсоснабжающими организациями и т.п.

Настоящий учебно-методический комплекс включает в себя рассмотрение основных понятий, целей Совета дома, анализ процесса его создания, функционирования и взаимодействия с другими субъектами управления в сфере ЖКХ.

1.1 Основные понятия и цели Совета дома

Федеральным законом от 04.06.2011 №123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) дополнен статьей 161.1 «Совет многоквартирного дома». Теперь собственники могут управлять домом, контролировать исполнение договора управления управляющей организацией посредством Совета многоквартирного дома.

Давайте разберемся, что же это такое Совет многоквартирного дома и как его создать. Совет дома – это орган управления многоквартирным домом, собственники которого выбрали и реализовали способ управления – Управляющая организация либо непосредственное управление. Совет дома подотчетен общему собранию собственников помещений многоквартирного дома.

Совет дома создается в целях: ежедневного контроля качества работ по дому; проверки исполнения УК договора с жильцами; взаимодействия с органами местного самоуправления; представления интересов жильцов в суде; разработки предложений по управлению домом.

1.2 Создание Совета дома

В случае, когда в многоквартирном 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, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

В соответствии со ст. 161.1 ЖК РФ избрание Совета дома происходит на общем собрании собственников жилья, в состав которого могут войти только собственники помещений данного многоквартирного дома. Совет дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом (статья 44 Жилищного кодекса РФ).

В соответствии с п. 5. статьи 45 Жилищного кодекса РФ в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквар-

тирном доме должны быть указаны форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование). В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 Жилищного кодекса РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование) – часть 1 статьи 47 Жилищного кодекса РФ.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Жилищным кодексом РФ порядке, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе для тех, которые не принимали участие в голосовании.

Схема создания Совета дома

Шаг 1.

Сформировать инициативную группу собственников жилья для организации общего собрания

Шаг 2.

Вручить собственникам уведомление о проведении собрания

Шаг 3.

Организовать собрание

Шаг 4.

Провести голосование по вопросам повестки дня

Шаг 5.

Выбрать из числа собственников Совет дома

Шаг 6.

Выбрать из членов Совета дома председателя

Шаг 7.

Оформить принятое решение протоколом

Шаг 8.

Уведомить о Создании Совета свою УК администрацию местного самоуправления

Количество членов Совета дома устанавливается на общем собрании, их численность должна составлять не менее двух человек. Если данный вопрос не решен, в Совет дома входят сразу все собственники жилья. Как правило, количество членов Совета дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Регистрация Совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется. Однако, для оптимизации процесса взаимодействия с органами местного самоуправления рекомендуем направить в администрацию района, на территории которой расположен многоквартирный дом, протокол общего собрания собственников по вопросу избрания Совета дома и координаты председателя выбранного Совета.

Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

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.

Обратите внимание: собственники помещений в многоквартирном доме в течение календарного года с момента внесения изменений в ЖК РФ должны принять и реализовать решение об избрании Совета многоквартирного дома.

Если в доме по истечении указанного срока не принято или не реализовано соответствующее решение, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

1.3 Деятельность Совета дома при реализации полномочий по общественному контролю за управлением, содержанием и эксплуатацией жилых домов

Совет дома может осуществлять функции:

- обеспечения выполнения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 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, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;

- представления собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- представления 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 данного дома совместно с такой комиссией;
- осуществление контроля 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;

- представление на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.
- содействие в организации мероприятий по ресурсо- и энергосбережению, а также ремонту объектов общего пользования;
- участие в комиссиях по осмотру жилищного фонда, проверке технического состояния жилого дома и инженерного оборудования с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта;
- общественный контроль за целесообразным использованием средств населения, соблюдением населением правил и норм эксплуатации жилищного фонда, а также за исполнением решений собраний собственников жилья;
- принятие мер общественного воздействия в отношении нанимателей, собственников и арендаторов жилых помещений и проживающих с ними лиц, нарушающих пользование этими помещениями, а также в отношении злостных неплательщиков оплаты за коммунальные услуги;
- мобилизация населения к участию в работах по благоустройству и озеленению придомовых участков, в обеспечении сохран-

ности зеленых насаждений, детских и спортивных площадок;

- встречи председателя и членов Совета с жильцами, контроль за своевременным рассмотрением жалоб и заявлений жильцов;
- созыв по необходимости собрания жильцов или их представителей для решения вопросов, затрагивающих интересы населения.

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

1.4 Обязанности председателя Совета дома

Председатель Совета дома – собственник помещения в данном многоквартирном доме, действующий в отношении с третьими лицами от имени собственников в их интересах, при наличии соответствующих полномочий от домовладельцев. Избирается на общем собрании из членов Совета многоквартирного дома на двухлетний срок.

Председатель Совета обязан не реже одного раза в год проводить отчетное собрание перед жителями многоквартирного дома (домов).

Также, на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, председатель 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 Жилищного Кодекса РФ. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю Совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей орга-

низации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц.

Председатель 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 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 выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ.

Председатель выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением

данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

Председателю Совета следует вести регистрационную книгу жалоб и предложений жителей многоквартирного дома, замечания и предложения которых рассматриваются на заседаниях Совета с участием представителей управляющей организации и граждан, обратившихся с жалобами (предложениями).

Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5 Документация Совета дома

Председателю следует вести следующую документацию Совета дома:

1. Журнал протоколов заседаний Совета.
2. Книгу учета жалоб и предложений жителей с отметками о принятых мерах.
3. Папку с перепиской, включающую вторые экземпляры всех направляемых от имени Совета документов и ответы на эти обращения.
4. Иные материалы, необходимые в работе.

1.6 Взаимодействие Совета дома с управляющей организацией

Руководитель управляющей организации принимает участие в деятельности Совета и может назначить своего полномочного представителя для осуществления взаимодействия с Советом дома. Полномочный представитель осуществляет следующие функции:

1. Сообщает Совету дома:

- сроки проведения запланированных текущих ремонтов в течение года, квартала, месяца;
- виды конструктивных элементов, на которых планируется выполнить ремонтные работы;
- сведения о выполнении мероприятий по улучшению содержания, ремонта и сохранности жилых домов;
- сведения о нормативных показателях качества жилищно-коммунальных услуг, сроках их предоставления и санкциях за нарушение нормативного уровня качества и сроков предоставления.

2. Предоставляет Совету дома техническую документацию, имеющую отношение к жилому дому, по организации и выполнению ремонтных работ.

3. Сообщает сведения о рассмотрении обращений жителей, о сроках устранения выявленных неисправностей в жилом доме.

4. По требованию Совета участвует в осмотре конструктивных элементов жилых зданий и принимает меры по устранению выявленных неисправностей.

Заключение

Важнейшее преимущество коллективного управления многоквартирным домом состоит в том, что каждый человек, проживающий в доме, может обратиться в Совет дома с любой просьбой, заявкой на бытовые услуги (ремонт, установка, подключение) или подать жалобу на плохое качество обслуживания. Все мнения и предложения жильцов могут быть рассмотрены быстро и оперативно.

Однако глубинная, стратегическая цель создания Совета дома и налаживание его продуктивной деятельности - это воспитание настоящего хозяина своего помещения, эффективных собственников и выработка у них гражданской позиции. По сути, Совет дома по своим функциям способен стать важным структурным элементом гражданского общества, о становлении которого так часто говорится в нашей стране. В конечном счете, Совет дома призван превратить владельца помещения из просителя и потребителя жилищно-коммунальных услуг в грамотного участника жилищно-коммунальных отношений.

Литература и интернет ресурсы

1. Барщевский М.Ю. Все о проблемах ЖКХ и личных документах. М. 2009. – 127 с.
2. Васильев М.В. Правила оказания услуг ЖКХ. М. 2011. – 160 с.
3. Гусев А. Я - собственник Жилья! ТСЖ, ЖКХ, самоуправление. Ростов-на-Дону, 2011. – 222 с.
4. Кушнаренко Т.В. Ценообразование и бухгалтер в ЖКХ. Ростов-на-Дону, 2007. – 476 с.
5. Масамрех О.В. Как сэкономить на ЖКХ. М. 2011 – 80 с.
6. Пономарева Н.Г. Вы и ЖКХ: как защитить свои интересы? М. 2008. – 148 с.
7. Примак Л.В. Энергосбережение в ЖКХ. М. 2011. – 622 с.
8. Сапрыкин С. Права потребителей в ЖКХ. М. 2008. – 184 с.
9. Тишуков Ю.В. Потребитель и рынок услуг ЖКХ. М. 2011. – 80 с.
10. Устинова А.В. ЖКХ: права потребителей в сфере коммунального хозяйства. М. 2011. – 392 с.
11. www.center-kgh.ru
12. www.base.garant.ru
13. www.rg.ru

Отпечатано по заказу ЧОУ «Республиканская академия
предпринимательства и дополнительного образования»
Подписано в печать 19.10.2011 г.
Объем п.л. 1,5. Формат 60x84 ¹/₁₆. Заказ № В 1140. Тираж 20000.

Отпечатано в типографии ГУП «Издательство «Башкортостан»
г. Уфа, ул. 50-летия Октября, 13