

## СОВЕТ ДОМА - ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

Более года назад Федеральным законом №123-ФЗ от 04.06.2011 г. «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) и отдельные законодательные акты РФ» введена в действие новая статья — об обязательном создании советов в многоквартирных домах (МКД). Имеется в виду ст. 161.1 ЖК РФ, согласно которой, если в МКД не создано ТСЖ 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 МКД из числа собственников помещений в данном доме. При этом регистрация совета в органах местного самоуправления или иных органах не требуется.

### Что должен делать совет?

Совет обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и выносит на обсуждение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предложения:

- о том, как лучше использовать общее имущество дома. Например, сдать в аренду земельный участок или установить на нем детскую площадку.
- какие работы необходимо провести на доме в первую очередь: например, отремонтировать подъезды или установить общедомовые приборы учета?
- а так же утверждают формы работы Совета, его компетенцию и иные вопросы

### Председатель совета:

- Ведет предварительные переговоры с управляющей компанией от имени всех собственников до заключения договоров, а так же по вопросам проведения текущего и капитального ремонтов.

- - До проведения голосования дает заключение по договорам и документам, которые необходимо подписать.
- - На основании доверенности от собственников может сам заключить договор с управляющей компанией.
- - Контролирует качество оказания услуг Управляющей компании, ресурсноснабжающих организаций и т.д. Например, если в доме идет ремонт. Председатель совета должен следить, чтобы эти работы выполнялись без нарушений. Перед тем, как подписать акт выполненных работ проверяет – действительно ли все сделано правильно.
- - Представляет интересы собственников в суде.

### Совет дома: «за» и «против»

Все хотят, чтобы в доме был порядок, а за квартиру приходилось платить меньше. Но большинство считают, что все это должно произойти без их участия. Приведем типичные аргументы против создания совета дома и контрдоводы теоретиков и практиков домовых советов.

Есть управляющая компания, которой мы платим каждый месяц за содержание дома, за услуги по управлению, за текущие ремонты. Вот пусть она и работает. Почему жильцы должны бесплатно выполнять за управляющую компанию ее функции?

— Совет не выполняет работу управляющей компании, а контролирует ее. Вы — собственник квартиры, нанявший управляющую компанию для обслуживания вашего дома и вносящий ей за это плату. И пока вы не начнете контролировать, грамотно ли расходуются ваши деньги, управляющая организация будет управлять домом без вашего участия.

**В совете нужны грамотные люди: инженеры, юристы, бухгалтеры. И они должны потратить уйму своего времени, чтобы во всем разобраться и навести хоть какой-то порядок. А остальные ничего не понимают и никогда не разберутся в этом «темном лесе».**

— При создании советов стараются, чтобы в них вошли люди с инженерным и экономическим образованием, но часто среди них и те, кто далек от сферы ЖКХ. Главное — это желание разобраться в вопросах управления своим домом, своими средствами. А в ходе работы совета идет взаимное обогащение, учиться приходится всем одинаково, изучать и технические вопросы, и законодательство. Кроме того, проводятся бесплатные семинары для председателей советов домов, много полезной информации печатается в СМИ.

**Если даже муниципалитет и прокуратура не могут добиться, чтобы управляющие компании работали как следует, то разве смогут что-то сделать простые жильцы? Если даже полицейского в квартиру не пускают, то как туда пустят собственника — как он сможет навести порядок в своем доме?**

— Все советы дома в первое время испытывают большие трудности в работе с УК и соседями. Управляющая организация начинает прислушиваться к собственникам, когда те ведут себя спокойно, показывают осведомленность в законодательстве и делах дома, действуют не порознь, а организованно. К советам в большинстве случаев отношение уже иное, нежели к отдельным собственникам. К тому же совет может составить с УК соглашение о взаимодействии, где четко прописаны права и обязанности обеих сторон. Наконец, есть контролирующие органы, позволяющие решать конфликтные вопросы с управляющей компанией.

**Голосование за совет дома не состоится, потому что люди в большинстве своем инертны, им наплевать, что происходит с их домом. Мы не можем даже в одном подъезде собрание организовать, так что говорить о том, чтобы собрать весь дом!**

— Если не состоялось очное собрание, то организуется заочное. Когда каждый собственник получит на руки лист голосования, гораздо больше вероятности, что наберется кворум (это более половины голосов в доме) и состоится голосование (для принятия решения нужно более половины голосов принимающих участие в голосовании). А думать «барин придет — барин рассудит» давно потеряло всякий смысл. Собственники квартир должны понимать, что никто, кроме них, не сможет ничего изменить касательно их дома. Нужно самим предпринимать усилия.

- До проведения голосования дает заключение по подписать.
- На основании доверенности от собственников МК компанией.
- Контролирует качество оказания услуг Управляяк организаций и т.д. Например, если в доме идет ре чтобы эти работы выполнялись без нарушений. П работ проверяет – действительно ли все сделано
- Представляет интересы собственников в суде.

#### **Совет дома: «за» и «против»**

Все хотят, чтобы в доме был порядок, а за квартиру п считают, что все это должно произойти без их участия создания совета дома и контрдоводы теоретиков и пр

**Есть управляющая компания, которой мы платим за услуги по управлению, за текущие ремонты. Во должны бесплатно выполнять за управляющую кс**

— Совет не выполняет работу управляющей компании квартиры, нанявший управляющую компанию для обл плату. И пока вы не начнете контролировать, грамотнк организация будет управлять домом без вашего участ

**В совете нужны грамотные люди: инженеры, юрис уйму своего времени, чтобы во всем разобраться. А остальные ничего не понимают и никогда не раз**

— При создании советов стараются, чтобы в них вошл образованием, но часто среди них и те, кто далек от с разобранья в вопросах управления своим домом, свс взаимное обогащение, учиться приходится всем одинк и законодательство. Кроме того, проводятся бесплатн домов, много полезной информации печатается в СМ

**Если даже муниципалитет и прокуратура не могут, работали как следует, то разве смогут что-то сдели полицейского в квартиру не пускают, то как туда п навести порядок в своем доме?**

— Все советы дома в первое время испытывают боль Управляющая организация начинает прислушиваться показывают осведомленность в законодательстве и д а организовано. К советам в большинстве случаев от собственникам. К тому же совет может составить с УК прописаны права и обязанности обеих сторон. Наконе решать конфликтные вопросы с управляющей компан

**Голосование за совет дома не состоится, потому ч им наплевать, что происходит с их домом. Мы не м организовать, так что говорить о том, чтобы собр**

— Если не состоялось очное собрание, то организует на руки лист голосования, гораздо больше вероятнос голосов в доме) и состоится голосование (для прин: принимающих участие в голосовании). А думать «ба: всякий смысл. Собственники квартир должны пони изменить касательно их дома. Нужно