ШКОЛА УПРАВДОМА

ФОНД ПРЕЗИДЕНТСКИХ ГРАНТОВ

В рамках проекта: «Школа жилищного самоуправления: от управдома до общественного инспектора»

ПРИГЛАШАЮТСЯ

члены советов и собственники МКД, молодые и активные жители

ОРГАНИЗАТОРЫ

Общественная организация «ОКО» Пожарского района

Единый центр поддержки собственников многоквартирных домов поселка Лучегорск

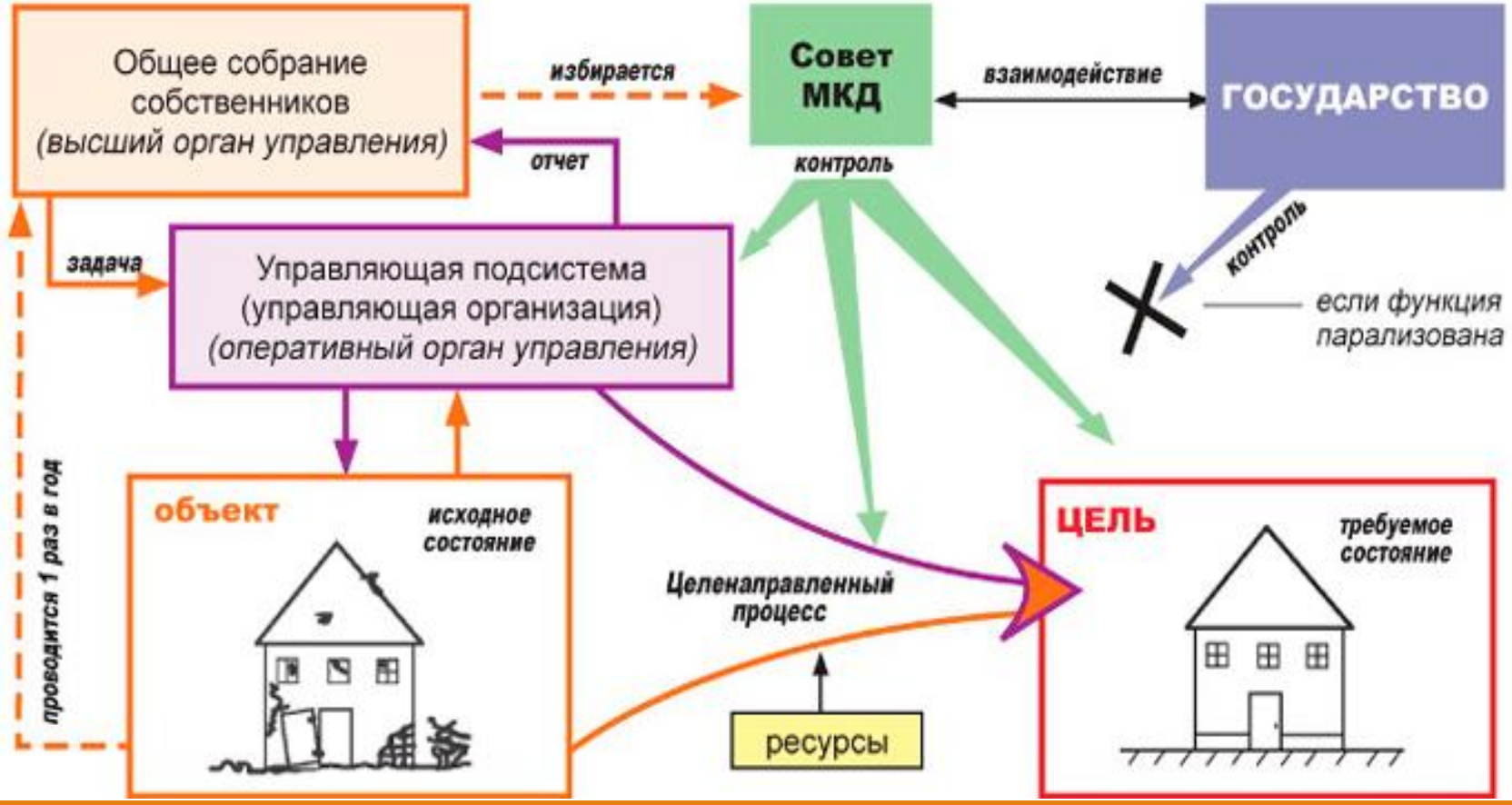
Администрация Лучегорского городского поселения

КУРС УПРАВДОМА

рассчитан на шесть занятий. Выпускники курса получают сертификат с правом перейти на второй курс обучения по программе «Общественный инспектор»

СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: ЧТО ЭТО ТАКОЕ, ЗАЧЕМ ОН НУЖЕН, КАК РАБОТАЕТ?

При любом способе управления МКД, необходим мобильный орган управления от имени собственников МКД – Совет МКД (ст. 171.1 ЖК РФ), и как функции этого Совета должна встраиваться в общую систему управления



Общее собрание
собственников дома
выбирает
контролирует договорные
обязательства и отчитывается
обеспечивает
выполнение решений
выбирае

СОВЕТ ДОМА

Группа неравнодушных собственников, наделённых правом защищать общие интересы

Понятная, единая схема взаимодействия с управляющей компанией

Создаётся, если нет ТСЖ или ЖСК

Не надо вести бухгалтерскую отчётность

Не является юридическим лицом

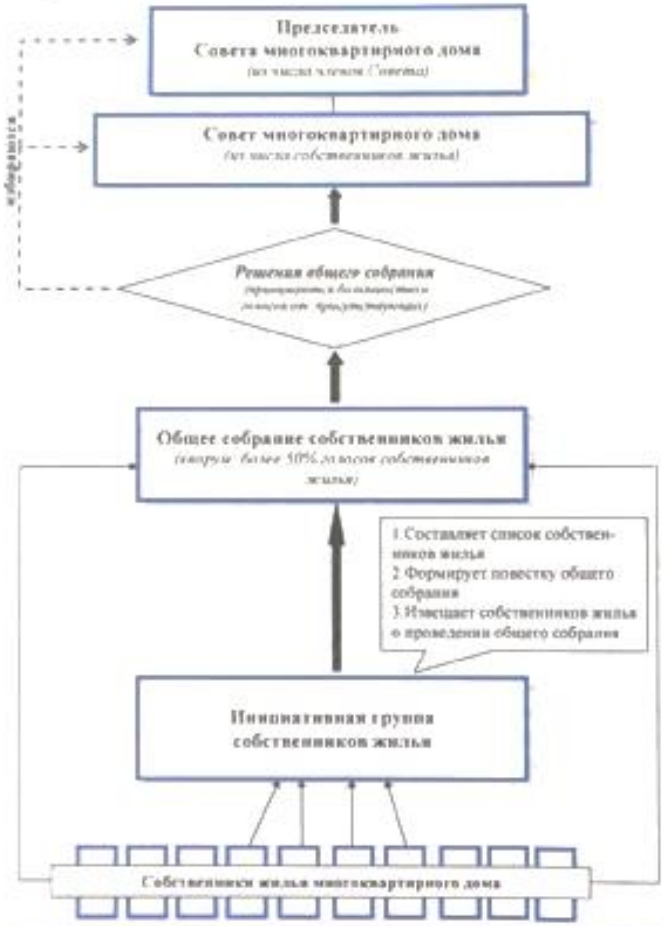
Выбирается на один дом

Не надо регистрировать в органах власти

Действует, пока не переизберут

Где сказано? Статьи 44- 48 Жилищного кодекса РФ

Порядок создания Совета многоквартирного дома



СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
из статьи 161.1. Жилищного кодекса РФ

Совет многоквартирного дома

Избирается в случае, если 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.

Не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

Регистрация в органах местного самоуправления или иных органах **не осуществляется.**

Количество членов совета устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Если **в течение календарного года** решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем **не принято** или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления **в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений** в многоквартирном доме, 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.

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.

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.

ЧТО МОЖЕТ СОВЕТ ДОМА?

Совет многоквартирного дома (МКД) - избрание и полномочия

Один (!) многоквартирный дом, больше четырёх квартир, не создано ТСЖ,ЖК, СПК (ч.1,3 ст.161.1 ЖКРФ) **Совет МКД не может быть избран общим для нескольких многоквартирных домов**

→ Общее собрание собственников (ОСС) по избранию Совета МКД (ч.1 ст.47 ЖК РФ)

Кворум больше 50% голосов от голосов всех собственников. Решение больше 50% голосов, участвовавших в ОСС (ч.5 ст. 45, ч.1 ст.46 ЖК РФ)

Совет многоквартирного дома (МКД) из числа собственников (ч.1 ст.161.1 ЖК РФ)

- Не подлежит регистрации в ОМСУ или администрации города (ч.1 ст.161.1 ЖК РФ)
- Действует до срока, установленного ООС, или избрания правления ТСЖ (ч.9 ст.161.1 ЖК РФ)
- Состав неограничен – по решению ОСС (по кол-ву подъездов, этажей, квартир) (ч.4 ст.161.1 ЖК РФ)
- Переизбирается по решению ОСС не реже чем через 2 года (ч.10 ст.161.1 ЖК РФ)
- Совет имеет ограниченные полномочия (пп1-6 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ)
- Председателя избирает ОСС (ч.6 ст.161.1 ЖК РФ)
- Создаёт комиссии (ч.12 ст.161.1 ЖК РФ)

Совет многоквартирного дома (МКД)

Выносит на ОСС вопросы (ч.2 ст.161.1 ЖК РФ):

- О порядке пользования общим имуществом → Обеспечивает выполнение решений ОСС (п.1 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ)
- О порядке планирования и организации управления и работ → Представляет предложения по управлению МКД (п.3 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ)
- О порядке обсуждения заключаемых договоров → Представляет заключение по проекту договора управления МКД (п. 4 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ)
- По компетенции совета и комиссий Совета МКД → Осуществляет контроль за выполнением работ и оказанием услуг (п.5 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ)
- Другие вопросы, не противоречащие ЖК РФ → Представляет на годовое ОСС отчет о своей работе (п.6 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ)

Председатель Совета многоквартирного дома (МКД)

- Осуществляет руководство текущей деятельностью Совета МКД (ч.7 ст.161.1 ЖК РФ)
- Подотчетен ОСС (ч. 7 ст.161.1 ЖК РФ)
- Вступает в переговоры с Управляющей компанией по условиям договора управления (ДУ) МКД (п.1 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ)
- Доводит до сведения ОСС результаты переговоров по ДУ (п.2 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ)

По доверенности собственников

- заключает ДУ по содержанию и ремонту МКД и оказания коммунальных услуг (п.3 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ)
- осуществляет контроль за выполнением обязательств по ДУ (п.4 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ)
- составляет и подписывает акты приемки оказанных услуг или выполненных работ по ДУ (п.4 ч.8 ст.161.1
- составляет и подписывает акты о невыполнении ДУ (п.4 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ)
- выступает в суде в качестве представителя собственников
- направляет в ОМСУ, администрацию города) обращения о невыполнении ДУ (п.4 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ)

Председатель СД:

- руководит деятельностью Совета дома;
-вступает в переговоры с УК;
- представляет интересы Совета дома;
- информирует Совет дома.

Секретарь собрания

- заполняет решения;
- ведёт протоколы собраний.

Счётная комиссия

- забирает документы из ЖЭУ;
- подсчитывает голоса.

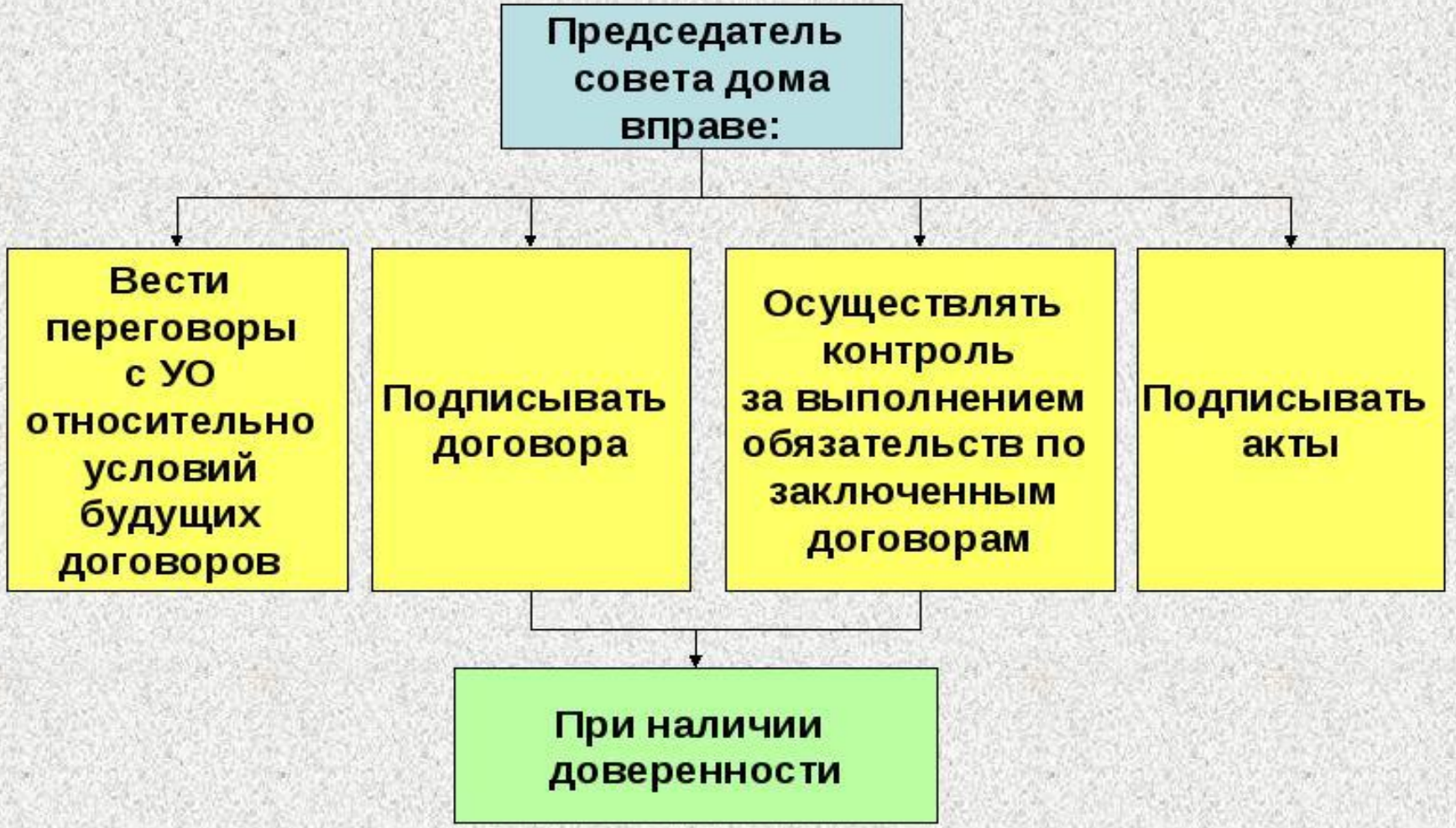
Совет дома:

- информирует жителей;
- представляет интересы жителей.

Совет многоквартирного дома – новые возможности собственников помещений

- **выбирать исполнителя и формировать заказ** на услуги и работы по договору управления
  - Совет МКД представляет собственникам помещений
  - ✓ **предложения** по вопросам планирования управления домом, организации управления, содержания и ремонта общего имущества
  - ✓ **предложения** по условиям проектов договоров управления
  - Председатель совета МКД
  - ✓ вправе **вступать в переговоры** относительно условий договора управления
  - ✓ **доводит** до сведения общего собрания **результаты переговоров**
- **контролировать оказание услуг и (или) выполнение работ** по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и качество предоставляемых коммунальных услуг
  - Совет МКД **осуществляет контроль**
  - Председатель совета МКД **подписывает акты** приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, акты о нарушениях

Полномочия председателя Совета дома



Совет многоквартирного дома

Увеличены
функции
Совета многоквартирного дома
(Совет МКД может принимать решения о текущем ремонте, в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в МКД)
(п.4.2. ч. 2 ст. 44 и п.п.7 п.5 ст.161.1 Жилищного Кодекса РФ)

Увеличены
полномочия
председателя Совета МКД
(председатель Совета МКД осуществляет принятие решений по вопросам, не указанным в ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД)
(п.4.3 ст. 44 и п.п.6 п.8 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ)

Общее собрание собственников может принять решение о выплате вознаграждения членам Совета МКД, в том числе председателю Совета МКД (п.8.1 ст. 161.1 Жилищного Кодекса РФ).

MyShared

Перечень работ по управлению, текущему содержанию, ремонту

Каждый дом имеет свою дату рождения (ввода в эксплуатацию) и от этого зависит набор работ. Для того, чтобы знать, какие работы произвести необходимо управляющей организации **2 раза в год** производить технические осмотры общего имущества МКД.

На основании этих осмотров составляется Акт осмотра и на основании которого УО предлагает собственникам дома Перечень работ по управлению, текущему содержанию и ремонту. **Это называется объем работ.**

Этот объем обсчитывается и передается на рассмотрение собственникам МКД.

Поскольку всех собственников собрать одновременно невозможно, избирается на общем собрании Совет МКД с определёнными полномочиями.

Совет собственников МКД

Получив предложение от управляющей организации, Совет дома:

- изучает предложения;
- принимает предложения или вносит свои предложения;
- подписывает итоговый протокол заседания;
- передает УО к исполнению.
- После каждой проделанной работы создается комиссия с представителями от собственников и УО.
- Если работы сделаны добросовестно, то работы принимаются.
- Если работы сделаны с существенными замечаниями, не позволяющими принять работы, то работы переделываются за счет УО.
- Комиссия по сдаче-приемке работ собирается повторно.

Спасибо за внимание!