

Совет МКД как субъект общественного контроля за исполнением договора управления.

ТЕМА № 5: Контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления.

Иконникова Марина Владимировна



ЖК РФ Статья 161.1. Совет многоквартирного дома

1. 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, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.



ЖК РФ Статья 161.1. Совет многоквартирного дома

2. В случаях, указанных в части 1 настоящей статьи, при условии, 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.



Полномочия совета дома и как они работают

Подготовка предложений для рассмотрения на общем собрании собственников:

Выносит на ОСС вопросы для обсуждения

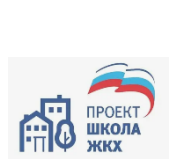
о порядке пользования общим имуществом МКД

о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества...

Контроль над выполнением решений, принятых в ходе собрания жильцов.

Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

Надлежащее содержание общего имущества должно обеспечивать доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества (п. 3 ч. 1.1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ), а принятие решений о пользовании имуществом отнесено к компетенции общего собрания (ст. 44 Жилищного кодекса РФ).



Полномочия совета дома и как они работают

В период между общими собраниями совет многоквартирного дома является связующим звеном между собственниками помещений в доме и управляющей организацией.

Важно: определяет условия договора управления многоквартирным домом. Для этого председатель совета ведет переговоры, а их результаты доводит до сведения собственников. Заключает, как правило, договор управления многоквартирным домом. 3) на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом б) 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 настоящего Кодекса.



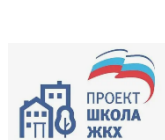
Взаимодействие совета дома и управляющей организации

С помощью Совета управляющая организация может качественно выполнять работу по управлению многоквартирным домом: актуальная информация о проблемах и потребностях жильцов, неполадках в доме будут поступать напрямую в УК.

Совет дома поможет проводить собрания собственников и решать вопросы по текущему и капитальному ремонту.

Совместный осмотр общего имущества дома вместе с советом, в результате, прежде всего, предложения по перечню услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, которые собственники помещений заказывают управляющей организации. А затем и предложение по размеру платы собственников помещений, обеспечивающей выполнение этих услуг и работ.

Для управляющей компании плюсом работы в тандеме с советом дома станет меньшее количество жалоб, проверок, конфликтов с жильцами, соответственно, будет меньше проблем и штрафов.



Как управляющей организации работать с советом дома:

В силу части 8.1 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета дома, в том числе председателю совета.

Данное решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

На практике существует несколько вариантов выплаты вознаграждения членам и председателю совета МКД. Выплата вознаграждения не осуществляется без участия третьих лиц, в качестве такого лица может выступать управляющая организация. Управляющая организация может быть выбрана в качестве уполномоченного лица по аналогии с выбором лица, уполномоченного на заключение договора с пользователем общего имущества (пункт 3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

При этом важно, что между управляющей организацией и председателем совета МКД не возникает договорных отношений, в том числе не возникает трудовых отношений.

https://rulaws.ru/acts/Pismo-Minstroya-Rossii-ot-15.07.2024-N-18080-OG_00/



Коммуникация управляющей организации и Совета МКД с жителями

Взаимодействовать с советом дома удобно через мобильное приложение: мгновенный доступ к информации без лишних требований, жители смогут получать информацию о коммунальных услугах, оплатах, важных сообщениях, проведении собрания, объявления, новостях законодательства ЖКХ, временные отключения воды на периоды профилактики, полезные сервисы для жителей, напоминания о задолженности, опросы, отчеты о проделанной работе



Форма акта выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлена приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 № 761/пр. Без доверенности или решения ОСС никто из собственников помещений не может подписать акт (п. 4 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ, Федеральный закон от 31.07.2020 № 277-ФЗ).

Таким образом, при условии равноценного сотрудничества и конструктивном ведении диалога с управляющей организацией, совет многоквартирного дома может осуществлять систематический контроль по оказанию выполненных работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме, так и предусматривать возможные риски от недобросовестного управления имуществом.



МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
КОМПЕТЕНЦИЙ СПЕЦИАЛИСТОВ
И ДОБРОВОЛЬЦЕВ НКО СФЕРЫ ЖКХ



АНО ДПО
«МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»



Спасибо за внимание

Спикер

Марина Владимировна Иконникова