



Главное управление Московской области
«Государственная жилищная инспекция
Московской области»



«Важней всего – Советы в доме»

День открытых дверей в управляющих компаниях Подмосквья 10 февраля 2018 года





Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»



Что?

Совет многоквартирного дома



- контроль за работой управляющей компании и подрядчиков

1

- защита интересов ВСЕХ собственников

2

- избирается из числа собственников

3

- не является юридическим лицом

4

- регистрировать в местной администрации и иных органах не требуется

5

- в Подмоскowie более 34,7 тысяч советов МКД

6



Главное управление Московской области
«Государственная жилищная инспекция
Московской области»



Где?

Совет многоквартирного дома избирается

- 1 • Только для одного дома
- 2 • Если в доме более 4 квартир
- 3 • Если в доме не создано ТСЖ
- 4 • Если дом не управляется жилищным кооперативом





Главное управление Московской области
«Государственная жилищная инспекция
Московской области»



Когда?

2011 год: в Жилищном кодексе РФ появляется понятие «Совет многоквартирного дома» (ст. 161.1).

1 год: срок, в который собственники квартир и жилых помещений обязаны избрать Совет своего дома.

3 месяца: срок, отведенный местным администрациям на созыв общего собрания, если сами собственники Совет не избрали.



Совет действует:

✓ до переизбрания на общем собрании каждые 2 года (по Жилищному кодексу РФ), любой другой срок (по решению общего собрания собственников)

✓ в случае не принятия решения о переизбрании совета МКД, его полномочия продлеваются на тот же срок





Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»



Как?

Совет МКД и его
председатель избираются
на общем собрании



*Протокол и решения:
официальные
документы. Место их
хранения определяется
общим собранием. Их
копии инициатор
собрания обязан
передать в УК в течение
10 дней.*





Главное управление Московской области
«Государственная жилищная инспекция
Московской области»



Как?

**Очно-заочное голосование –
самый простой способ
провести общее собрание**



**Очно-заочное голосование –
комбинация частей**
*Законодательно не регламентирована,
поэтому определяют ее инициаторы
собрания*

- ✓ **последовательная:** сначала проводится очное собрание, потом начинается заочное голосование
- ✓ **параллельная:** одинаковая дата для проведения очного собрания и завершения приема «заочных бюллетеней»
- ✓ **«матрешечная»:** очное собрание проводится «внутри», между датами начала и окончания заочного голосования



Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»



Члены Совета многоквартирного дома



1. Количество определяется на общем собрании собственников

2. Обеспечивают выполнение решений собственников «между» общими собраниями

3. Готовят предложения об использовании общего имущества, включая земельный участок

4. Готовят предложения по управлению домом, срокам и видам работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, принимают решения о проведении такого ремонта

5. Дают экспертную оценку всем заключаемым договорам, в т.ч. договору с УК

6. Контролируют качество выполненных работ, составляют акты о ненадлежащем качестве коммунальных услуг

7. Оценивают подготовку дома к зиме и подписывают паспорт готовности

8. Участвуют в приемке работ по капитальному ремонту дома

9. Отчитываются на годовом общем собрании собственников

10. Могут получать вознаграждение по решению общего собрания



Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»



Председатель Совета многоквартирного дома

- ✓ Избирается из числа членов Совета
- ✓ Руководит работой Совета и подотчетен общему собранию собственников
- ✓ Ведет переговоры с УК по условиям договора управления и подписывает его (по доверенности собственников)
- ✓ Подписывает акты приемки оказанных услуг и выполненных работ, акты о ненадлежащем качестве коммунальных услуг
- ✓ Направляет в местную администрацию обращения о невыполнении УК своих обязательств
- ✓ От лица собственников выступает в суде по делам, связанным с управлением домом и предоставлением коммунальных услуг (по доверенности собственников)





Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»



Госжилинспекция Московской области проводит мониторинг создания Советов многоквартирных домов



Пошаговая инструкция и формы документов, необходимых для создания Совета многоквартирного дома расположены – на сайте Госжилинспекции Московской области: **Документы/Гражданам/Как создать Совет МКД**

The screenshot shows the website interface for the State Housing Inspection of the Moscow Region. The navigation menu includes 'Главная', 'Документы', and 'Гражданам', which are highlighted with a red oval. The main content area features the article 'Как создать Совет МКД?' with a detailed text block and a sidebar with a logo for 'ОБЩЕСТВЕННЫЙ ПРОЕКТ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ' and 'ПОДМОСКОВЬЕ'.

Главная — Документы — Гражданам

Как создать Совет МКД?

Решение о создании Совета многоквартирного дома (далее – Совет МКД) принимается собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании. Оно является органом управления многоквартирным домом (ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса РФ). Инициатором проведения общего собрания может быть любой собственник (ч. 2 ст. 45 Жилищного кодекса РФ). Как показывает практика, зачастую активные собственники объединяются в инициативную группу. Если окажется, что они обладают не менее чем 10% от общего количества голосов, то вправе письменно обратиться в УК с просьбой провести общее собрание. В обращении надо сформулировать вопросы повестки дня. В этом случае УК обязана провести собрание в течение 45 дней, оформить его результаты и проинформировать собственников об итогах (ч. 6 ст. 45 Жилищного кодекса РФ).

В июле 2015 года появилась новая форма общего собрания собственников: очно-заочное голосование (п. 3 ст. 44.1 Жилищного кодекса РФ). Она значительно упростила принятие решений, особенно для многоквартирных домов с большим числом собственников. Ниже приводится алгоритм действий по созданию Совета МКД в форме очно-заочного голосования, а также проекты необходимых документов.

Важно помнить: Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников (ч. 2 ст. 45 Жилищного кодекса РФ).

Шаг 1. Создание инициативной группы собственников и проведение ее заседания
Определяем, кто выступает с инициативой созвать внеочередное общее собрание.
Собираем команду единомышленников – инициативную группу. Входить в нее могут только собственники помещений в данном доме (как жилых, так и нежилых).
Проводим заседание инициативной группы. На повестке дня вопрос номер один – создание Совета МКД, выборы членов Совета и его председателя.
Определяем численность Совета МКД, составляем список кандидатов, в том числе на должность председателя Совета МКД. Он избирается на общем собрании из числа членов Совета (ч. 6 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ).
Изучаем проект Положения о Совете МКД, если необходимо, вносим коррективы. Следует отметить, что принятие такого Положения не является обязательным и законодательно не регламентировано, однако, как показывает практика, наличие Положения о Совете МКД, принятого общим собранием собственников помещений, является хорошим подспорьем в работе Совета.
1 Образец Положения о Совете МКД