



ДИСТАНЦИОНН
АЯ

ШКОЛА

ЖКХ СОВЕТ

МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

При реализации проекта используются средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 05.04.2016 № 68-рп и на основании конкурса, проведенного Общероссийской общественной организацией «Российский союз ректоров».



ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО



1. Федеральный закон от 29.12.2004г.

№ 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016)

«Жилищный кодекс Российской Федерации».

2. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. **№290** «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».



ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО



[3. Приказ Минстроя РФ от 26 октября 2015 г.](#)

[№761/пр](#) «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»

[4. Письмо Минстроя от 29 сентября 2015 г.](#)

[№32395-ОГ/04](#) «О разъяснении положений жилищного законодательства»



ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО



[5.Письмо Минстроя от 7 июля 2014 г. №12315-ач/04](#) «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации по вопросам организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»



Принятые сокращения



ЖК РФ – Жилищный Кодекс Российской Федерации;

НК РФ – Налоговый кодекс Российской Федерации;

КоАП РФ – Кодекс об административных нарушениях Российской Федерации;

ПП РФ – постановление Правительства Российской Федерации;



Принятые сокращения



МКД – многоквартирный дом;

ДУ – договор управления МКД;

ОСС – общее собрание собственников помещений в МКД;

ОИ – общее имущество собственников в МКД;

УО – управляющая организация;

КУ – коммунальные услуги;

ГЖН - государственный жилищный надзор.



Принятые сокращения



УО – управляющая организация

ТСЖ(ТСН) – товарищество собственников жилья
(недвижимости)

ЖК (ЖСК) – жилищный кооператив (жилищно-
строительный кооператив)

ОСС – общее собрание собственников помещений
в МКД

ДУ – договор управления

ГИС ЖКХ – государственная информационная
система жилищно-коммунального хозяйства

ОМСУ – орган местного самоуправления



Принятые сокращения

ГЖИ – орган исполнительной власти, осуществляющий жилищный надзор

МКД – многоквартирный дом

ОИ – общее имущества собственников в МКД

КУ – коммунальные услуги

РСО – ресурсоснабжающая организация

ТКО – твёрдые коммунальные отходы

НСУ – непосредственное управление

КР – капитальный ремонт

ЗУ – земельный участок





УПРАВЛЕНИЕ МКД



Управление МКД – это согласованная деятельность собственников помещений по надлежащему содержанию ОИ, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление КУ гражданам, проживающим в этом доме.



СОВЕТ МКД



Совет МКД представляет собой орган, ***защищающий и отстаивающий интересы*** собственников помещений в доме.

Порядок избрания Совета МКД, компетенция закреплены в [ст.161.1 ЖК РФ](#).



СОВЕТ МКД



Собственники помещений на ОСС **обязаны избрать совет МКД** из числа собственников если:

- 1) в доме более чем четыре квартиры;
- 2) домом управляет УО;
- 3) собственники выбрали непосредственное управление домом.



СОВЕТ МКД



Решение ОСС по избранию Совета считается принятым, если за него проголосовало **большинство от общего числа голосов** принимающих участие в собрании ([ч.1 ст.46 ЖК РФ](#)).

ВНИМАНИЕ!

Если иное не установлено решением ОСС, количество членов Совета устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир ([ч.4 ст.161.1 ЖК РФ](#)).



СОВЕТ МКД



ВНИМАНИЕ!

Если ***в течение календарного года*** решение об избрании Совета собственниками ***не принято или не реализовано***, ОМСУ ***в трехмесячный срок*** созывает ОСС, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме Совета, в том числе председателя Совета, или о создании ТСЖ (ч.2 [ст.161.1](#) ЖК РФ).



СОВЕТ МКД



Совет подлежит переизбранию каждые **два года**, если иной срок **не установлен** решением ОСС ([ч.10 ст.161.1 ЖК РФ](#)).

Совет действует **до переизбрания** на ОСС или в случае принятия решения о создании ТСЖ **до избрания правления** товарищества собственников жилья ([ч.9 ст.161.1 ЖК РФ](#)).



СОВЕТ МКД



ВАЖНО!

В случае **ненадлежащего исполнения** своих обязанностей Совет может быть **досрочно** переизбран на ОСС.

Запрещается избрание одного Совета МКД на несколько домов ([ч.3 ст.161.1 ЖК РФ](#)).



Правовой статус Совета МКД



Совет МКД **не является юридическим лицом**, поэтому его регистрация не нужна ([ст.48 ГК РФ](#), [п.2 ст.161.1 ЖК РФ](#)).

Совет дома **не владеет** собственным имуществом, **не может быть** истцом, ответчиком или защитником интересов собственников суде.



СОВЕТ МКД



Совет МКД **не может** приобретать и осуществлять гражданские права и нести обязанности.

Совет МКД **не имеет права** вести предпринимательскую деятельность и получать средства от собственников помещений в этом доме



СОВЕТ МКД



Деятельность Совета определяется:

- полномочиями самого Совета ([ч.5 ст.161.1 ЖК РФ](#));
- полномочиями председателя Совета ([ч.6 ст.161.1 ЖК РФ](#));
- полномочиями комиссий собственников, которые являются коллегиальными совещательными органами управления таким домом и избираются и действуют в соответствии с [ч. 11, 12 ст. 161.1 ЖК РФ](#).



Полномочия Совета



1. *Функции, направленные на реализацию решений ОСС путем:*

- обеспечения выполнения решений ОСС;
- осуществления контроля за деятельностью УО по исполнению ДУ (контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению, содержанию и ремонту ОИ и за качеством предоставляемых КУ собственникам/пользователям помещений в МКД, в том числе помещений, входящих в состав ОИ);



Полномочия Совета



- принятия решений о текущем ремонте ОИ в случае принятия соответствующего решения ОСС.

2. Функции, направленные на разработку предложений по управлению МКД путем:

а) вынесения на ОСС следующих вопросов:

- о порядке пользования ОИ;
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту ОИ;



Полномочия Совета



- по управлению ОИ (о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками в отношении ОИ и предоставления коммунальных услуг);
- о компетенции Совета и избираемых комиссий;
- о принятии иных решений по вопросам управления МКД, не противоречащих ЖК РФ .



Полномочия Совета



б) представления собственникам предложений

по вопросам планирования, организации управления, содержания и ремонта ОИ;

в) представления собственникам в период

подготовки к проведению ОСС ***заключения***

по условиям проектов договоров,

предлагаемых для рассмотрения на собрании.



Полномочия Совета



3. Функции, направленные на осуществление контроля и самоконтроля

самого Совета путем представления отчета
о проделанной работе на утверждение
годового ОСС.



Председатель Совета



Из числа членов Совета на ОСС избирается
председатель Совета ([ч.6 ст.161.1 ЖК РФ](#)).

ВНИМАНИЕ!

***Председатель Совета осуществляет
руководство текущей деятельностью
Совета и подотчетен ОСС ([ч.7 ст.161.1 ЖК РФ](#)).***



Полномочия председателя Совета



Ч.8 ст.161.1 ЖК РФ:

- до принятия общим собранием решения о заключении ДУ вправе **вступить в переговоры** относительно условий указанного договора **с УО**, а при непосредственном управлении МКД вправе вступить в переговоры относительно условий договоров **с подрядными организациями**;



Полномочия председателя Совета



- доводит до сведения ОСС **результаты переговоров** по вопросам, касающимся условий договоров;
- **на основании доверенности**, выданной собственниками, заключает **на условиях, указанных в решении ОСС, договор управления МКД или договоры с подрядными организациями** (непосредственное управление).



Полномочия председателя Совета



- осуществляет **контроль за выполнением обязательств** по заключенным ДУ и договорам с подрядчиками (непосредственное управление) **на основании доверенности**, выданной собственниками;
- подписывает **акты приемки** оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту ОИ;
- подписывает **акты о нарушении** качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту ОИ;



Полномочия председателя Совета



- подписывает **акты о непредоставлении КУ** или предоставлении КУ ненадлежащего качества,
- **направляет в ОМСУ** обращения о невыполнении УО обязательств по ДУ;
- на основании доверенности, выданной собственниками, **выступает в суде в качестве представителя** по делам, связанным с управлением домом и предоставлением КУ;
- осуществляет принятие решений по вопросам, которые **дополнительно переданы** для решения председателю Совета.



Полномочия председателя Совета



ВНИМАНИЕ!

***ОСС вправе принять решение о наделении
председателя Совета полномочиями
на принятие решений по иным вопросам,
за исключением полномочий, отнесенных
к компетенции ОСС ([ч.4.3 ч.2 ст.44 ЖК РФ](#)).***



Полномочия Председателя



Дополнительные полномочия председателя Совета, переданные ему решением общего собрания, подтверждаются протоколом ОСС.

Такое решение принимается большинством ***не менее двух третей голосов*** от общего числа голосов собственников (ч.1 ст.46 ЖК РФ).



Председатель Совета



Заключение договора управления с УО председателем Совета от имени собственников.

ДУ или договоры подряда (непосредственное управление) заключаются председателем Совета **на основании доверенности**, выданной собственниками помещений в МКД, и на условиях, **указанных в решении** ОСС ([п.3 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ](#)).



Председатель Совета



ВНИМАНИЕ!

В этом случае ***приобретают права и становятся обязанными по договору все собственники, предоставившие председателю Совета полномочия, удостоверенные доверенностями.***

Собственники ***вправе потребовать*** от УО копии договора, а при непосредственном управлении – копии договоров, заключенных с подрядными организациями, от указанных лиц.



Председатель Совета



ВАЖНО!

Действия председателя совета МКД **по заключению договора** с УО по предложенной УО цене будут **правомерны только в совокупности** следующих обстоятельств:

- выдачи **доверенности** собственниками
- и **утверждения условий** договора на ОСС.



Председатель Совета



2 ситуации наделения председателя Совета полномочиями на подписание ДУ:

- 1) Для подтверждения полномочий председателя Совета **на подписание** договора управления от имени собственника достаточно **наличия доверенности** от собственника.
- 2) Для **заключения ДУ** председателем Совета от имени собственников необходимо **наличие протокола ОСС**, наделяющего председателя Совета соответствующими полномочиями.



Председатель Совета



Действия УО в целях подтверждения полномочий председателя Совета:

- **проверка наличия протокола** ОСС по вопросу наделения председателя Совета полномочием подписать договор управления,
- в случае отсутствия такого протокола – **проверка наличия доверенностей** от собственников и подписание ДУ «в частном порядке» (председатель Совета МКД подписывает договор только от имени собственников, выдавших ему доверенность).



Председатель Совета



ВАЖНО!

- 1) Доверенность председателю совета МКД **на выбор УО и утверждение условий договора** управления жилищным законодательством **не предусмотрена.**
- 2) Председатель Совета **не подменяет собой ОСС,** а лишь **упрощает решение** организационных вопросов, связанных с реализацией решений, принятых общим собранием.



Председатель Совета



3) Председатель Совета может быть **наделен полномочиями** подписать договор управления МКД от имени собственников помещений в МКД, но **не может быть наделен правом** самостоятельно выбрать УО, с которой такой договор будет заключен ([п.6 ч. 8 ст.161.1](#), [п.4.3 ч.2 ст.44](#) , [ч.1 ст.162 ЖК РФ](#)).



СОВЕТ МКД



ВНИМАНИЕ!

Советом МКД может быть вынесено на ОСС решение вопроса ***о размере платы*** за содержание и ремонт жилого помещения ***с учетом предложений УО*** ([п.2 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ](#)).



СОВЕТ МКД



Переговоры по проектам ДУ

Совет МКД представляет собственникам **свое заключение** по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на ОСС ([п.4 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ](#)).

Председатель Совета МКД вправе вступить **в предварительные переговоры** с УО относительно условий предлагаемого ДУ ([п.1 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ](#)).



СОВЕТ МКД



ВНИМАНИЕ!

В договоре управления целесообразно **подробно прописать:**

- 1) порядок выдачи копий ДУ собственникам;
- 2) порядок определения размера формирования и использования резервов (на текущий ремонт, на выполнение непредвиденных работ);
- 3) порядок контроля за исполнением ДУ;



СОВЕТ МКД



4) порядок представления управляющей организации информации об исполнении ДУ;

5) порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту ОИ и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Чем подробнее Вы опишете механизм контроля – тем проще будет получить достоверную информацию от УО!



СОВЕТ МКД



ПРИМЕР иных условий в ДУ:

1) обеспечить ***хранение и актуализацию*** технической и иной документации на МКД и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами осмотров, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг;



СОВЕТ МКД



2) на основании **письменной заявки** собственника или пользователя доме направлять представителя УО **для составления акта** о нанесении ущерба личному имуществу собственника или ОИ в срок, указанный в ДУ;

3) осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения **только по решению ОСС или по решению председателя Совета**, если ОСС предоставило ему такие полномочия;



СОВЕТ МКД

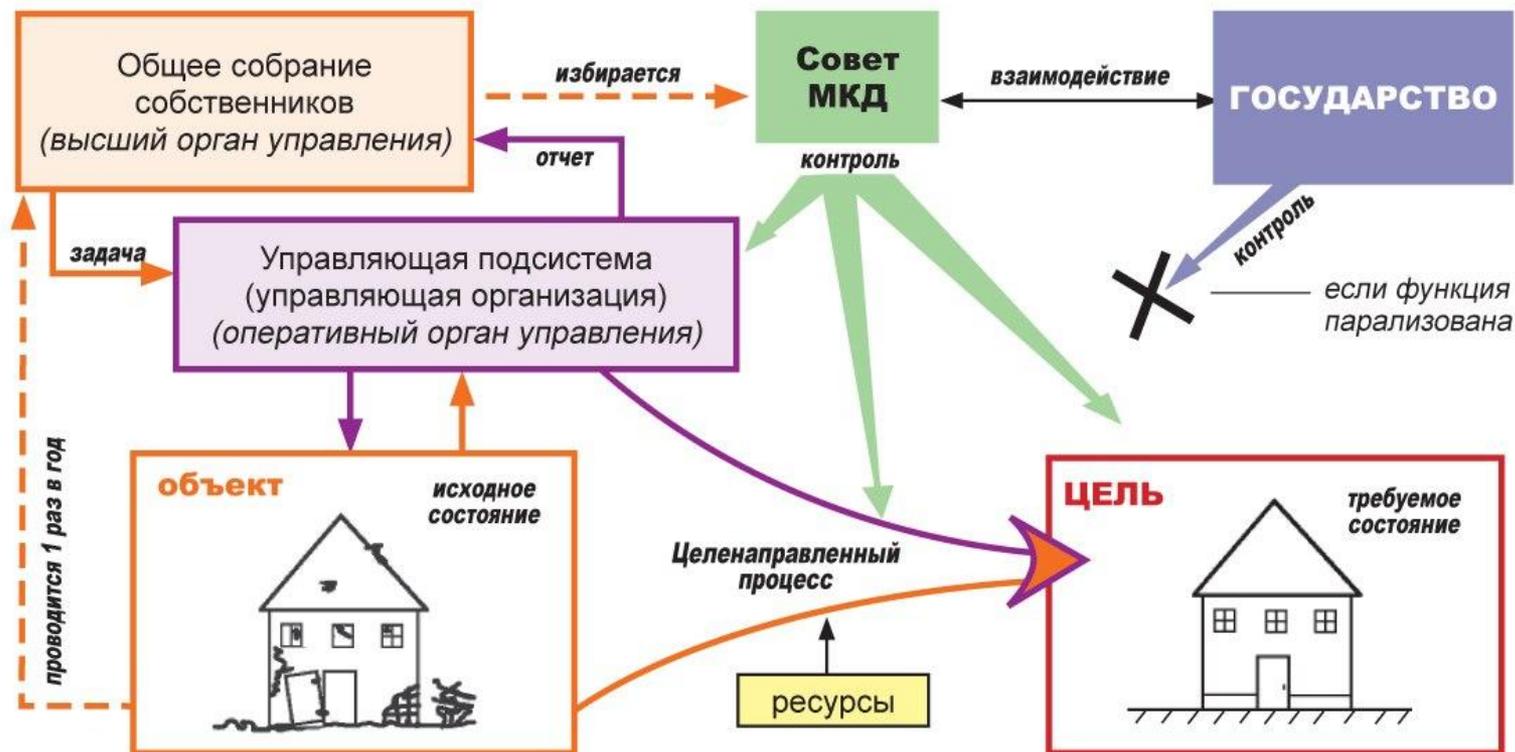


4) с определенной ДУ периодичностью проводить **обследование МКД**, по результатам которых **составлять планы** по текущему и капитальному ремонту дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

Ваши предложения в письменном виде направьте в УО и предложите их обсудить с Советом дома в разумный срок.



РОЛЬ СОВЕТА МКД В ПРОЦЕССЕ КОНТРОЛЯ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ





СОВЕТ МКД



ВНИМАНИЕ!

1) Акт об установлении количества граждан, ***временно проживающих*** в жилом помещении подписывают:

- исполнитель;
- не менее чем два потребителя;
- член Совета дома.

Это устанавливает [п.56\(1\) ПП РФ №354.](#)



СОВЕТ МКД



2) Совет МКД может принять решение **об организации мест для курения** ([п.1](#) приказа Минстроя России [№ 756/пр](#), Минздрава России от 28 ноября 2014 г. [№786н](#)).

3) Совет МКД, в том числе председатель Совета, **вправе обратиться в ОМСУ** для проведения внеплановой проверки деятельности управляющей организации (ч.1.1 [ст.165](#) ЖК РФ).



СОВЕТ МКД



4) **Обязательное присутствие** членов Совета МКД **при любых осмотрах ОИ** или их конкретных видах могут предусматривать:

- условия договора управления МКД;
- дополнительные полномочия, которые ОСС передало председателю Совета ([п.4.3 ч.2 ст.44 ЖК РФ](#)).



Вознаграждение Совету



Полномочия председателя и функции совета МКД возлагают на избранных лиц определенный круг прав и обязанностей, которые сопряжены ***с затратой сил и времени.***

Ранее деятельность совета МКД и его председателя была ***добровольной, общественной*** и, соответственно, ***неоплачиваемой.***



Вознаграждение Совету



С 30 июня 2015 г. в [ст.161.1 ЖК РФ](#) включена [ч.8.1](#), согласно которой ОСС ***вправе принять решение*** о выплате вознаграждения членам Совета, в том числе, председателю Совета.

Такое решение должно содержать ***условия и порядок выплаты*** указанного вознаграждения, а также порядок определения ***его размера*** ([ч. 8.1 ст. 161.1 ЖК РФ](#)).



Вознаграждение Совету



Решение ОСС о вознаграждении членам и/или председателю Совета МКД принимается **большинством голосов от общего количества** участников ОСС.

ВАЖНО!

Собственники имеют право, но не обязаны определять, устанавливать и платить Совету дома вознаграждение!



Вознаграждение Совету



Оформление сбора средств для выплаты вознаграждения Совету МКД через УО

При принятии решения о выплате вознаграждения Совету МКД через УО собственники жилья должны ***отразить в решении ОСС:***

- передачу полномочий УО, чтобы она могла от имени и за счёт собственников выплачивать Совету дома вознаграждения в размере и на условиях, установленных решением ОСС;



Вознаграждение Совету



- порядок выставления собственникам платы, которая потом будет перечисляться Совету в качестве вознаграждения.

Плата может быть оформлена ***отдельным платёжным документом*** или выделена в общей платёжке ***отдельной строчкой***;

- перечень лиц с указанием ФИО, которым будет выплачиваться вознаграждение: все члены Совета или только председатель;



Вознаграждение Совету



- размер вознаграждения каждому члену Совета дома или только его председателю;
- периодичность выплат Совету дома или только его председателю;
- порядок и сроки предоставления УО собственникам отчёта о средствах, начисленных, собранных и перечисленных Совету ([ст.1008 ГК РФ](#)).



Вознаграждение Совету



**Письмо Минстроя России от 29 сентября
2015г. № 32395-ОГ/04**

***Договором управления устанавливаются
дополнительные обязанности УО, действующей
по поручению собственников помещений:***
- начислять и выставлять к уплате в платежных
документах взнос на выплату вознаграждения
членам и председателю Совета в размере,
установленном ОСС;



Вознаграждение Совету



- с периодичностью, предусмотренной ОСС,
выплачивать фактически полученные
по данной статье денежные средства
членам и председателю Совета.

***Таким образом, фиксируются обязательства УО*
перед собственниками по распоряжению
по их поручению денежными средствами
на определенную цель.**



Вознаграждение Совету



УО **не вступает в правоотношения** с членами и председателем Совета.

Только **собственники** помещений (контрагенты по договору управления) **вправе требовать** от УО **надлежащего исполнения обязательств по выплате вознаграждения либо возврату неосновательного обогащения** - председатель Совета может выступать в суде по таким спорам по доверенности ([подпункт 5 п.8 ст.161.1 ЖК РФ](#)).



Вознаграждение Совету



При подобной организации правоотношений
поступление денежных средств по статье
«**Вознаграждение председателю совета МКД**»
при надлежащей организации раздельного учета
в УО **не подлежит налогообложению** на основании
[подпункта 9 п.1 ст.251 Налогового кодекса РФ](#).



Вознаграждение Совету



УО не является налоговым агентом по НДФЛ и плательщиком страховых взносов, так как ***не признается источником выплат***, не начисляет вознаграждение.

Члены и председатель Совета самостоятельно уплачивают НДФЛ, объекта обложения страховыми взносами не возникает.



Вознаграждение Совету



Судебная практика подтверждает **правомерность освобождения УО от обложения НДС**, поскольку в аналогичной ситуации вознаграждение старшему по дому **не является операцией** управляющей организации **по реализации** ([Постановление ФАС СЗО от 12.12.2013 по делу № А26-1411/2013](#)).



Вознаграждение Совету



В части сбора и перечисления вознаграждения членам и председателю Совета на УО **не распространяются** требования Федерального закона от 3 июня 2009 г. [№ 103-ФЗ](#), регулирующего деятельность платежных агентов, так как председателя Совета дома **нельзя рассматривать как поставщика** товаров, работ, услуг для собственников в МКД.



Вознаграждение Совету



Алгоритм принятия решения собственников по вопросу вознаграждения председателя Совета и его реализации

- 1) **Определить вопросы**, связанные с выплатой денежного вознаграждения председателю Совета, для принятия решения на ОСС.
- 2) **Подготовить документы** для проведения ОСС.



Вознаграждение Совету



- 3) Сообщить собственникам о проведении ОСС не позднее чем **за 10 дней до даты** проведения ОСС.
- 4) **Провести ОСС** по указанному вопросу в соответствии с ЖК РФ.
- 5) Уведомить собственников о принятом на ОСС решении **не позднее чем через 10 дней** после проведения ОСС.



Вознаграждение Совету



6) Копии решений собственников и протокола ОСС **в течение 10 дней передать в УО**, которая распорядительным письмом даст поручение РКЦ, с которым у нее заключен договор, **начислять** в платежных документах собственникам **целевой сбор** в соответствии с решением ОСС в данном МКД.



Вознаграждение Совету



7) Председатель Совета обращается в бухгалтерию УО **с заявлением о ежемесячном перечислении** денежного вознаграждения на расчетный счет (сберкнижка или карточка).

В заявлении указывает о том, что он **самостоятельно** будет перечислять **подоходный налог и отчитываться** перед налоговой инспекцией путем заполнения декларации по итогам года.



Вознаграждение Совету



8) Ежемесячно денежные средства, **собранные по введенному целевому взносу и уплаченные собственниками**, РКЦ перечисляются на счет УО, а бухгалтерия УО перечисляет их на расчетный счет председателя Совета дома.



Вознаграждение Совету



9) По окончании года (в феврале-марте следующего года) председатель Совета берет в УО **справку о суммах** перечисленных денежных средств, **перечисляет 13%** от общей перечисленной за год суммы (подходный налог) **в налоговую инспекцию**.

Платежные реквизиты для перечисления берет в налоговой инспекции.

Заполняет декларацию о полученных доходах и оплаченном подоходном налоге.



Вознаграждение Совету



Примерная формулировка в повестке дня ОСС по вопросу вознаграждения:

«Принятие решения о денежном вознаграждении
председателю Совета дома на период с _____
20__г. по _____ 20__г. и источника его
финансирования».



Вознаграждение Совету



Примерная формулировка решения собственника помещений:

«Назначить Председателю Совета дома **ежемесячное денежное вознаграждение**, источником финансирования определить **ежемесячные целевые взносы** собственников и пользователей жилых и нежилых помещений в МКД из расчета (на выбор):
_____ **руб. за 1 кв. м** общей площади этих помещений, или _____ **руб. с каждого жилого и нежилого помещения.**



Вознаграждение Совету



Выплату вознаграждения Председателю
Совета дома производить **ежемесячно**
в период с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.»

ВНИМАНИЕ!

Целесообразно размер вознаграждения
председателю Совета установить сразу
на весь период его деятельности.



Вознаграждение Совету



ВНИМАНИЕ!

Использование средств ***от размещения рекламной конструкции*** для оплаты вознаграждения членам Совета МКД и его председателю возможно только ***в случае принятия решения ОСС*** о выплате такого вознаграждения и утверждении условий и порядка выплаты вознаграждения, а также порядка определения его размера.



Практика работы Советов



Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться **комиссии собственников, которые являются коллегиальными совещательными органами** управления МКД (ч.11 ст.161.1 ЖК РФ). Комиссии собственников избираются **по решению ОСС или по решению Совета** МКД (ч.12 ст.161.1 ЖК РФ).



Практика работы Советов



Для МКД с большим количеством помещений, находящихся в собственности, рекомендуется создавать **комиссии по отдельным направлениям деятельности**, например,:

- 1) комиссия по контролю **за работой ОДПУ** и **снятием показаний** приборов учета по всем видам коммунальных услуг, поступающих в дом;



Практика работы Советов



- 2) комиссия по контролю **за состоянием инженерных сетей** в доме. В нее желательно привлечь к работе собственников и пользователей помещений дома, которые разбираются или могут разобраться в работе инженерного оборудования;
- 3) комиссия по контролю **за правильностью начислений** УО и РСО за ЖКУ, предоставляемые собственникам и пользователям помещений в доме;



Практика работы Советов



4) комиссия по контролю **за исполнением условий договора управления собственниками** и пользователями помещений в части **своевременности и правильности снятия и передачи показаний** ИПУ потребляемых КУ, в части **соблюдения правил** проживания и содержания жилых помещений дома;



Практика работы Советов



- 5) комиссия по контролю за правильностью **составления локальных смет** на производство текущего и капитального ремонта ОДИ в МКД. Это необходимо в случаях проведения больших объемов работ по текущему и капитальному ремонту ОИ;
- 6) по другим **направлениям деятельности** Совета.



Практика работы Советов



ВНИМАНИЕ!

Комиссии должны создаваться **в целях**
максимального охвата всей деятельности по
контролю за исполнением договора управления
как УО, так и собственниками и пользователями
помещений дома.



Практика работы Советов



В состав комиссий могут входить **любые инициативные собственники** помещений.

Возглавить комиссии должны (желательно) активные члены Совета МКД.

Желательно, чтобы комиссии по всем направлениям деятельности **были работоспособными**, а не числились просто на бумаге!



Практика работы Советов



Основная **проблема собственников** в вопросе эффективного управления МКД – низкий уровень активности, недостаточный уровень знаний, неумение отстаивать свои законные права и интересы.

А это в свою очередь **позволяет УО уходить от ответственности** за невыполненные обязательства по ДУ.



Практика работы Советов



ПРИМЕР: МКД № 146в по ул. Шишкова г. Воронежа. Управляющая организация ООО УК «СтройТехника». Дом принят собственниками от застройщика в августе 2014г. Срок эксплуатации 2,5 года. ДУ заключен с собственниками в соответствии с ч.13 ст.161 ЖК РФ. Согласно ст.162 ЖК РФ максимальный срок, на который должен быть заключен ДУ – 3 года.



Практика работы Советов



Пользуясь полной безинициативностью и безграмотностью собственников:

- УО заключает **ДУ на 5 лет**, вносит в него условия об одностороннем повышении размера платы за жилое помещение (индексация);
- в течение всего периода управления домом **2 раза в год** производит повышение размера платы за жилое помещение, которое в сумме значительно превышает рост уровня потребительских цен.



Практика работы Советов



За 2014 и 2015г.г. размер инфляции составил **24,3%**, а УО за 2015 и 2016г.г. повысила размер платы в общей сложности на **28,8%** (с 22,28 руб./кв.м до 28,71 руб/кв.м).

При этом **на 01.01.2016г.** на лицевом счете дома имелся переходящий остаток денежных средств в сумме **1169 тыс. руб.**



Практика работы Советов



Для **эффективной работы** Совета большое значение имеет знание жилищного законодательства как председателем Совета, так и членами Совета.

Все члены Совета должны:

- знать свои права и обязанности собственников помещений;
- знать права и обязанности УО по ДУ;
- уметь грамотно формулировать свои требования, чтобы добиться от УО выполнения обязанностей по ДУ в соответствии с законодательством.



Практика работы Советов



В обязательном порядке необходимо рассматривать и принимать решения по основным направлениям:

1. Утверждение размера платы за жилое помещение с учетом основных составляющих:

- управление домом,
- содержание ОИ, в т.ч. вывоз ТКО, ТО лифтов и их освидетельствование и др.
- затраты на коммунальные ресурсы для содержания ОИ по каждому виду;
- текущий ремонт ОИ.



Практика работы Советов



2. Утверждение плана мероприятий по текущему ремонту ОИ:

- с учетом финансирования в составе платы за жилое помещение;
- с учетом финансирования за счет целевых взносов при необходимости.

3. Выборы Совета дома первоначально, а затем каждый раз после окончания срока его деятельности.



Практика работы Советов



4. Разработать и утвердить на ОСС Положение о Совете дома и Положение о председателе Совета,

в которых предусмотреть предоставление дополнительных полномочий членам Совета и председателю Совета.

5. Готовить для утверждения на ОСС при необходимости *изменения и дополнения в действующий ДУ*, а также при внесении изменений в жилищное законодательство.



Практика работы Советов



6. Готовить для утверждения на ОСС предложения:

- по перечню работ и услуг, которые УО должна выполнять в рамках ДУ, формам контроля за исполнением УО условий договора и по изменениям в указанные документы в случае необходимости;
- по использованию ОИ, в том числе, придомового земельного участка, если он стоит на государственном кадастровом учете.



Практика работы Советов



7. Готовить для утверждения на ОСС предложения по вопросам проведения капремонта ОИ:

- формирование фонда капремонта МКД;
- утверждение перечня работ по капремонту дома;
- утверждение сметной стоимости по каждому виду работ по капремонту;
- утверждение организации, которая будет проводить работы по каждому виду работ по капремонту, условий договора и оплаты услуг этой организации за проводимые работы;



Практика работы Советов



- утверждение организации, которая будет осуществлять строительный контроль при проведении работ по капремонту, условий договора и оплаты по нему за проведение строительного контроля во время капремонта;
- утверждение лица для подписания акта по каждому виду выполненных работ по капремонту.



Практика работы Советов



Кроме проведения ОСС должны регулярно ***проводиться заседания Совета***, оформляться протоколы заседаний, в которых обязательно должны быть указаны:

- список присутствующих членов Совета;
- список присутствующих приглашенных собственников/пользователей помещений, а также иных лиц, например представителей УО;
- повестка дня проводимого заседания Совета;



Практика работы Советов



- порядок обсуждения вопросов повестки дня,
- суть выступлений присутствующих по вопросам повестки;
- решения, принятые членами Совета по каждому вопросу повестки, с указанием итогов голосования членами Совета по каждому вопросу повестки.



Практика работы Советов



НЕОБХОДИМО ПОСТОЯННО:

- изучение Правил предоставления ЖКУ, а также прав собственников помещений во взаимоотношениях с УО и РСО;
- ознакомление собственников помещений с нормативными правовыми актами действующего законодательства, так и с вносимыми изменениями в нормативные правовые акты;
- проведение работы с целью изучения и понимания ответственности самих собственников и пользователей помещений дома в отношениях с УО и РСО.



Практика работы Советов



Работа Совета дома также должна быть направлена на проведение просветительской и информационной работы с собственниками/пользователями помещений по вопросам жилищного законодательства.

Совету дома необходимо инициировать и продуктивно проводить как годовое, так и внеочередные ОСС.



Практика работы Советов



ПРИМЕР.

Повестка дня годового общего собрания собственников помещений в МКД, инициированного Советом (2016г.)

1. Выборы рабочих органов ОСС: председателя, секретаря собрания, председателя счетной комиссии, членов счетной комиссии.
2. Отчет управляющей организации ООО «РЭК Жилищное Единство» об исполнении Договора управления за 2015г.



Практика работы Советов



3. Отчет Председателя Совета дома о работе Совета за отчетный период апрель 2014г. – март 2016г.
4. Определение вида и объема капитальных работ за счет средств фонда капремонта МКД, формируемых на специальном счете.
5. Выборы лица, уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платежных документов на уплату взносов на капремонт собственникам жилых и нежилых помещений дома.



Практика работы Советов



6. В связи с тем, что ООО УК «ЖилГрад» не реализовало решение собственников помещений дома о выборе способа управления, выборе ее в качестве управляющей организации и не приступило к управлению домом, рассмотреть вопрос об отмене решения общего собрания собственников помещений от 30.06.2015г. (Протокол № 14) по следующим вопросам повестки дня:



Практика работы Советов



П.4. Выбор ООО УК «ЖилГрад» в качестве управляющей организации.

П.5. Утверждение условий и заключение Договора управления между ООО УК «ЖилГрад» и собственниками помещений многоквартирного дома № 7 по Бульвару Победы г. Воронежа.



Практика работы Советов



П.6. Расторжение Договора управления, заключенного между собственниками помещений многоквартирного дома № 7 по Бульвару Победы г. Воронежа и ООО «РЭК Жилищное Единство».

П.7. Выбор уполномоченного лица для направления уведомления о расторжении Договора управления в адрес ООО «РЭК Жилищное Единство».



Практика работы Советов



7. Внесение изменений в Договор управления многоквартирным домом № 7 по Бульвару Победы г. Воронеж, заключенного в июле 2012г. с ООО «РЭК Жилищное Единство» Коминтерновского района:



Практика работы Советов



7.1. Исключить из пункта [4.2](#) Договора управления МКД следующий абзац текста: ***«Размер платы подлежит индексации с учетом уровня инфляции не чаще одного раза в год с момента утверждения настоящего договора общим собранием. Индексация осуществляется Управляющей компанией, исходя из изменения индекса потребительских цен за предшествующий год, рассчитанного государственными органами статистики РФ»,*** как противоречащего части 7 статьи 156 ЖК РФ.



Практика работы Советов



7.2. Редакцию п. 3.2.6. Договора управления заменить следующей редакцией: ***«Использовать общее имущество МКД (аренда, размещение оборудования, проведение работ и др.) только по решению и на условиях, принятых общим собранием собственников помещений дома, с последующим расходованием полученных денежных средств на содержание общего имущества, текущий и капитальный ремонт МКД, а также на иные цели, устанавливаемые решением общего собрания собственников».***



Практика работы Советов



7.3. Редакцию [п.3.2.7.](#) Договора управления заменить следующей редакцией: ***«Проводить отбор подрядных организаций для выполнения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД, а также для проведения капитального ремонта дома, в случае принятия собственниками решения об его проведении, с участием уполномоченных собственниками помещений лиц (Председатель и члены Совета дома)».***



Практика работы Советов



8. Утверждение размера платы за содержание жилого помещения на 2016г.
9. Утверждение плана текущего ремонта общедомового имущества МКД на 2016г.
10. Выборы Совета многоквартирного дома № 7 по бульвару Победы г. Воронежа в соответствии со ст.161.1 ЖК РФ сроком на 2 года:
 - 10.1. Количественный состав Совета МКД.
 - 10.2. Поименный состав Совета МКД.



Практика работы Советов



11. Выборы председателя Совета МКД.
12. Назначение ежемесячного денежного вознаграждения Председателю Совета дома на период с апреля 2016г. по март 2018г. и источника его финансирования.
13. Принятие решения об использовании придомового земельного участка, на котором расположены индивидуальные гаражи.



Практика работы Советов



Повестка дня годового общего собрания собственников помещений в МКД, инициированного Советом (2017г.)

1. Выборы рабочих органов ОСС: председателя, секретаря собрания, председателя счетной комиссии, членов счетной комиссии.
2. Отчет управляющей организации ООО «РЭК Жилищное Единство» об исполнении Договора управления в 2016г.



Практика работы Советов



3. Утверждение размера платы за содержание жилого помещения на 2017г.
4. Утверждение плана текущего ремонта общедомового имущества МКД на 2017г.
5. Принятие решения о проведении капитального ремонта внутридомовой инженерной системы водоотведения в МКД № 7 по Бульвару Победы г. Воронежа.



СОВЕТ МКД



6. Принятие решения об определении и утверждении сметы расходов на капитальный ремонт внутридомовой инженерной системы водоотведения в МКД.

7. Принятие решения об определении и утверждении сроков проведения работ по капитальному ремонту внутридомовой инженерной системы водоотведения в МКД.



Практика работы Советов



8. Принятие решения о выборе подрядной организации и заключении с ней договора на проведение работ по капитальному ремонту внутридомовой инженерной системы водоотведения в МКД.
9. Об определении и утверждении источника финансирования работ по капитальному ремонту внутридомовой инженерной системы водоотведения в МКД.



Практика работы Советов



10. Принятие решения об авансировании подрядной организации, выбранной для проведения капитального ремонта внутридомовой инженерной системы водоотведения в МКД.

11. Принятие решения о выборе организации для осуществления строительного надзора при проведении работ по капитальному ремонту внутридомовой системы водоотведения в МКД.



Практика работы Советов



12. Принятие решения об определении и утверждении лиц, которые от имени всех собственников помещений в МКД уполномочены участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту внутридомовой инженерной системы водоотведения в МКД.

13. Принятие решения о проведении капитального ремонта крыши МКД № 7 по Бульвару Победы г. Воронежа.



Практика работы Советов



14. Принятие решения об определении и утверждении сметы расходов на капитальный ремонт крыши МКД.

15. Принятие решения об определении и утверждении сроков проведения работ по капитальному ремонту крыши МКД.

16. Принятие решения о выборе подрядной организации и заключении с ней договора на проведение работ по капитальному ремонту крыши МКД.



Практика работы Советов



17. Об определении и утверждении источника финансирования работ по капитальному ремонту крыши МКД.

18. Принятие решения об авансировании подрядной организации, выбранной для проведения капитального ремонта крыши МКД.

19. Принятие решения о выборе организации для осуществления строительного надзора при проведении работ по капитальному ремонту крыши МКД.



Практика работы Советов



20. Принятие решения об определении и утверждении лиц, которые от имени всех собственников помещений в МКД уполномочены участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту крыши МКД.



Практика работы Советов



21. О выборе лица, уполномоченного собственниками помещений дома на подписание договоров подряда для проведения работ по капитальному ремонту внутридомовой инженерной системы водоотведения и крыши МКД и договоров подряда на проведение строительного надзора при проведении капитального ремонта внутридомовой инженерной системы водоотведения и крыши МКД.



СОВЕТ МКД



Предложения УО для эффективного взаимодействия с Советом МКД.

1. Всестороннее сотрудничество УО с советом МКД.

Специалист УО, прикрепленный к дому, должен:

- взаимодействовать с председателем Совета по телефону и лично;
- интересоваться, есть ли какие-нибудь вопросы по содержанию ОИ;
- способствовать оперативному решению возникающих проблем;
- собирать и передавать руководству УО предложения по улучшению технического состояния дома.



СОВЕТ МКД



2. Проведение консультативной работы по вопросам управления МКД, в том числе, не входящим в полномочия председателя Совета.

В таких случаях необходимо проводить разъяснительную работу, предоставляя председателю Совета информацию в обобщенном виде для доведения ее до сведения жителей.



СОВЕТ МКД



3. Оказание помощи при организации ОСС.

УО может оказывать помощь при организации ОСС: делегировать представителя УО на собрания, распечатывать бюллетени голосования и протоколы ОСС, помогать при подсчёте голосов и т.п.



СОВЕТ МКД



4. Расширить полномочия совета МКД.

Список полномочий совета МКД может быть расширен со стороны УО (на уровне ДУ или протокола ОСС).

Например, члены Совета могут присутствовать на осмотрах ОИ и совместно решать вопросы планирования проведения текущего ремонта на следующий год и т.д.



СОВЕТ МКД



5. В интересах УО наладить взаимодействие с Советом, в том числе, по вопросам, связанным с задолженностью по оплате предоставленных услуг и выполненным работ.

Если работы выполняются на должном уровне, члены Совета могут быть привлечены к работе по профилактике образования задолженности за ЖКУ и, возможно, по истребованию уже образовавшейся задолженности за ЖКУ (при наличии их согласия).



Опыт регионов по предупреждению возникновения задолженности за ЖКУ



Регион	Мероприятия
Зеленогорск	Потребителям ЖКУ рассылают счета-квитанции разного цвета в зависимости от задолженности: такой способ получил название «Светофор совести»
Тюмень, Воскресенск, Прокопьевск, Санкт-Петербург, Зеленодольск	Созданы условия для того, чтобы потребитель мог возмещать оплату ЖКУ не деньгами, а иным способом, например производить работы для организации, предоставляющей ЖКУ, в счет погашения долга
Ростов-на-Дону	Проводится общегородской конкурс «Добросовестный плательщик», который позволяет одновременно решать следующие задачи: повысить уровень собираемости средств за потребленные ЖКУ; поощрить добросовестных плательщиков; сократить задолженность населения по оплате ЖКУ



СОВЕТ МКД



«***Viam supervadet vadens***» - популярная цитата на латыни, она переводится, как «***дорогу осилит идущий***».

*Смысл в том, чтобы действовать, а не бездельничать, не стоять на месте. Если у вас есть цель - вперед, двигайтесь ей навстречу, прилагайте больше усилий. Действие - вот средство приближения цели, надо быть активным и действовать.
Под лежащий камень вода не течёт.*



При реализации проекта используются средства гос. поддержки, выделенные в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 05.04.2016 № 68-рп и на основании конкурса, проведенного ООО «Российский союз ректоров».

Семинар вела
Фролова Ольга Евгеньевна,
председатель Правления
НП «Воронежское Содружество ТСЖ»,
Руководитель Воронежского городского
центра
общественного контроля в сфере ЖКХ