

Совет МКД - выгодное преимущество для собственников жилья

Совет многоквартирного дома - сравнительно недавнее явление жилищного законодательства. По сути дела собственники жилья зачастую не понимают всей важности создания столь полезного совещательного органа. Безынициативность и безразличие самих жильцов порождает множество проблем, которые можно было бы преодолеть, создав в своем доме совет многоквартирного дома.

Безусловно, в домах, которые находятся на эксплуатации управляющих компаний, проблемы с ремонтом и обслуживанием жилья возникают гораздо чаще, чем там, где собственники создали ТСЖ. Однако создать товарищество собственников жилья не так-то просто, а в некоторых случаях в силу объективных причин невозможно. В таком случае, для того, чтобы мнение жильцов было объективно донесено до управляющей компании, собственникам необходимо создавать совет многоквартирного дома.

В нашем законодательстве создание совета многоквартирного дома закреплено Федеральным законом Российской Федерации от 04.06.2011г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Значительной поправкой в Жилищный кодекс РФ можно назвать введение обязательной процедуры избрания совета многоквартирного дома. Таким образом, до июня месяца 2012 года во всех домах, где не созданы ТСЖ или ЖСК, должны будут организовать совет многоквартирного дома.

На самом же деле появление и деятельность совета многоквартирного дома может благотворно сказаться в вопросах взаимодействия с управляющей компанией.

Что такое совет многоквартирного дома

Данный институт не является совершенно новым, хотя прообразы совета многоквартирного дома были и ранее, только они назывались домовыми комитетами. Теперь же Жилищный кодекс статьей 161.1 официально закрепил подобный совещательный орган, назвав его Советом многоквартирного дома.

Безусловно, попытка законодателей разбудить собственников и привлечь их к реализации решений, принятых на общих собраниях собственников помещений, поможет им своевременно решать проблемы, возникающие в их доме. Теперь основной задачей всех участников процесса: от руководителей управляющих компаний, до каждого конкретного собственника жилья - становится создание совета многоквартирного дома. Законодатели при внесении изменения в Жилищный кодекс учли проблемы создания советов многоквартирных домов пунктом 2 ст. 161.1.

Каждый из собственников помещений в многоквартирном доме, эксплуатируемом управляющей компанией, должен четко понимать, что если в течение календарного года решение об избрании совета не принято или не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании совета дома.

Если говорить более понятным языком, то в домах, находящихся в управляющей компании, а также в непосредственном управлении, собственникам помещений нужно как можно скорее создавать самостоятельно совет многоквартирного дома. Исходя из закона, до июня этого года жильцы должны будут избрать совет или же организовать ТСЖ.

Кстати, согласно все тому же Жилищному кодексу, собственники могут создавать специальные комиссии и привлекать их непосредственному руководству. Например, такие комиссии могут представлять интересы собственников и согласовывать договора с управляющей компанией. Это тоже вызвано тем, что мы порой соглашаемся с теми условиями, которые нам предлагает УК, и подписываем договор не глядя. А ведь заключение договора – ответственный шаг. В данном документе нужно предусмотреть весь перечень необходимых работ, сроки и периодичность их проведения и многое другое. Только после этого можно требовать и его исполнения.

Но одной из важных задач совета дома является выбор управляющей компании и оценка ее работы. Так что в случае, если управляющая компания не выполняет свои обязательства перед жильцами, собственники вправе отказаться от ее услуг. По закону вроде бы достаточно решения общего собрания для заключения договора с другой компанией. Однако, в реализации этого права в настоящее время есть определенные проблемы. И совет может их решить, представляя интересы всех собственников.

Все очень просто

Основопологающим моментом при создании совета многоквартирного дома является то, что регистрировать его в органах местного самоуправления или иных специализированных структурах не нужно.

Совет многоквартирного дома не является юридическим лицом, а, следовательно, не обязан платить госпошлины за создание и регистрацию, заказывать печать, открывать расчетные счета, подавать налоговую, бухгалтерскую, статистическую отчетность, исчислять и оплачивать налоги.

Идея придать правовой статус ранее существующим домовым комитетам, старшим по дому исходила из положительной практики, сложившейся в сфере управления многоквартирными домами. В тех домах, где инициативные люди брали на себя ответственность за организацию взаимодействия с управляющей компанией, как правило, достаточно быстро наводился порядок, решались вопросы по содержанию и ремонту общего имущества. Диаметрально противоположная ситуация складывалась в домах, где таких людей не было: протекающие крыши, коммуникации, грязь в подъездах и ощущение безысходности. Для вступления в программу капитального ремонта необходимо было провести общее собрание, за организацию проведения которого никто браться не хотел. Именно поэтому было решено создать совет многоквартирного дома в каждом доме.

К людям, которые войдут в совет дома, не предъявляется никаких квалификационных требований. Совет – это всего лишь совещательный орган, который просто сможет стоять на защите прав и интересов собственников.

Совет многоквартирного дома не является юридическим лицом в отличие, к примеру, от товарищества собственников жилья. Однако председатель совета может заключать договоры

с управляющей компанией (при наличии доверенностей собственников), контролировать все виды работ и качество поставляемых жилищных и коммунальных услуг, влиять на политику в части определения платы за содержание и ремонт дома.

Создаем совет

Организовать совет многоквартирного дома не так уж сложно. Решение о его создании должно приниматься на общем собрании собственников помещений в данном доме. Инициаторами общего собрания могут выступать собственники. Решение о создании совета дома должно приниматься только на общем собрании. Кроме того, инициативная группа, на плечах которой и будет лежать создание совета, должна уведомить других собственников помещений в данном конкретном доме о проведении общего собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. Жильцов можно уведомить об общем собрании в письменной форме, вручив уведомление каждому или через объявление.

Для создания совета инициативной группе необходимо выполнить следующие действия:

- во-первых, необходимо обратиться в управляющую организацию для получения практических рекомендаций по оформлению полного пакета документов по проведению общего собрания собственников. Ведь создание совета полезно и непосредственно самой компании. Инициаторам проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме необходимо будет подготовить ряд документов;
- во-вторых, собрание в очной форме проводится посредством совместного присутствия собственников в определённом месте и в определённое время;
- в-третьих, чтобы собрание было признано состоявшимся, необходимо, чтобы на собрании присутствовали собственники, обладающие более 50% голосов от общего количества голосов. Измерителем в голосовании будет считаться размер площади помещений каждого собственника. Соответственно, чем больше квадратных метров во владении у собственника, тем весомее будет его голос.

Подготовка и проведение общего собрания

Собственники помещений многоквартирных домов должны четко понимать, что закрытой дверью в квартиру их собственность не ограничивается, что содержать и ремонтировать они обязаны и лестничные клетки, и крышу, и чердаки, и подвалы, что совет дома нужен прежде всего им, собственникам помещений многоквартирного дома. Поэтому необходимо провести общее собрание и выбрать людей, которые возьмут на контроль все эти вопросы и будут тесно взаимодействовать с управляющими и обслуживающими организациями.

Подготовку общего собрания собственников жилья по избранию совета многоквартирного дома рекомендуется начать с опроса соседей и узнать у собственников помещений кого бы они хотели видеть в составе совета дома и кандидатуре на пост председателя. Если в

процессе опроса сформируется единое мнение по составу совета и кандидатуре председателя, то голосование на будущем собрании можно провести поднятием рук (кто «за», кто «против», кто «воздержался»).

Беседы с соседями позволят сформировать инициативную группу для подготовки и проведения общего собрания. Не забывайте о том, что прежде чем избрать кого-то в состав совета многоквартирного дома, нужно заручиться его предварительным согласием. Совет, состоящий из собственников, не желающих принимать участие в его деятельности, будет не работоспособен.

Закон наделяет совет достаточно широким спектром полномочий. Поэтому важно, чтобы в него вошли действительно порядочные и грамотные собственники. Чего стоит только одно право председателя совета заключать договоры с управляющей компанией. С одной стороны, это упрощает процедуру – не нужно заходить к каждому в квартиру с договором. Жильцам достаточно поставить галочки в бюллетенях, что они согласны с выбором новой УК и поручают председателю заключить с ней договор.

Проводим собрание

Итак, прежде чем провести собрание, необходимо провести заседание инициативной группы для того, чтобы обсудить проблемы и вопросы, которые волнуют вас и остальных жителей дома. Ремонты, финансы, договор, цена договора, кого и куда выбрать – всех вопросов и не перечислить, поэтому выбираем наиболее важные на текущий момент. На повестке дня вопрос номер один – выбор совета многоквартирного дома и председателя совета дома. Затем составляем список кандидатов, изучаем положение о совете и председателе совета, если необходимо, то вносим коррективы в рассматриваемые документы. Итоговым документом должен стать протокол заседания инициативной группы, в котором выражены намерения инициаторов выйти на общее собрание и перечень вопросов которые они собираются обсудить с остальными жителями.

Итак, повестка дня планируемого собрания осознана, обсуждена с соседями и сформулирована. Теперь надо ознакомить остальных жителей дома с вашей инициативой. Составляем реестр (список) всех собственников с указанием площади занимаемых ими помещений. Не забываем, что собственники «голосуют» квадратными метрами квартиры. После этого можно собирать собрание по поводу избрания совета многоквартирного дома.

Общее собрание собственников многоквартирного дома может быть проведено в одной из двух форм. Первая форма - совместное присутствие (собрание, на котором в определенном месте и в определенное время будут присутствовать собственники помещений для обсуждения вопросов, включенных в повестку дня, и принятия решений по поставленным на голосование вопросам).

Вторая форма организации собрания - это заочное голосование. Оно проводится путем выдачи каждому собственнику опросного листа или бюллетеня с указанием повестки дня, принятия решения каждым собственником помещения по вопросам, поставленным на голосование, без их совместного присутствия и передачи этих письменных решений в место

или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении такого собрания.

Обеспечение надлежащей явки собственников помещений является одним из важных условий проведения общего собрания в форме совместного присутствия. От этого зависит правомочность принятия решений, поэтому проводить собрание рекомендуется в выходные дни. Особо надо заметить, что заочное голосование возможно только при условии предварительного проведения собрания в форме совместного присутствия. Если на таком собрании не было кворума, то только тогда может проведено заочное голосование. Причем повестка дня должна остаться неизменной.

Дальше всё, как обычно. Обсуждаем, спорим, говорим и в итоге переходим к голосованию. Голосуем по каждому отдельному вопросу «под протокол». Свою волю выражаем просто: - «за», «против», «воздержался». Собрание считается легитимным (правомочным), если на нём присутствовали собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. Решение по тому или иному вопросу считается принятым, если за него проголосовало большинство от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании, за исключением вопросов связанных с реконструкцией дома, вопросов пользования земельным участком, вопросов пользования общим имуществом, вопросов проведения капитального ремонта, решения по которым принимаются 2/3 голосов.

Итак, всё обсудили, кандидатуры членов Совета, а уж тем более председателя Совета, рассмотрены, собрание проголосовало отдельно по каждому вопросу, указанному в повестке дня. Секретариат общего собрания подсчитывает голоса и оформляет итоговый протокол. Собрание состоялось, присутствующие лица выразили свою волю, демократия восторжествовала, председатель и секретарь собрания оформляют уведомления о состоявшихся решениях общего собрания и размещают их в местах, доступных для всех собственников.

Эта информация будет дана врезом на отдельном блоке

Врез №1

Документы, необходимые для создания совета дома в форме совместного присутствия.

- протокол заседания инициативной группы;
- объявления с повесткой дня общего собрания;
- реестр всех собственников помещений в МКД;
- реестр собственников принявших участие в голосовании;
- протокол проведения общего собрания;
- уведомления, информирующие собственников об итогах прошедшего голосования.

Самая главная трудность при таком способе проведения общего собрания заключается в том,

что собрать в одном месте и в нужное время необходимое число собственников, да ещё с документами, подтверждающими право собственности, практически невозможно, для этого и существует форма заочного голосования.

Собрание в форме заочного голосования

Решение общего собрания может быть принято без совместного присутствия собственников помещений в определённое время в определённом месте для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. Своё решение по вопросам, вынесенным на голосование, собственники могут выразить путём передачи бюллетеня по адресу, указанному в уведомлении, то есть в заочной форме голосования.

Первые шаги по проведению такого собрания принципиально не отличаются от тех, которые нужно предпринять при организации очного голосования.

Инициатор общего собрания или инициативная группа принимает решение о проведении общего собрания в заочной форме. Как и в первом случае, обсуждается повестка общего собрания, рассматриваются кандидатуры членов совета и председателя совета и т.д. Но дальше возникают различия. Члены инициативной группы должны изготвить уведомления, в которых извещают каждого собственника о предстоящем голосовании. В уведомлении указывают кто, зачем и по каким вопросам просит остальных собственников высказать своё решение. Где и как можно ознакомиться с необходимыми материалами и информацией. Куда и до какой даты собственник может сдать своё решение. Все это отражается в уведомлении.

Врез № 2

Документы, необходимые для создания совета дома в форме заочного голосования.

- протокол заседания инициативной группы;
- реестр всех собственников;
- уведомления и бюллетени для голосования;
- протокол решения общего собрания + полученные уведомления и бюллетени
- уведомления, информирующие собственников об итогах прошедшего голосования.

Что будет, если не выбрать совет.

Если до июня 2012 собственники сами не проявят активность, то в течение трех месяцев это

сделает местная администрация. Жильцам предложат или выбрать совет, или создать ТСЖ. Все это может привести к тому, что в совет войдут те люди, которые угодны только управляющей компании.

Поэтому, если вы привыкли считать свои деньги, не отмахивайтесь от вопросов управления своим домом. Создание совета многоквартирного дома – это мощный инструмент в руках грамотных и неравнодушных жителей, возможность проконтролировать работу своей управляющей компании.

Совет дома, как институт представительства собственников - очень хорошая идея. Ведь даже управляющей компании с группой собственников проще строить отношения, чем со всеми собственниками дома в отдельности. Здравый смысл и законодательство говорят, что решать должен хозяин, а исполнять решение – управляющая организация.

Приложение 1

ОБЪЯВЛЕНИЕ

(вывешивается в местах общего пользования не позднее чем за 10 дней до даты проведения собрания)

УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ

многоквартирного дома № ___ по ул. _____ г. _____ !

« ___ » _____ 201__ года в ___ часов в помещении _____ будет проходить

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Об избрании председателя и секретаря собрания.
2. Об избрании счётной комиссии (*при значительном количестве собственников помещений и голосовании бюллетенями*).
3. Об избрании совета многоквартирного дома.
4. Об избрании председателя совета многоквартирного дома.
5. Об оформлении протокола и ознакомлении с принятыми решениями.

Ознакомиться с материалами по вопросам повестки дня можно в помещении _____ , дополнительную информацию можно получить по тел. _____ с 10-00 до 17-00.

Инициативная группа собственников жилья в составе:

Иванов И.И., кв.№15

.....
.....

Петров П.П., кв.№77

Приложение 2

(вручается каждому собственнику под роспись или направляется заказным письмом)

Бюллетень голосования

собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:

г. _____, ул. _____ № _____.

(Ф.И.О, либо наименование юридического лица – собственника(ов) помещения)

являющийся (-щаяся) собственником _____ помещения № _____
(жилого/нежилого помещения)

на основании _____
(документ, подтверждающий право собственности (свидетельство, договор и т.п.)

сер. _____ № _____ от «__» _____ г.
выданного _____

(кем выдан правоустанавливающий документ)

* Представитель собственника по доверенности № _____ от «__» _____ 200__ г.,
(Ф.И.О. представителя)

Общая площадь помещения _____ кв. м.

Количество голосов собственника _____.

№	Вопрос, поставленный на голосование	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗ-ДЕРЖАЛСЯ
1	Избрать председателем общего собрания <i>Иванова Ивана Ивановича (собственник кв. 33)</i> , секретарем общего собрания – <i>Петрова Николая Николаевича (собственник кв. 29)</i>			
2	Избрать счетную комиссию для подсчета голосов собственников в количестве 3 человек в составе: <i>Архипова Николая Николаевича (собственник кв. 21);</i> <i>Голубевой Валентины Петровны (собственник кв. 9);</i> <i>Ростовой Яны Михайловны (собственник кв. 2)</i>			
3	Избрать совет многоквартирного дома в количестве 5 человек сроком на 2 (два) года в составе: <i>Плюшкина Николая Ильича (собственник кв. 21);</i> <i>Голубевой Валентины Петровны (собственник кв. 9);</i> <i>Указкина Сергея Ивановича (собственник кв. 2);</i> <i>Иванова Ивана Ивановича (собственник кв. 33);</i> <i>Петрова Николая Николаевича (собственник кв. 29)</i>			
4	Избрать председателем совета многоквартирного дома <i>Иванова Ивана Ивановича (собственник кв. 33)</i>			

5	Поручить подписание протокола общего собрания председателю и секретарю собрания. Установить, что копия протокола после его подписания размещается на досках объявлений возле входов в подъезды дома. Поручить хранить подлинник протокола председателю совета многоквартирного дома.			
---	--	--	--	--

« ____ » _____ 201__ г. Личная подпись _____

Будьте внимательны при заполнении бюллетеня для голосования! Своё решение по каждому вопросу Вы должны выразить, отметив только один из 3 вариантов

Представленный Вам бюллетень для голосования, должен быть заполнен и передан по адресу: г. _____, ул. _____, д. _____ кв. _____.

Дата окончания приема заполненных бюллетеней – до ____ час. « ____ » _____ 20__ г.