

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.

В последнее время нет проблемы, более обсуждаемой и затрагивающей интересы каждого из нас, чем недостатки в сфере ЖКХ. Всё более богатые управляющие компании и все более ветшающие жилые дома. Как может бороться с этим собственник квартиры? И будет ли его одинокий голос услышан? Ведь сейчас именно управляющая компания командует нами, собственниками, хотя предполагалось изначально, что будет все наоборот.

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. В таком случае, для того, чтобы мнение жильцов было объективно донесено до управляющей компании, собственникам необходимо создавать совет многоквартирного дома.

Понятие совета многоквартирного дома появилось в нашем законодательстве сравнительно недавно, в 2011 году. Поправкой в Жилищный кодекс РФ нам предписана обязательная процедура избрания совета многоквартирного дома во всех домах, где не созданы ТСЖ или ЖСК.

Причем, если сами собственники не выберут такой совет, этим займется орган местного самоуправления, который в трехмесячный срок созывает общее собрание, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании совета дома. И еще неизвестно, чьи интересы будет защищать избранный совет интересов собственников квартир или

интересы управляющей ком-пании, пролоббировавшей кандидатуры членов совета.

Важным 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.

Сам совет не является чем-то совершенно новым, прообразы совета многоквартирного дома были и ранее, только они назывались домовыми комитетами. Теперь же Жилищный ко-

декс статьей 161.1 официально закрепил подобный совещательный орган, назвав его Советом многоквартирного дома.

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.

Совет это совещательный орган, который сможет стоять на защите прав и интересов собственников. К людям, которые войдут в совет дома, не предъявляется никаких квалификационных требований. Главное, чтобы они ставили своей целью благополучие дома, а опыт приходит со временем, и помочь в этом им может проект «Управдом», который реализуется в 57 регионах России, в том числе в Смоленской области. При этом координатором проекта в нашем регионе является наш депутат Щebetков Сергей Александрович.

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.

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.

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 как отдельные собственники, так и инициативная группа.

Протокол собрания должен быть оформлен юридически грамотно. Для этого 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.

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.

Но, конечно же, самое главное найти человека, который согласится стать председателем совета. Никакого вознаграждения закон для него не предусматривает, а обязанностей и ответственности накладывает великое множество. Но на таких

энтузиастах всегда и вез-де держится мир, было бы желание сохранить свой дом в целостности и сохранности.

Помощь в организации совета дома вам окажут в Общественной приёмной депутата Сергея Щебеткова по адресу: ул. Рыленкова, дом 42.

Задать любые вопросы можно по теле-фону в Смоленске: 61-53-43.



Цель проекта «Управдом»:

Создание системы эффективного взаимодействия собственников жилья и

по-ставщиков услуг в сфере ЖКХ для повыше-ния качества жизни населения Российской Федерации.

Задачи проекта:

- Создание «института» квалифициро-ванных управляющих многоквартирными домами. Формирование системы обуче-ния и повышения квалификации профес-сиональных управляющих многоквартир-ными домами;
- Создание условий для оптимизации платежей за жилищно-коммунальные ус-луги и повышения качества их предостав-ления через организацию эффективного взаимодействия ответственного собствен-ника жилья и квалифицированных управ-ляющих многоквартирными домами;
- Создание условий для стимулирова-ния собственников и нанимателей жилья к фактическому учету коммунальных ре-сурсов в целях обеспечения прозрачности платежей за предоставленные услуги
- Стимулирование собственников и нанимателей жилья к объединению для управления многоквартирными домами, созданию институтов самоуправления;
- Содействие совершенствованию фе-дерального законодательства Российской Федерации путем внесения изменений и дополнений в нормативные правовые акты, регулирующие систему договорных отношений в сфере ЖКХ.

Источник **"Дело принципа"**