Coвeт мнoгoквapтиpнoгo дoмa (CMД) пpизвaн peгyлиpoвaть взaимoдeйcтвиe мeждy yпpaвляющими opгaнизaциями и иx клиeнтaми. Бeз CMД cвязь oбoиx этиx звeньeв cтaнoвитcя xpyпкoй. Boзникaeт pяд пpoблeм, кoтopыe кpaйнe зaтpyднитeльнo peшить бeз cвoeoбpaзнoгo пocpeдникa, в poли кoтopoгo и выcтyпaeт coвeт.

Совет многоквартирного дома – СМД – помогает взаимодействовать жильцам и управляющей компании, являясь своеобразным посредником между ними. Иногда его называют домовым комитетом.

Это **общественный орган** – представитель владельцев квартир. Он не является юридическим лицом и регистрировать его нигде не нужно, в отличие от управляющей организации – юридического лица, которое решает [задачи по обслуживанию дома](https://vgkh.ru/articles/obyazannosti-uk/). Совет дома руководствуется мнением большинства жителей, тесно работает со своей управляющей компанией и контролирует ее деятельность.

Создание и осуществление деятельности совета основывается на законах:

* [Конституция РФ](https://vgkh.ru/jsk/law/law001/)
* [Жилищный кодекс](https://vgkh.ru/jsk/law/law007/), статья 161.1
* Гражданский кодекс ([часть 1](https://vgkh.ru/jsk/law/law002/), [часть 2](https://vgkh.ru/jsk/law/law003/), [часть 3](https://vgkh.ru/jsk/law/law004/))
* [Указ Президента России №425 от 27.05.1997](https://vgkh.ru/jsk/law/law024/) о реформе ЖКХ России
* [Указ Президента России №600 от 07.05.2012](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70070944/) о порядке обеспечения граждан страны комфортным и доступным жильем, а также о повышении уровня жилищно-коммунальных услуг
* [Федеральный закон России №209-Ф3 от 21.07.2014](https://vgkh.ru/jsk/law/law177/) об информационной системе государства в сфере ЖКХ ([ГИС](https://vgkh.ru/jsk/jkh/gis-zhkkh/))

**Зачем нужен совет дома: управляющим компаниям и жильцам**

Предложить собрать совет дома может управляющая компания. Вопрос по выбору совета дома может содержаться в повестке общего собрания. На собрании представитель УК предлагает собрать совет дома, желающие выдвигают кандидатуры. Кандидаты сообщают свои данные – ФИО, квартира, номер телефона, их записывают. И потом проводится отдельное общее собрание или заочное голосование, где остальные жители могут проголосовать за или против конкретной кандидатуры. Членами совета становятся те **собственники**, которые были выбраны на [общем голосовании](https://vgkh.ru/articles/obshchee-sobranie-sobstvennikov/#provedenie). Арендаторы и наниматели **не могут** находиться в составе совета.

Согласно статье 161.1 Жилищного Кодекса многоквартирный дом может иметь только один орган управления. Совет МКД должен быть **в каждом доме с пятью и более квартирами, если в нём не создано иное объединение жителей**: ТСЖ, ТСН, жилищный или потребительский кооператив. Поэтому совет не может быть создан в ТСЖ – товариществе собственников жилья или ЖСК – жилищно-строительном кооперативе, поскольку они уже сами являются органом управления.

Совет дома – **совещательный** орган (п. 11 статьи 161.1 ЖК РФ), а председатель – **официальный представитель совета**.

Совет заявляет о существующих проблемах и контролирует деятельность организации, обслуживающей дом. Председатель передает все данные в УК, осуществляет прямое взаимодействие с управляющей организацией.

Совет дома должен **решать задачи**:

* подготовка предложений для рассмотрения на общем собрании собственников;
* контроль над выполнением решений, принятых в ходе собрания жильцов.

Взаимодействие совета дома и управляющей организации важно, потому что УК нужно получать обратную связь от жителей, а жильцам – контролировать работу управляющей организации. При этом совет дома должен отражать активность жителей и действовать в целях улучшения содержания дома, а не для войны с управляющей компанией.

Совет дома может **помочь управляющей организации**:

* донести пожелания собственников по текущему ремонту,
* выдвинуть предложения по благоустройству,
* организовать проведение общего собрания,
* распространить важную информацию.

Совет контролирует, как содержится и ремонтируется [общее имущество](https://vgkh.ru/articles/obshchedomovoe-imushchestvo/) многоквартирного дома; представляет интересы жителей при взаимодействии с управляющей организацией.

**У совета и управляющей компании одна общая цель – надлежащее содержание дома**.

Причины, почему совет дома может работать неэффективно:

* Формальность существования совета.
* Выбор неактивных людей в состав совета.
* Незаинтересованность в изучении современного жилищного законодательства.
* Совет в конфронтации с управляющей компанией.
* Большое число членов совета. Законом их число не регламентировано, но согласно практике, совет из более 7-8 человек не эффективен.
* Отсутствие диалога совета с остальными жителями, совет не интересуется мнением всех жителей.
* Лоббирование интересов отдельных групп жителей (например, только отдельных подъездов или только автомобилистов).
* За весь совет работает только председатель в одиночку, «выгорает» и совет перестает работать эффективно.

Рекомендации для организации эффективной работы совета дома:

* оптимальное количество людей в совете – от 3 до 7 человек;
* лучшее количество человек – нечетное: при голосовании, разделении мнений всегда будет большинство;
* нормально, что наиболее активно будут работать 1-2 человека, которые будут ставить вопросы и выносить информацию на обсуждение всего совета.

Как выбирают совет дома

Подойдите к созданию совета дома ответственно:

1. Подготовьте жильцов дома, оповестите их о собрании по теме выбора совета дома за 10 дней до даты. Жильцы могут собрать инициативную группу и предложить кандидатуры в совет и на должность председателя из числа собственников.
2. Подготовьтесь к проведению общего собрания. Как это сделать, читайте в [статье](https://vgkh.ru/articles/obshchee-sobranie-sobstvennikov/#podgotovka).
3. Избрание членов совета с помощью голосования (за, против или воздержался). Если форма проведения собрания заочная, подготовьте опросники и раздайте их жильцам (или сделайте голосование на [сайте ЖКХ](https://vgkh.ru/jsk/site_jkh/)). Для очного собрания позаботьтесь о явке собственников на собрании.
4. Оформите [результаты голосования](https://vgkh.ru/articles/obshchee-sobranie-sobstvennikov/#itogi-golosovaniya) протоколом. Протокол разместите в общедоступных местах для ознакомления с ним всех собственников.
5. Составьте устав и положение о совете дома, где будут закреплены основные полномочия совета.
6. По истечении 2-х лет (на такой срок избирается совет дома) назначаются новые выборы членов совета. Срок может быть установлен другой, если это оговорено на общем собрании и занесено в протокол. Но жильцы могут провести дополнительное внеочередное собрание, чтобы выбрать новый совет дома ранее установленного срока, если их не устраивает работа текущего состава совета.

**Какие полномочия, права и обязанности есть у совета дома**

Права и обязанности совета дома собственники могут прописать в Положении о совете многоквартирного дома. Положение составляют на общем собрании в соответствии с Жилищным кодексом. Нельзя взвалить на совет дома полномочий больше, чем указано в кодексе.

**Права совета дома:**

* Налаживать взаимодействие между жильцами и органами управления, что является основной целью создания совета.
* Выступать посредником между собственниками и представителями управляющей компании.
* Помогать жильцам принимать решения по сохранению [общего имущества](https://vgkh.ru/articles/obshchedomovoe-imushchestvo/).
* Контролировать действия управляющей компании при исполнении этих решений.

Прежде чем приступать к выполнению обязанностей, председатель получает нотариально заверенную доверенность от собственников помещений многоквартирного дома. С этим документом он становится официальным посредником между собственниками и управляющей компанией.

**Обязанности совета дома:**

* Контроль над выполнением [соглашений](https://vgkh.ru/articles/dogovory-uk/) управляющей организацией:
	+ предоставление коммунальных услуг,
	+ проведение уборки дворовой территории,
	+ ремонт лифтов,
	+ ремонт мусоропроводов,
	+ подготовка дома к отопительному сезону,
	+ прочих видов работ по поддержанию общего имущества.
* Председатель совета дома подписывает акт приемки после завершения работ сотрудниками управляющей организации.
При некачественном выполнении работ или несоблюдении условий предварительного соглашения председатель оформляет акт о нарушении нормативов и договоренностей. После этого председатель от лица совета направляет протокол о нарушении условий соглашения к муниципальным органам управления.
* Председатель представляет интересы жильцов в органах государственной власти, суде в случае разногласий между жильцами и управляющей компанией по вопросам управления дома и предоставления услуг ненадлежащего качества.
* Подготовка тем для рассмотрения на общем собрании.
* Контроль за выполнением решения вопросов, поднятых на общем собрании.
* Сообщение о нарушении договоренностей собственников и управляющей организации в вышестоящие органы власти.
* Отслеживание, чтобы жильцы получали коммунальные услуги в полном объеме.
* Решение проблем, связанных с эксплуатацией объектов общей собственности, их ремонт и обслуживание.
* Освещение вопросов, связанных с предоставлением коммунальных услуг и эксплуатацией объектов общей собственности.
* Проработка вопросов, которые выносятся на обсуждение на общем собрании.
* Внесение рациональных предложений по решению проблем, вынесенных на общем собрании.
* Налаживание взаимодействия между жильцами и управляющей компанией.

Совет должен руководствоваться решениями общего собрания в своей деятельности. На общее собрание совет дома должен выносить вопросы:

* какие затраты предстоят на обслуживание и ремонт общего имущества,
* правила использования имущества дома,
* рассмотрение новых проектов договоров на предоставление коммунальных услуг,
* расширение полномочий совета.

Кто входит в совет дома

На общем собрании собственников проходят выборы председателя и его секретаря. Во время голосования обязательно ведется протокол собрания, который потом подписывают председатель и секретарь. Протокол отдают управляющей компании. Управляющая организация в течение месяца выдаст председателю документ, подтверждающий его права и обязанности.

**В совет дома входят**:

* председатель, который аккумулирует работу совета и общается с управляющей организацией,
* секретарь,
* несколько членов совета дома из числа наиболее активных и заинтересованных жильцов.

Удобно, если в составе совета будет **секретарь**, с его помощью будет легче проводить общие собрания. Секретарь – тот член совета, который может правильно оформлять протоколы собраний, формулировать и фиксировать принятые решения.

Остальные члены совета предлагают идеи по улучшению обслуживания дома, контролируют работу организаций, налаживают взаимодействие управляющей компании и жильцов, и в целом выполняют обязанности, описанные [выше](https://vgkh.ru/articles/sovet-doma/#polnomochiya-soveta).

Председатель совета дома

Председатель совета на официальном уровне:

* общается с большим количеством людей,
* занимается деловой перепиской,
* составляет документы,
* контролирует выполнение работ.

От человека, занимающего пост председателя, зависит состояние дома, это должен быть ответственный житель. Председателю совета дома важно обладать знаниями и навыками:

* коммуникабельность,
* грамотность,
* инициативность,
* организаторские и управленческие способности,
* знания в области обслуживания многоквартирных домов.

**Должностные обязанности председателя совета МКД**:

* регулярная проверка состояния объектов общего имущества (лифт, крыша, подвал, электросети, водопровод и тому подобное),
* переговоры с управляющей организацией,
* уточнение условий договора на управление домом,
* информирование собственников о соглашениях, достигнутых в результате переговоров,
* подпись документа об управлении домом после того, как убедился в его соответствии с оговоренным на собрании,
* контроль выполнения условий соглашения со стороны управляющей компанией,
* отслеживание услуг или работ, выполненных в неполном объеме или некачественно,
* составление и направление соответствующего акта о некачественных работах,
* право выступать в суде (на основании доверенности) от имени всех собственников дома – в случаях слушаний об управлении домом и уклонении управляющей организацией от выполнения обязанностей,
* представление интересов собственников помещений жилого дома в местных органах власти,
* проведение собраний,
* принятие окончательного решения по вопросам, обсуждаемым на общем собрании (в случае, если эти полномочия были переданы ему решением всего совета),
* устранение нарушений по содержанию дома и привлечение к ответственности виновных собственников,
* участие во всех мероприятиях совета, направленных на благоустройство дома.

Для подтверждения полномочий председатель может предъявить выписку из протокола собрания, где его выбрали председателем. Эта выписка будет иметь юридическую силу, если в ней указаны:

* решение о назначении одного из собственников председателем совета,
* дата проведения собрания,
* адрес дома,
* срок, на какой избран председатель.

Документ подписывают секретарь собрания и представитель органа местного самоуправления, который был на собрании во время назначения председателя.

**План работы председателя**

Деятельность работы председателя будет эффективна, если он будет работать согласно ежемесячному плану мероприятий. План работы содержит список дел, рутинные и новые обязанности.

Наиболее важное из дел председателя – осмотр дома, оценка состояния общей собственности. Если состояние какого-то из объектов неудовлетворительно, председатель сообщает в управляющую компанию.

Председатель составляет отчет о проделанной работе и знакомит собственников с его результатами.

Председатель работает на общественных началах без оплаты. Собственники могут назначить материальное вознаграждение председателю (и остальным члена совета – п. 8.1 ст. 161.1 Жилищного кодекса), если посчитают, что он справляется со своей работой очень хорошо. Такое решение о премировании принимают на собрании жильцов, поскольку расходы ложатся на плечи собственников. Это может быть оформлено включением в квитанцию на оплату за содержание общего имущества отдельной строки «сбор финансовых средств на оплату работы председателя МКД». Если большинство голосов «за», составляется документ с указанием данных о председателе и суммой вознаграждения.

Собственники могут расширить полномочия членов совета дома, и председателя в том числе. В этом случае подписывается соответствующий договор с управляющей компанией, подрядной организацией, государственными органами. Расширенный список обязанностей совета не должен противоречить Жилищному Кодексу.

При расширении списка полномочий председателю выдается доверенность с указанием собственников, согласных на это.

Иногда стоит передать полномочия другому лицу:

* председатель хочет покинуть пост по собственному желанию,
* жильцы недовольны работой нынешнего председателя.

Для перевыборов председателя жильцам нужно составить петицию и собрать подписи минимум 25% собственников для проведения досрочных выборов, на котором будут переизбраны члены совета (или только председатель). На собрании составляется протокол по итогам повторных выборов членов совета, который передают в управляющую организацию. Сотрудники УК изучают его и аннулируют полномочия прежнего председателя совета.

Взаимодействие совета дома и управляющей компании

Члены совета дома – это глаза и уши управляющей компании.

С их помощью управляющая организация может качественно выполнять работу по управлению многоквартирным домом: актуальная информация о недовольстве и потребностях жильцов, неполадках в доме будут поступать напрямую в УК, а не в ГЖИ и прокуратуру. Для управляющей компании плюсом работы в тандеме с советом дома станет меньшее количество жалоб, проверок, конфликтов с жильцами, соответственно, будет меньше проблем и штрафов. Работа станет проще, быстрее и эффективнее.

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

Если управляющая компания поможет собственникам создать эффективно сотрудничающий с ней совет дома, наладится контакт с жителями.

**Как управляющей организации работать с советом дома:**

* Постарайтесь привлечь в совет дома жильцов разного возраста и с разным образованием.
* Обращайте внимание на качественный состав совета, а не на численный.
* Пенсионеры-активисты приветствуются – у них больше времени и они неравнодушны к судьбе дома.
* Дополните совет теми членами, которые разбираются в нюансах законов, сметах, технических сторонах. Чудесно, если в совете будет юрист, талантливый человек для переговоров с жителями и управляющей компанией, человек с техническим образованием.
Если такие жители не хотят быть полноценными членами совета дома, договоритесь о консультациях с ними по необходимости. Можно найти сторонних консультантов, например, в числе не собственников помещений, а арендаторов.
* Проведите с составом совета первое собрание-знакомство. Пусть все обменяются контактами и распределят обязанности.
* Обсудите функции совета дома, обязанности председателя и остальных его членов.
* Ознакомьте совет дома с финансовой и хозяйственной деятельностью управляющей организации. Покажите договор управления, состав общего имущества дома.
* Предоставьте актуальную информацию о [фонде капремонта](https://vgkh.ru/articles/fond-kapitalnogo-remonta/), о размере платы за жилое помещение.
* Ознакомьте совет дома с перечнем услуг и работ, которые оказывает управляющая компания, покажите стоимость и сметы.
* Организуйте совместный осмотр общего имущества дома вместе с советом. Фиксируйте дефекты и замечания в акте осмотра. Так вы совместно определите, что нуждается в ремонте прежде всего, сможете подготовить информацию для собственников и провести внеочередное собрание, утвердить на нем перечень работ по текущему ремонту и откуда будут браться средства.
* Наладьте общение с советом дома, так вы будете получать обратную связь и от остальных жителей.
* **Наладьте интерактивное и современное общение с собственниками (через интернет посредством сайта, мобильного приложения, мессенджеров)**.

Взаимодействие управляющей организации и совета дома ценно тем, что так работа будет налажена более эффективно. Члены совета дома помогут собирать результаты заочного голосования. Также они будут приходить раз в квартал в УК, УК будет отчитываться о проделанной и планируемой работе.

Можно создать группу в соцсети или чат в мессенджерах для общения жильцов. Оповестите жильцов об этом при помощи объявлений в подъездах.

Взаимодействовать с советом дома удобно через [сайт](https://vgkh.ru/jsk/site_jkh/) или [мобильное приложение](https://vgkh.ru/mobile_apps/jkh-lichnyy-kabinet/). Там же жители смогут получать информацию о коммунальных услугах, оплатах, важных сообщениях, проведении собрания, объявления, новостях законодательства ЖКХ.