**Совет многоквартирного дома**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Самые важные решения по управлению многоквартирным домом принимаются на общем собрании собственников помещений. Однако, для решений текущих вопросов управления домом собственники обязаны избрать совет многоквартирного дома (далее – Совет МКД), если в данном доме не создано ТСЖ или жилищный кооператив.Совет МКД – это орган, который представляет, защищает и отстаивает интересы собственников помещений в доме, активно взаимодействует с управляющей компанией, осуществляет контроль исполнения управляющей компанией обязательств по договору управления.Решение о создании Совета МКД принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании.Совет МКД – это добровольный орган и не требует регистрации в органах местного самоуправления и иных органах.

|  |  |
| --- | --- |
| **C:\Users\grichenkova\Desktop\Грищенкова\Поадресный расчет платы за ЖП\Видеоролик\Создание Совета дома пошагово\картинка Совета дома.jpg** | **Совет МКД:**1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Выносит на общее собрание собственников помещений в доме для обсуждения предложения о порядке:
 |

* пользования общим имуществом в доме, в том числе земельным участком, на котором расположен дом;
* планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме;
* обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в доме в отношении общего имущества в доме и предоставления коммунальных услуг;
* а также предложения по вопросам компетенции совета дома.
1. Представляет собственникам помещений в доме предложения по вопросам планирования управления домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в доме.
2. Представляет собственникам помещений в доме заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании.
3. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества в доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг.
4. Ежегодно на общем собрании отчитывается о проделанной работе.
5. Осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников.

|  |  |
| --- | --- |
| **Председатель Совета МКД:**1. Осуществляет руководство деятельностью ССовета МКД и подотчетен общему собранию с собственников.
2. До принятия общим собранием собственников помещений в доме решения о заключении договора управления домом вправе вступить в переговоры
 | C:\Users\grichenkova\Desktop\Грищенкова\Поадресный расчет платы за ЖП\Видеоролик\Создание Совета дома пошагово\images.jpg |

относительно условий указанного договора. Результаты переговоров председатель Совета МКД доводит до сведения общего собрания собственников помещений в доме. 1. На основании доверенностей, выданных собственниками помещений в доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом.
2. Осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в доме подписывает акты приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств по договору управления.
3. На основании доверенностей, выданных собственниками помещений в доме, выступает в суде от имени собственников по делам, связанным с управлением домом и предоставлением коммунальных услуг.

**Порядок избрания совета многоквартирного дома:****Шаг 1. Формирование инициативной группы.**Формирование инициативной группы начинается с инициативы одного или нескольких собственников избрать Совет МКД. **Шаг 2. Заседание инициативной группы.**

|  |  |
| --- | --- |
| **C:\Users\grichenkova\Desktop\Грищенкова\Поадресный расчет платы за ЖП\Видеоролик\Создание Совета дома пошагово\Без названия.jpg** | На заседании инициативной группы необходимо обсудить следующие вопросы:1. Сформировать список кандидатов в Совет МКД, в том числе на должность председателя Совета МКД.

Численность членов Совета МКД определяется с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир. |

Как правило, в Совет МКД созывают одного-двух представителей от подъезда. Это должны быть активные, компетентные, пользующиеся доверием жителей дома люди.**Шаг 3. Проведение общего собрания собственников.**Вариант А. Инициатор собрания – собственники помещений.1. Инициатором проведения общего собрания может быть любой из собственников помещений в доме.
2. Инициативной группе необходимо:

- сформулировать повестку дня общего собрания;- определить дату, время, место и форму проведения общего собрания;- сообщить собственникам помещений в доме о проведении общего собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения.Вариант Б. Администрация Северодвинска как один из собственников помещений в многоквартирных домах г. Северодвинска может выступить инициатором проведения общего собрания собственников помещений по вопросу избрания Совета МКД.Также организатором проведения общего собрания может выступить управляющая компания. Для этого инициативная группа собственников должна обратиться с заявлением о проведении общего собрания по избранию Совета МКД в Администрацию Северодвинска или свою управляющую компанию и предложить кандидатуры в Совет МКД, в том числе на должность председателя.**Шаг 4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников.**Голосование должно быть проведено по каждому вопросу, указанному в повестке дня, с вариантами: «за», «против», «воздержался».**Шаг 5. Подведение итогов голосования.**Особое внимание необходимо обратить на правомочность общего собрания собственников.Общее собрание собственников правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов.**Принятие решений:*** Решение об избрании Совета МКД принято, если за принятие такого решения проголосовало большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании собственников помещений в доме (при наличии кворума).
* Решение о наделении Совета дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме принято, если за принятие такого решения проголосовало более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

Решения общего собрания оформляются протоколом**Срок полномочий Совета МКД.**Совет МКД подлежит переизбранию на общем собрании каждые 2 года, если иной срок не будет установлен на этом же собрании. В случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников решения о переизбрании Совета МКД полномочия Совета МКД продлеваются на тот же срок.При ненадлежащем исполнении своих обязанностей Совет МКД может быть досрочно переизбран общим собранием собственников. |  | ***C:\Users\grichenkova\Desktop\Грищенкова\Поадресный расчет платы за ЖП\Видеоролик\Создание Совета дома пошагово\Лампочка рисунок.jpgВажно знать!****Совет МКД* ***не*** *является формой управления многоквартирным домом.****C:\Users\grichenkova\Desktop\Грищенкова\Поадресный расчет платы за ЖП\Видеоролик\Создание Совета дома пошагово\Лампочка рисунок.jpgВажно знать!****Совет МКД может действовать* ***только в конкретном многоквартирном доме.*** *Совет МКД не может быть избран применительно к нескольким домам.****C:\Users\grichenkova\Desktop\Грищенкова\Поадресный расчет платы за ЖП\Видеоролик\Создание Совета дома пошагово\Знак вопроса рисунок.jpgГде это сказано?****ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ****C:\Users\grichenkova\Desktop\Грищенкова\Поадресный расчет платы за ЖП\Видеоролик\Создание Совета дома пошагово\Лампочка рисунок.jpgВажно знать!****Председатель совета МКД избирается из числа членов Совета МКД.****C:\Users\grichenkova\Desktop\Грищенкова\Поадресный расчет платы за ЖП\Видеоролик\Создание Совета дома пошагово\Восклицательный знак рисунок.pngВажно помнить!****Обсуждать на собрании можно только те* ***вопросы, которые будут указаны в повестке дня.*** *Если что-то забыли, а потом вдруг вспомнили, прямо на собрании, то решения принятые по таким вопросам будут недействительными.****C:\Users\grichenkova\Desktop\Грищенкова\Поадресный расчет платы за ЖП\Видеоролик\Создание Совета дома пошагово\Лампочка рисунок.jpgВажно знать!****Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в доме на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме* |