**Азбука потребителя: Предоставление услуг жилищно-коммунального хозяйства. Деятельность Совета многоквартирного дома**

 

1.    Избрание совета МКД и его председателя.

Совет МКД избирается в каждом МКД с количеством квартир более четырех, в случае если управление дома не осуществляется ТСЖ или кооперативом. Регистрация совета МКД в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется. Количество членов совета МКД устанавливается на общем собрании собственников. Количество членов может устанавливаться с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир, если иное не установлено решением общего собрания.

Из числа членов Совета МКД избирается председатель МКД.

Если в течение года собственниками не принято решение об избрании Совета МКД и его председателя, орган местного самоуправления в трехмесячный срок должен созвать общее собрание собственников помещений для избрания Совета МКД и его председателя.

2. Полномочия Совета МКД.

Полномочия Совета МКД установлены ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ, например:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД,

- выносит на общее собрание собственников предложения о порядке пользования общим имуществом, планирования и организации работ по его содержанию и ремонту, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в доме в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг,

- представляет собственникам помещений в МКД предложения по вопросам планирования и организации управления МКД, содержания и ремонта общего имущества.

-осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, за качеством коммунальных услуг и другое.

Кроме того, совет является субъектом общественного жилищного контроля (ч. 8 ст. 20 ЖК РФ).

3. Полномочия председателя Совета МКД установлены ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ, например:

 - до принятия общим собранием собственников решения о заключении договора управления МКД вправе вступить в переговоры относительно условий договора, а при непосредственном управлении МКД собственниками вправе вступить в переговоры относительно условий договоров об оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности и об оказании коммунальных услуг;

  - на основании доверенности, выданной собственниками, заключает договор управления МКД или договоры об оказании коммунальных услуг. По договору управления МКД приобретают права и становятся обязанными все собственники, предоставившие председателю совета МКД такие полномочия.

- на основании доверенности осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, подписывает акты приемки работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания работ по содержанию и ремонту общего имущества, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении их ненадлежащего качества;

- осуществляет принятие решений по вопросам, переданным на его рассмотрение решением общего собрания собственников и другое.

Общее собрание собственников вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета МКД и председателю совета МКД. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты вознаграждения, а также порядок определения его размера.

4. Совет многоквартирного дома действует до:

● своего переизбрания;

● избрания правления ТСЖ (в случае принятия решения о создании ТСЖ).

Совет МКД подлежит переизбранию ***каждые два года***, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет МКД может быть досрочно переизбран общим собранием собственников.