

Как организовать работу с советом МКД

Уровень взаимодействия УО и совета МКД зависит от полномочий, которыми его наделили собственники



Какие полномочия есть у совета МКД

У совета МКД есть обязательные полномочия и дополнительные.

Обязательные — это те, что напрямую установлены законодательством, а дополнительные — которыми наделили собственники по решению общего собрания или доверенностью (ч. 5 ст. 161.1 ЖК). Подробно о полномочиях совета читайте в отдельной рекомендации.

Как взаимодействовать с советом МКД по управленческим вопросам

Председатель руководит деятельностью совета МКД и отчитывается общему собранию собственников. Полномочия председателя перечислены в ч.8 ст. 161.1 ЖК. Так, именно председатель совета ведет переговоры с УО и доводит до сведения собственников итоги обсуждения.

Можно выделить две группы управленческих вопросов, взаимодействие по которым следует из обязательных полномочий совета МКД.

1. Определение порядка пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком (п. 2 ч. 5 ст. 161.1 ЖК).

Если у вас есть предложения об использовании общего имущества третьими лицами, обсудите их с советом МКД. По итогам обсуждений совет МКД выносит предложения на общее собрание собственников, разъясняет собственникам особенности предлагаемых нововведений. Например, заранее обсудите с советом допуск операторов связи в МКД, определите технические условия размещения их оборудования.

Важной темой для обсуждения будут также условия сдачи в пользование или аренду общего имущества и на что тратить полученный доход.

2. Обсуждение проекта договора в отношении общего имущества. Это может быть договор управления МКД, предоставления коммунальных услуг или иной договор на выполнение услуг и работ в отношении МКД (п. 2, 4 ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ).

Если вы уже заключили договор с собственниками, совет МКД поможет изменить условия договора. Для этого заранее обсудите с членами совета проект изменений. После обсуждений совет МКД представит собственникам свое заключение. Так вы уменьшите недопонимание собственников и увеличите шансы утвердить изменения на общем собрании собственников помещений в МКД. При этом сами изменения в договор вносите строго в порядке, установленном договором.

Каковы основные правила изменения договора управления МКД, читайте в отдельной рекомендации.

В рамках своих полномочий члены совета МКД вправе подписывать пять видов актов, которые мы назвали в таблице.

Таблица. Пять видов актов, которые может подписать представитель или председатель совета МКД

Как называется акт	Кто подписывает
Акт приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества	Председатель совета МКД по доверенности от собственников (п. 4 ч. 8 ст. 161.1 ЖК)
Акт нарушения нормативов качества или периодичности оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества	
Акт непредставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	
Акт наличия или отсутствия технической возможности установки ИПУ в помещении потребителя либо ОДПУ в МКД	Любой член совета МКД (подп. «к3», «к5» п. 33 Правил предоставления коммунальных услуг № 354)
Акт определения фактического количества проживающих в жилых помещениях	Любой член совета МКД (п. 56(1) Правил предоставления коммунальных услуг)

Если у председателя совета есть доверенность от собственников, он может:

- заключать договор управления или договор содержания и текущего ремонта общего имущества;
- выступать в суде в качестве представителя собственников по делам об управлении МКД и предоставлении КУ;
- контролировать выполнение обязательств по заключенным договорам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Председатель также вправе действовать без доверенности, если его наделили полномочием по решению ОСС (п. 3 - 5 ч. 8 ст. 161.1 ЖК).

Как заключить договор управления МКД с председателем совета МКД

Председатель совета от имени собственников может подписать договор управления с УО, если у него будут доверенности.

Председатель вправе подписать договор только от лиц, которые выдадут ему доверенности.

Доверенность оформляет каждый собственник помещения, который захотел доверить председателю право заключить договор. Это не может быть «коллективная» доверенность всех собственников помещений в МКД.

Собственники, которые наделили председателя полномочиями заключить договор управления, приобретают права и обязанности по этому договору с момента, как его подпишет председатель. Чтобы оформить доверенность, воспользуйтесь нашим шаблоном.

Договор управления с председателем совета будет считаться заключенным, если собственники по доверенности председателю и собственники, которые не выдали доверенности, но самостоятельно заключили договор с УО, в совокупности составят более чем 50% голосов от всех собственников. Условия такого договора определяет общее собрание в общем порядке.

Требования к заключению договора управления между УО и председателем совета МКД следуют из пункта 3 части 8 статьи 161.1 и части 1 статьи 162 ЖК.



Можно ли выдать председателю совета МКД доверенность на выбор УО и утверждение условий договора управления

Нет, нельзя.

Закон прямо предусматривает возможность оформить доверенность от лица собственников только на заключение договора управления МКД. При этом условия договора утверждает собрание собственников (п. 3 ч. 8 ст. 161.1 ЖК).

Выбор УО и утверждение условий договора управления МКД относится к компетенции общего собрания собственников помещений этого дома. Собственники вправе наделить председателя полномочиями принимать решения по дополнительным вопросам, которые выходят за рамки деятельности совета МКД, но эти вопросы не должны превышать и подменять компетенцию ОСС (п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК).

ситуация 

Можно ли в договор управления МКД включить функции совета дома

Нет, нельзя.

Договор управления регулирует отношения двух сторон — собственников помещений и УО, но не регулирует деятельность совета МКД. Права и обязанности членов совета МКД и его председателя определяет ЖК и положение о совете в отдельно взятом МКД (ч. 5, 8 ст. 161.1 ЖК).

Как взаимодействовать с советом МКД по вопросам текущего ремонта

Совет МКД может принять решение о текущем ремонте вместо ОСС. Таким правом его наделяет собрание собственников. В общем порядке организуйте работу с советом в части согласования плана текущего ремонта общего имущества и контроля выполненных работ.

Согласование плана работ по содержанию и ремонту общего имущества с советом МКД

План выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества согласовывайте с советом МКД (п. 2, 3 ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ). Перечень работ и услуг определен договором управления МКД, а совет МКД может согласовать очередность их выполнения, выбор материалов и проч.

Отменить выполнение работ, предусмотренных договором, или назначить новые, дополнительные работы совет МКД не вправе. Это право общего собрания собственников помещений в МКД.

Совет МКД представляет собственникам предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества в доме. Поэтому, если вам необходимо провести дополнительные работы по текущему ремонту, согласуйте их сначала с советом МКД, разъясните их необходимость. Так вы заручитесь поддержкой инициативных собственников, которые смогут повлиять на результаты голосования на собрании по вопросам ремонта МКД.

Контроль работы УО советом МКД.

В процессе выполнения договора управления МКД УО должна обеспечить участие представителей собственников в контроле качества выполненных работ и оказанных услуг. Такую роль выполняет председатель совета МКД.

Дополнительно оформите доверенности от собственников, чтобы председатель подписывал акты:

- приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту МКД;
- нарушения нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту МКД.

Порядок контроля работы УО, полномочия совета МКД в в этой части, определите условиями договора управления. Это предусматривает п. 4 ч. 3 ст. 162 ЖК.

Совет МКД контролирует работу УО по праву, предусмотренному п. 5 ч. 5 ст. 161.1 ЖК.

Проведение текущего ремонта по решению совета МКД

Совет МКД может принимать решение о текущем ремонте общего имущества (п. 4.2 ч. 2 ст. 44, п. 7 ч. 5 ст. 161.1 ЖК). Чтобы наделить совет МКД такими полномочиями, нужно провести общее собрание собственников (п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК). На собрании «за» по этому вопросу должны проголосовать более 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников.

Закон не предусматривает, как в дальнейшем и в каком порядке совет МКД должен принимать решение о текущем ремонте. Если положение совета не регулирует этот вопрос, то оформите решение в письменной форме. Тогда при наличии спорной ситуации с собственниками вы сможете подтвердить, что ремонт проводили по решению совета МКД.

СИТУАЦИЯ



Можно ли увеличить размер платы за содержание общего имущества, если решение совета МКД о текущем ремонте выходит за пределы установленного тарифа

Нет, нельзя.

Собственники вправе наделить совет МКД возможностью утверждать перечень и виды работ по текущему ремонту (п. 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК). Однако такие решения совет МКД вправе принимать в пределах установленного ОСС либо органом МСУ размера платы за содержание жилого помещения в части, составляющей на текущий ремонт.

СИТУАЦИЯ



Кто обязан подписать акт выполненных работ по текущему ремонту, если работы выполнялись подрядной организацией

Акт выполненных работ — это документ, который подтверждает исполнение обязательств сторонами договора. Поэтому такой акт подписывают исполнитель — подрядная организация и заказчик — УО.

Председатель совета МКД подписывает акты выполненных работ, которые выполнила УО в рамках договора управления (п. 4 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ). Однако эти работы УО может выполнить как самостоятельно, так и привлечь подрядную организацию. Такой акт оформляют отдельно по отношению к акту, который подписывают УО и подрядная организация.