

Контрольные полномочия председателя совета многоквартирного дома

Функции председателя совета многоквартирного дома, в том числе, полномочия по осуществлению контроля за выполнением заключенных договоров (договор управления многоквартирным домом, договор на выполнение работ и/или оказание услуг, договор на поставку коммунальных ресурсов и др.), описаны ч. 8 ст. 161.1 ЖК.

Совет многоквартирного дома избирается из числа собственников помещений в МКД в том случае, если в МКД не создано жилищное объединение (ч. 1 ст. 161.1 ЖК), т.е. при выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления:

- непосредственно собственниками помещений в МКД;
- управляющей организацией.

Контрольные функции председателя совета многоквартирного дома сконцентрированы на осуществлении контроля за выполнением организациями, заключившими договоры с собственниками помещений в МКД, взятых на себя обязательств (перечень таких организаций и виды договоров зависят от выбранного собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления таким домом).

При этом председатель совета МКД вправе заключать договор управления таким домом или договоры по содержанию и ремонту общего имущества и договоры ресурсоснабжения (ч. 1 и 2 ст. 164 ЖК) на условиях в решении ОСС, если выполнено одно из условий:

- собственники выдали ему доверенности;
- ОСС приняло решение и наделило его такими полномочиями.

По договору управления, договорам на содержание и ремонт общего имущества и договорам ресурсоснабжения приобретают права и становятся обязанными:

- все собственники помещений — если полномочия председателю предоставило ОСС;
- собственники, которые выдали доверенности, — если полномочия удостоверены доверенностями.

Такие правила предусмотрены пунктом 3 части 8 статьи 161.1 ЖК.

Вместе с тем председатель совета (п. 4, 5 ч. 8 ст. 161.1 ЖК):

- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме;
- подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК;
- на основании доверенностей, выданных собственниками помещений, или без доверенностей, если ОСС наделило его таким полномочием, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

При этом решение ОСС о наделении председателя полномочием выступать в суде должно быть оформлено протоколом и содержать перечни:

- споров по управлению МКД и предоставлению КУ, по которым председатель вправе стать представителем собственников;
- процессуальных действий, которые председатель вправе совершать от имени собственников в рамках переданного ему полномочия.

Такие правила предусмотрены пунктом 5 части 8 статьи 161.1 ЖК и действуют с 12 декабря 2023 года.

Из совокупности указанных положений ЖК следует, что доверенность выдается собственниками помещений в многоквартирном доме (исключительно по желанию каждого из собственников помещений в МКД) для совершения следующих действий:

- заключение договора управления многоквартирным домом или договоров по содержанию и ремонту общего имущества и договорам ресурсоснабжения (ч. 1 и 2 ст. 164 ЖК);
- осуществление контроля за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- выступление в суде в качестве представителя собственников помещений в МКД по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

Заключать указанные договоры и контролировать выполнение обязательств по договорам содержания и ремонта общего имущества председатель может и на основании решения ОСС, которым его наделили соответствующими полномочиями.

Получается, что в ст. 161.1 ЖК отсутствует прямое указание на необходимость получения доверенности от каждого из собственников помещений в МКД для подписания актов, перечисленных в п. 4 ч. 8 ст. 161.1 ЖК.

В этой связи следует отметить следующее.

Акт о приемке выполненных работ является первичным учетным документом и подписывается сторонами, заключившими договор на оказание услуг, выполнение работ и др. на условиях такого договора.

Председатель совета многоквартирного дома, не представляющий на законных основаниях физическое или юридическое лицо, от имени которого заключен договор, не имеет права подписи акта о приемке выполненных работ по договору.

Таким образом, для защиты законных прав и интересов как самой управляющей организации, так и собственников помещений необходимо реализацию права председателя совета подписывать акты, перечисленные в п. 4 ч. 8 ст. 161.1 ЖК, увязывать с наличием доверенностей от собственников помещений в МКД на выполнение данных действий или с решением ОСС.

При отсутствии доверенностей или решения ОСС председатель совета не имеет полномочий подписывать от имени собственников акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.