**ЧЕМ ЗАНИМАЕТСЯ СОВЕТ ДОМА?**

Порядок создания и деятельности, а также компетенция совета многоквартирного дома определяются исключительно нормами статьи 161.1 «О совете многоквартирного дома» Жилищного кодекса РФ.

Совет многоквартирного дома является органом, представляющим интересы собственников помещений в многоквартирном доме. Он должен избираться в каждом доме с количеством квартир более четырех, где не создано товарищество собственников жилья и дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

**Полномочия совета многоквартирного дома**

Совет многоквартирного дома:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Таким образом, совет многоквартирного дома является органом, представляющим собственников помещений во внешних отношениях, в том числе при заключении необходимых договоров.

Порядок создания совета многоквартирного дома

Совет формируется путем избрания его состава из числа собственников помещений в данном доме, а также избрания председателя совета на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Избирать и быть избранными в состав совета многоквартирного дома вправе только собственники помещений в данном доме. С инициативой о создании совета дома необходимо обратиться в управляющую компанию, которая окажет содействие в организации и проведении собрания, оформлении документов.

После избрания в установленном порядке состава совета многоквартирного дома и председателя совета, а также оформления соответствующих решений протоколами общего собрания совет считается сформированным и вправе осуществлять свою деятельность. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не требуется.

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, то количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир. Например, в состав совета могут быть избраны по 3 – 4 представителя от подъезда, по 1 представителю от этажа (квартиры) и т.п. Однако решением общего собрания могут быть установлены и иные принципы представительства в совете (например, в зависимости от размера долей в праве собственности на общее имущество и т.п.).

Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья (см. ч. 9 ст. 161.1 Кодекса).

Согласно ч. 10 ст. 161.1 Кодекса совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года. Решением общего собрания собственников помещений в данном доме может быть установлен иной срок переизбрания состава совета.

Кроме того, в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

**Деятельность председателя совета дома**

Возглавляет совет многоквартирного дома председатель, который избирается из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме. Председатель совета не является самостоятельным органом управления в многоквартирном доме, подобным единоличному исполнительному органу юридического лица. Он осуществляет только организационно-технические полномочия в сфере руководства текущей деятельностью совета, а также предусмотренные Жилищным кодексом РФ представительские (по доверенности) и контрольные функции. Действовать без доверенности от имени собственников помещений в многоквартирном доме председатель совета не вправе.

Помимо вышеуказанных полномочий, председатель совета:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора и доводить до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о результатах таких переговоров;

2) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом;

3) контролирует выполнение обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывать 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, а также направлять в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств;

4) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

5) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.