

ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ ПОД КОНТРОЛЬ



**В помощь жилищному активу:
КАК СОЗДАТЬ
ЭФФЕКТИВНЫЙ
СОВЕТ ДОМА**

Голосуем за нестандартные
полномочия Совета

Оцениваем состояние общего имущества

Анализируем годовой отчет УК

Правим Договор управления

ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН

***В помощь жилищному активу:
КАК СОЗДАТЬ
ЭФФЕКТИВНЫЙ
СОВЕТ ДОМА***

Голосуем за нестандартные
полномочия Совета

Оцениваем состояние общего имущества

Анализируем годовой отчет УК

Правим Договор управления

СОДЕРЖАНИЕ:

ПРАВОВОЙ СТАТУС СОВЕТА МКД.....	4
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ ПРИ ВЫБОРЕ СОВЕТА.....	5
<i>Что предусмотреть, чтобы расширить полномочия Совета МКД.....</i>	6
БАЗОВЫЕ И «НЕСТАНДАРТНЫЕ» ПОЛНОМОЧИЯ СОВЕТА.....	7
БАЗОВЫЙ И «НЕСТАНДАРТНЫЙ» ФУНКЦИОНАЛ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА МКД.....	9
ПРАВИЛА ЭФФЕКТИВНОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОВЕТА С ЖИТЕЛЯМИ.....	11
ПРАВИЛА ЭФФЕКТИВНОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОВЕТА С УК.....	12
<i>Ревизия общедомового имущества – чтобы влиять на качество содержания и ремонта жилья.....</i>	13
<i>Анализ финансового отчета УК – чтобы уберечь кошелек дома от списаний в пользу УК.....</i>	16
<i>Коррекция Договора управления – чтобы расширить контрольные функции Совета МКД.....</i>	17
ОТВЕТЫ НА НЕУДОБНЫЕ ВОПРОСЫ.....	19



С мая 2018 года Центры защиты прав граждан реализуют социально значимую программу по защите жилищно-коммунальных прав граждан «Взять свой дом под контроль». Центрами разработан комплексный алгоритм по защите прав жителей многоквартирных домов.

Первый раздел этой программы посвящен созданию эффективного Совета многоквартирного дома.

Почему это так важно?

Потому что только такой Совет дома способен обеспечить контроль над ЖЭКом, навести порядок в платежках и заставить управляющую организацию выполнять работы и услуги качественно и в срок.

Сегодня в большинстве многоквартирных домов Советы уже созданы. Но в Центры поступают жалобы активистов на то, что УК игнорирует полномочия Совета дома, считает необязательным взаимодействие и не реагирует на законные требования.

Совет дома – это контролер и ревизор деятельности УК, который призван защищать интересы жителей дома.

Как заставить УК с этим считаться?

В новой инструкции расскажем, как расширить функционал Совета МКД, предоставить «нестандартные» полномочия председателю. И приучить УК к надлежащему исполнению своих обязанностей по управлению домом.

ПРАВОВОЙ СТАТУС СОВЕТА МКД

По закону Совет МКД должен быть создан в каждом доме, где больше четырех квартир (*если в таком доме не созданы ТСЖ, ТСН, жилищный или потребительский кооператив*).

В Совет дома могут быть избраны только собственники и только общим собранием собственников. *Обычно количество членов Совета соответствует числу подъездов в МКД: от каждого в Совет делегируют представителя.*

Из числа избранных членов Совета на том же собрании выбирается председатель Совета.

На избрание Совета отведены короткие сроки.

В новостройках собрание по выбору Совета должно пройти в течение одного календарного года с даты ввода дома в эксплуатацию.

Если собственники не выберут Совет МКД, за них это сделает муниципалитет.

Орган местного самоуправления должен в трехмесячный срок созвать ОСС с такой повесткой (ч. 2 ст. 161.1 ЖК РФ).

Как бы ни было сложно собрать ОСС, лучше провести собрание по инициативе собственников. Органы местного самоуправления делают это формально. Кто попадет в такой Совет? Может так оказаться – что лояльные к действующей управляющей компании жители.

Совет МКД подлежит переизбранию каждые два года (если иной срок не установлен решением ОСС).

■ В случае удовлетворительной работы его полномочия могут быть пролонгированы автоматически, без нового ОСС, еще на два года.

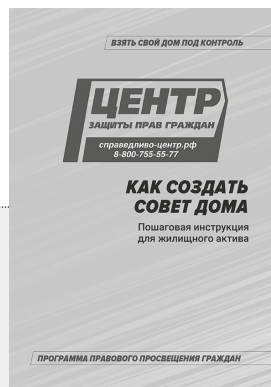
■ В случае ненадлежащего исполнения обязанностей Совет МКД может быть переизбран общим собранием досрочно.

■ В случае создания ТСЖ Совет прекращает полномочия после избрания Правления ТСЖ.

Если в вашем доме все еще не создан Совет МКД, его надо выбрать.

Если Совет МКД работает в интересах управляющей компании, его пора переизбрать.

*Пошаговая инструкция по избранию Совета,
а также образцы документов
для проведения собрания – на сайте
справедливо-центр.рф в разделе ЖКХ.*



ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ СОБРАНИЯ ПРИ ВЫБОРЕ СОВЕТА МКД

Чтобы решение ОСС по избранию Совета и председателя никто не мог оспорить, в повестке общего собрания должны быть предусмотрены следующие обязательные вопросы:

- об избрании (или переизбрании) Совета МКД;
- о количественном составе Совета МКД;
- о полномочиях Совета МКД;
- о полномочиях председателя Совета МКД.

Правильно формируйте повестку дня ОСС: сначала выберите членов Совета дома и только затем – председателя из их числа.

Если в доме уже действует Совет, а надо заменить несколько членов Совета, вынесите на общее собрание вопрос о переизбрании всего Совета, а не о переизбрании отдельных членов действующего Совета.

Не забудьте наделить председателя Совета обязательными полномочиями по подписанию актов приемки работ и услуг и проверке отчетности УК. В таком случае он без лишних споров сможет требовать от УК необходимые документы, в том числе через суд.

Включите в повестку вопрос об использовании ГИС ЖКХ (или другой информационной системы), чтобы проводить последующие ОСС, в том числе в электронной (заочной) форме.

Если собственники намерены выплачивать вознаграждение членам Совета или председателю, этот вопрос тоже должен стоять в повестке ОСС. Решение должно содержать размер вознаграждения, условия и порядок его выплаты.

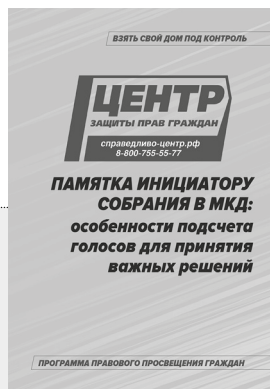
На собрании по выбору Совета и председателя необходимо наделить Совет МКД полномочиями по принятию решений о проведении текущего ремонта, а председателя – правом подписания актов приемки работ.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Совет МКД выбирается простым большинством голосов от общего числа собственников МКД. Но по некоторым решениям, касающимся полномочий председателя Совета, может потребоваться согласие 2/3 собственников.

Одновременно с выбором Совета МКД утвердите онлайн-платформу для проведения общих собраний в электронной (заочной) форме. А председателя назначьте Администратором электронных ОСС. В будущем это сэкономит время для созыва внеочередных ОСС и голосования за важные решения в режиме онлайн. Плюс это лишит УК возможности провести свое голосование и назначить Администратором электронных ОСС себя.

Подробнее о кворуме ОСС и кворуме для принятия решений по избранию Совета и председателя читайте в инструкции на сайте справедливо-центр.рф в разделе ЖКХ.



БАЗОВЫЕ И «НЕСТАНДАРТНЫЕ» ПОЛНОМОЧИЯ СОВЕТА

1. Требовать от УК своевременного и качественного оказания работ и услуг, утвержденных Договором управления.

Реализовывать все решения ОСС по сохранности общего имущества, благоустройству придомовой территории, оптимизации расходов на содержание МКД и получению дохода от аренды общего имущества.

Взаимодействовать с активистами других домов, надзорными органами и органами местного самоуправления по вопросам надлежащего содержания МКД и придомовой территории.

Совет может осуществлять и иные полномочия, если они утверждены решениями ОСС.

К «нестандартным» можно отнести следующие полномочия:

- участие в согласовании подрячика и смет по текущему содержанию МКД;
- участие в планировании бюджета МКД на будущий год – в части проведения плановых и профилактических работ на общедомовом имуществе;
- управление общедомовым и подъездными чатами и сообществами в социальных сетях;
- взаимодействие с муниципалитетом от имени собственников;
- взаимодействие с инстанциями по земельным отношениям;
- согласование аренды общедомового имущества – совместно с управляющей компанией по решению ОСС;
- согласование перепланировок общедомового имущества и коммерческих помещений (если на то было решение ОСС);
- доступ к ОДПУ ресурсов, выгрузке показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета;
- доступ к системам видеонаблюдения и контроля доступа на придомовую территорию (или в подъезды).

Для оперативного взаимодействия между собой членам Совета необходимо завести чат в мессенджере.

Периодичность заседаний Совета (очно либо онлайн), мероприятия, форма отчетности перед собственниками и т. п. оргвопросы определяются членами Совета.

Совет может принимать решения по любым вопросам, относящимся к его компетенции, если в заседании приняли участие не менее половины действующих членов.

Решения принимаются путем голосования простым большинством.

Все решения оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывает председатель.

Если по вопросу, поставленному на голосование, «за» и «против» подано равное число голосов, голос председателя является решающим.

Если решение Совета относится ко всем собственникам дома, оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах дома (в лифтовых холлах на первых этажах подъездов) или в общедомовых чатах.

Если решение относится к ограниченному кругу лиц (допустим, работа со злостными неплательщиками за ЖКУ), оно должно быть доведено до сведения только этого круга лиц.

Председатель и члены Совета не имеют права передавать кому бы то ни было имеющиеся в распоряжении Совета персональные данные собственников дома, а также документы, содержащие такие сведения. В том числе разглашать персональные данные собственников любым другим способом.

БАЗОВЫЙ И «НЕСТАНДАРТНЫЙ» ФУНКЦИОНАЛ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ

1. Председатель Совета МКД координирует работу Совета.

2. Участвует в осмотрах общедомового имущества совместно с представителями УК (текущие плановые, сезонные и в случае аварийных ситуаций).

3. Проверяет ход и качество работ в рамках текущего ремонта, предусмотренных Договором управления, и подписывает акты приемки работ по текущему ремонту жилья.

4. Контролирует выполнение заключенных договоров и подписывает акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг; акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в надзорные органы обращения о невыполнении УК условий договора по содержанию жилья.

5. Взаимодействует с контрольными и надзорными органами в сфере ЖКХ, а также органами местного самоуправления и общественного контроля (активами жителей ЖК, микрорайона, округа или муниципалитета).

Председатель Совета по решению ОСС может быть наделен исключительным правом:

■ согласовывать и заключать (*подписывать*) от имени собственников договоры аренды на установку и эксплуатацию рекламных конструкций и иные договоры на передачу в пользование объектов общего имущества собственников третьим лицам (к примеру, интернет-провайдерам), утверждать (после согласования с Советом) размер платы за пользование этими объектами;

■ согласовывать и подписывать от имени собственников дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием и текущим ремонтом общедомового имущества;

■ запрашивать для изучения у управляющей организации договоры с поставщиками коммунальных услуг, подрядными организациями, оказывающими работы/услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, сметы, акты выполненных работ;

■ требовать от УК финансовый отчет об оплате этих договоров и иную документацию, связанную с содержанием и ремонтом МКД;

■ запрашивать у УК и проверять показания общедомовых приборов учета ресурсов, проводить анализ соответствия начисляемых платежей фактическому потреблению домом коммунальных ресурсов;

■ запрашивать у УК отчеты, акты технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей;

■ контролировать обеспечение УК полноты и сохранности технической документации на МКД.

ПРАВИЛА ЭФФЕКТИВНОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОВЕТА С ЖИТЕЛЯМИ

1. НАСТРОИТЬ ПОСТОЯННЫЙ КАНАЛ КОММУНИКАЦИЙ С СОБСТВЕННИКАМИ

Завести общедомовые чаты на базе наиболее популярного среди собственников мессенджера.

Подъездные, каждый из которых будет администрировать член Совета, живущий в этом подъезде.

Общедомовой официальный чат – по обсуждению типичных проблем дома (к примеру, надо или нет поставить знак у перехода, надо или нет сделать подсветку в арке, как проверить корректировку за отопление, куда жаловаться, если есть протечка с кровли и т. п.), в том числе с публикацией ответов на официальные запросы Совета в органы власти и в УК, тут же может размещаться информация о принятых решениях и отчетах о работе Совета.

Общедомовой «флуд-чат» – более демократичный, для свободного общения жильцов, где члены Совета дома общаются с жителями по-соседски, в «нерабочей» обстановке обсуждают с соседями общедомовые мероприятия (субботник или праздник двора), проблемы ЖК, города, транспортной доступности и т. п.

2. ПОСТЕПЕННО СФОРМИРОВАТЬ БАЗУ ДАННЫХ О СОБСТВЕННИКАХ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

Постепенно, по мере знакомства с собственниками, составить собственный «реестр». Делать это надо, разумеется, не нарушая федерального законодательства о персональных данных.

Вместе с тем законом не запрещено собирать номера телефонов и адреса электронной почты собственников, уточнять их место работы или общественную позицию.

Банальный пример, когда нужны контакты, – прорвало стояк, а хозяин квартиры на работе. Очевидно, что локализовать аварию и минимизировать ущерб возможно, если как можно быстрее с ним связаться.

Более широкое применение этой «базы» данных – поиск полезных жилищному активу собственников, которые могут помочь Совету в его работе на благо жителей.

К примеру, юристы, адвокаты, бухгалтеры, сотрудники строительных организаций, инженеры, работники СМИ или представители смежных с ЖКХ профессий и т. п. Кто сможет проконсультировать при возникновении противоречий с УК.

Все это, безусловно, пригодится в деятельности Совета по защите интересов собственников.

3. ПЛАНИРОВАТЬ ОБЩЕДОМОВЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ, В КОТОРЫХ МОГУТ УЧАСТВОВАТЬ ВСЕ СОБСТВЕННИКИ

Лучше, когда дом объединяют не только общие проблемы, но и общие праздники. К примеру, праздники двора, субботники и спартакиады, совместные мероприятия по озеленению или заливке детской горки и т. п. Совместные мероприятия знакомят соседей, развивают добрососедские отношения. Это стимулирует жителей заботиться о своем дворе и доме, поддерживать порядок и чистоту.

ПРАВИЛА ЭФФЕКТИВНОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОВЕТА С УК

Первым делом избранному Совету необходимо изучить финансово-хозяйственную деятельность УК, вчитаться в Договор управления домом, оценить состав и состояние общего имущества дома.

Это невозможно без взаимодействия с УК. Так как ключи от чердаков и подвалов, доступ к вводным счетчикам коммунальных ресурсов,

выход на кровлю и т.д. – у управляющей компании. Там же – вся техническая документация, договоры с поставщиками ресурсов и подрядчиками и т. п.

Поэтому следует настроить конструктивный диалог с УК.

Взаимодействие должно быть строго деловым, по существу, а все запросы в УК лучше делать письменно.

Совместные мероприятия желательно протоколировать, осмотры общедомового имущества – обязательно оформлять актами с указанием выявленных дефектов и сроков их исправления.

Все нарушения в предоставлении жилищных и коммунальных услуг – активировать, требовать устранения нарушений в установленный законодательством срок, а в случае бездействия – ставить в известность надзорные и контрольные органы.

Члены Совета и председатель Совета не имеют права получать от УК вознаграждения, какие-либо льготы без соответствующего решения общего собрания собственников!

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Совет дома имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание собственников по предложению УК.

ЗАДАЧА №1.

Провести ревизию общедомового имущества и оценить техническое состояние МКД и придомовой территории

Оценить текущее состояние дома и придомовой территории необходимо при совместном осмотре общедомового имущества с представителями УК.

Результатом осмотра имущества могут стать план текущего ремонта либо устранение дефектов в результате ненадлежащего техобслуживания отдельных элементов в рамках содержания жилья.

В акте осмотра подробно опишите техническое состояние конструктива и коммуникаций.

Это понадобится для:

- уточнения объема ремонтных работ и работ по техническому обслуживанию коммуникаций и оборудования;
- составления плана и объема работ, необходимых для подготовки МКД к эксплуатации в зимний период (по итогам осеннего осмотра);
- составления перечня работ и объема работ в рамках надлежащего содержания дома в летний период (по итогам весеннего осмотра);
- определения неисправности или повреждений, для устранения которых недостаточно текущего ремонта, когда требуется капитальный ремонт.

Во время осмотра оцените, какие элементы общего имущества прежде всего нуждаются в ремонте: участок кровли, течь трубы в подвале, ремонт отмостки вокруг дома или разгерметизация межпанельных стыков.

Обсудите с УК объем необходимых работ, необходимые затраты и сроки выполнения работ по восстановлению общедомового имущества. **Помните: работы по текущему ремонту оплачиваются за счет средств собственников, которые те ежемесячно вносят по строке «Содержание и ремонт жилья».** Никаких дополнительных сборов на текущие ремонтные работы не требуется!

После осмотра и активировки состояния общедомового имущества проведите дополнительную встречу с руководством УК. Утвердите очередность работ, сроки, объем финансирования. Контролируйте соблюдение графика работ. Активируйте выполнение на всех этапах. Вплоть до подписания акта приемки.

Возможно, по результатам осмотра (если дом сильно запущен) станет очевидно, что дому требуется капитально отремонтировать кровлю, фасад или фундамент, заменить лифты или часть инженерных коммуникаций и т. п.

Если УК запустила дом, в акте необходимо указать, что общее имущество достигло уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности МКД или его отдельных элементов (п. 22 Правил содержания общего имущества).

В таком случае Совету МКД необходимо запросить в региональном Фонде капремонта данные о количестве накопленных домом средств и проверить сроки проведения капитальных ремонтных работ, установленные для данного МКД в Региональной программе капремонта.

❑ Если ремонта текущей кровли или треснувшего фундамента по Регпрограмме капремонта ждать еще 10–15 лет, есть смысл провести внеочередное ОСС, на котором принять решение о переносе сроков капремонта на более ранний.

❑ Если это новостройка, дом на гарантии застройщика или относительно свежий (с точки зрения техсостояния), есть смысл провести ОСС по созданию специального счета дома на капремонт. Чтобы не отчислять ежемесячные взносы в «общий котел» Фонда капремонта, а копить на будущий капремонт на спецсчете дома. И использовать накопления, когда возникнет нужда, на капремонт своего дома.

Подробнее о том, как перевести деньги из «общего котла» на спецсчет дома, а также ускорить сроки капремонта, если дом разваливается, – в инструкции на справедливо-центр.рф в разделе ЖКХ.



ЖИЛЬЕ

ЦЕНТР
ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН
справедливо-центр.рф
8-800-755-55-77

КАПРЕМОНТ:
ответы на главные вопросы

на примере госбд
Центров защиты прав граждан

Отремонтировать дом
за счет государства

Приблизить сроки ремонта
Перейти из «общего котла»
на спецсчет дома

Пожаловаться
на некачественный ремонт

ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН

ЗАДАЧА №2.

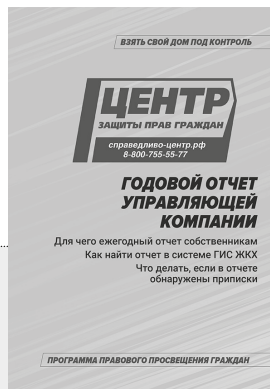
Изучить финансовый отчет УК за прошлый год и добиться коррекции бюджета

Все ремонтные работы по дому, техобслуживание коммуникаций, мероприятия по дезинсекции, замена лампочек или стекла, вывоз снега или стрижка газонов – все, за что заплатили собственники по строке «Содержание и текущий ремонт жилья и общедомовые коммунальные услуги», должно быть отражено в ежегодных отчетах управляющей компании.

По закону до 1 апреля каждого года управляющая компания должна выкладывать такой отчет в открытый доступ. Чтобы собственники могли ознакомиться со статьями расходов, а Совет дома – свериться, все ли указанные работы и услуги действительно были проведены. Нет ли претензий к качеству или откровенного списания средств по непроизведенным работам и услугам.

Также УК обязана публиковать такой отчет на сайте ГИС ЖКХ по адресу dom.gosuslugi.ru и на своем официальном сайте.

Подробнее о том, что делать, если в годовом отчете обнаружены приписки, – в нашей инструкции на справедливо-центр.рф в разделе ЖКХ.

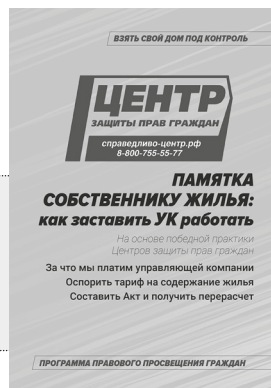


Задача Совета МКД – не допустить разбазаривания средств собственников. А также фиксировать на протяжении года все нарушения качества оказанных работ и услуг, чтобы предотвратить списание средств за то, чего не было.

Чтобы доказать, что ЖЭК плохо управляет домом, необходимо фиксировать все допущенные нарушения в обслуживании дома. Причем фиксировать официально, актами.

В противном случае будет сложно заставить УК вернуть списанные деньги на счет, а также заручиться поддержкой ГЖИ, прокуратуры или суда.

Подробнее о том, как правильно составить акт и зафиксировать нарушения, – на справедливо-центр.рф в разделе ЖКХ в приложении к нашей инструкции.



ЗАДАЧА №3.

Скорректировать Договор управления МКД и закрепить всесторонний контроль за работой УК

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ: ЧТО ВАЖНО В НЕГО ВКЛЮЧИТЬ

Задача Совета МКД – прописать порядок взаимодействия с управляющей организацией в Договоре управления по всем точкам соприкосновения:

- *ввести понятие «Совет МКД и председатель МКД»;*
- *прописать периодичность и форму отчетности за потраченные деньги перед представителями Совета МКД;*
- *определить порядок оказания и приемки работ по текущему ремонту, осмотров общедомового имущества, снятия показаний с общедомовых счетчиков и т. д. с обязательным участием представителей Совета МКД.*

Проанализируйте действующий Договор управления.

Убедитесь, что срок его действия не истек. Обратите внимание: пролонгация происходит автоматически, или УК обязана провести очередное собрание для подтверждения полномочий.

Как правило, Договор управления содержит минимум положений об обязанностях УК. В нем отсутствуют также положения о Совете МКД, об отчетности УК, не предусмотрены санкции за нарушение периодичности и качество работ и услуг.

Также напрямую или завуалированно Договор содержит положение о праве УК индексировать ставку на содержание и текущий ремонт жилья. Что, разумеется, невыгодно собственникам.

В Договоре управления должны быть учтены:

- *состав общего имущества, его характеристики, особенности;*
- *перечень работ и услуг по управлению и обслуживанию общего имущества;*
- *перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества;*
- *тариф на содержание жилья (он должен быть экономически обоснован и утвержден собственниками на общем собрании);*
- *форма и сроки отчета УК перед собственниками;*
- *срок действия Договора (на какой срок собственники наняли управляющую компанию).*

В обязательном порядке добейтесь включения в Договор:

Изменение (индексация) тарифа на содержание и ремонт жилья производится не чаще одного раза в год и только по решению общего собрания собственников МКД.

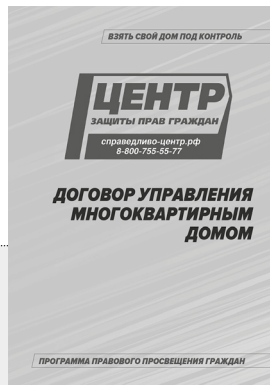
Обязательное согласование предложений Совета дома по работам на следующий календарный год. Пропишите, что совместное с УК планирование и бюджет на необходимые работы утверждаются в ноябре каждого текущего года.

Неизрасходованные по итогам года средства (экономия) строго учитываются и относятся к переходящему остатку (*в противном случае это станет доходом УК*). И расходуются все перенесенные средства на содержание дома и придомовой территории по согласованию с Советом.

□ Ежеквартальная отчетность УК перед Советом дома за текущие расходы на работы и услуги по содержанию жилья.

При этом УК предоставляет Совету все акты на выполненные работы и оказанные услуги. Используется форма актов по форме, утвержденной Приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 №761/пр).

*Как заключить правильный Договор управления с УК
Образцы важных документов – в инструкции
на справедливо-центр.рф в разделе ЖКХ.*



ОТВЕТЫ НА НЕУДОБНЫЕ ВОПРОСЫ



Надо ли платить председателю Совета МКД?

До сих пор большинство председателей Совета работают на общественных началах. Многие, даже из самых активных, намеренно отказываются работать за деньги. Считают, что, как только ты начнешь получать за свою работу деньги, начнутся упреки в том, что ты то же самое делал бесплатно.



Собственники могут назначить материальное вознаграждение председателю и членам Совета. (п. 8.1 ст. 161.1 ЖК РФ). Решение принимается на ОСС.

Выплаты оформляются включением в квитанцию строки «Сбор финансовых средств на оплату работы председателя МКД». Однако положительного решения ОСС будет недостаточно.

В Договоре управления необходимо прописать пункт о выплате вознаграждения (можно заключить допсоглашение к Договору).

Таким образом, фиксируются обязательства УК получать и распоряжаться деньгами на выплату вознаграждения членам и (или) председателю Совета.



Что делать, если Совет дома навязала управляющая компания?

Согласно ст. 161.1 ЖК РФ, многоквартирный дом может иметь только один Совет дома. Предложить свой состав Совета может и УК. В домах, где не слишком активные жители, к сожалению, распространена такая практика. В итоге такой Совет работает в интересах УК.

Единственный способ это исправить – провести ОСС и избрать новый Совет.



**Радиостанция Центров на сайте
справедливорадио.рф**



**YouTube-канал
«Центр справедливости»**



**Газета «Домовой совет»
домовой-совет.рф**



**Телефон горячей линии
8 800 755 55 77**



**Сайт Фонда
«Центр защиты прав граждан»
справедливо-центр.рф**

Пособие: КАК СОЗДАТЬ ЭФФЕКТИВНЫЙ СОВЕТ ДОМА
Изготовитель: ООО «Имидж», 143306, МО, Наро-Фоминский район,
г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28, офис 1, этаж 1
Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.
Тираж: 10 000 экз. Заказ 408. 2023 год.
Распространяется бесплатно

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!