

**Учебный центр подготовки экономистов и управленческих кадров  
Института архитектуры и строительства ФГБОУ ВО  
«ВолГТУ»**

Федеральный Партийный Проект

**«УПРАВДОМ»**

**Совет многоквартирного дома:  
*создание и деятельность***



Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования

**ИНСТИТУТ АРХИТЕКТУРЫ  
И СТРОИТЕЛЬСТВА ВОЛГГТУ**

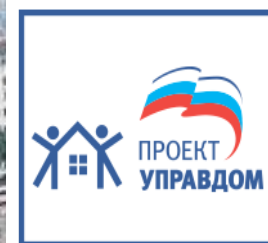


# Совет МКД - орган собственников помещений

- ❑ **избирается собственниками помещений** в МКД на общем собрании
- ❑ **компетенция определена Жилищным кодексом** (ст. 161.1)
- ❑ «дополняет» общее собрание собственников помещений – орган управления многоквартирным домом

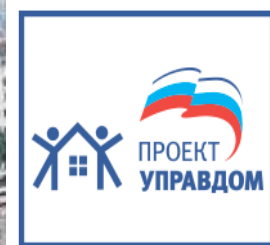
## С избранием совета МКД

- у собственников помещений в доме появляется **постоянно действующий орган** (на период между общими собраниями)
- у управляющей организации – **контрагент** по договору управления



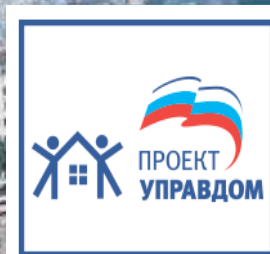
# Совет многоквартирного дома – дает *новые возможности* собственникам помещений:

- ❑ **выбирать исполнителя и формировать заказ** на услуги и работы по договору управления
  - Совет МКД представляет собственникам помещений
  - ✓ **предложения** по вопросам планирования управления домом, организации управления, содержания и ремонта общего имущества
  - ✓ **предложения** по условиям проектов договоров управления
    - Председатель совета МКД
    - ✓ вправе **вступать в переговоры** относительно условий договора управления
    - ✓ **доводит** до сведения общего собрания **результаты переговоров**
- ❑ **контролировать оказание услуг и (или) выполнение работ** по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и качество предоставляемых коммунальных услуг
  - Совет МКД **осуществляет контроль**
  - Председатель совета МКД **подписывает акты** приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, акты о нарушениях



## Полномочия совета МКД:

- **Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений;**
- **Выносит на общее собрание собственников помещений в МКД в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу;**
- **Представляет собственникам помещений предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;**
- **Представляет собственникам помещений *до рассмотрения на общем собрании* свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании;**
- **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.**



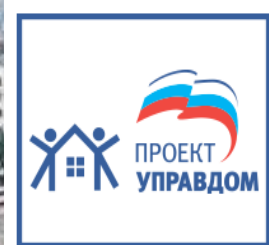
## Полномочия председателя совета МКД:

- **Вправе вступить в переговоры относительно условий договора** управления многоквартирным домом (при непосредственном управлении – договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД, договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления) - *до принятия общим собранием собственников помещений решения о заключении договора управления многоквартирным домом;*
- **Доводит до сведения** общего собрания собственников помещений **результаты переговоров** по условиям договора управления многоквартирным домом (при непосредственном управлении – договора на содержание и ремонт общего имущества, договоров ресурсоснабжения);
- **Подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ** по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, **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 **направляет в органы местного самоуправления обращения** о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных [частью 2 статьи 162](#) Жилищного кодекса.



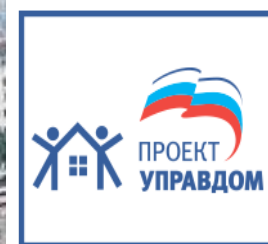
# Эффективность контроля советом МКД

- ❑ Контроль **«снизу»** – самими собственниками помещений
- ❑ Контроль **максимально конкретный**:
  - на уровне отдельного дома
  - за исполнением конкретного перечня услуг и работ
- ❑ Контроль **постоянный** (регулярный) – в соответствии с порядком, установленным договором управления
- ❑ Контроль **оперативный** – быстрый отклик на нарушения
- ❑ Контроль **результативный**:
  - снижение платы всех собственников в доме при установлении нарушений
  - отказ в одностороннем порядке от исполнения договора управления собственниками помещений при невыполнении управляющей организацией условий договора



# Сегодняшние проблемы советов МКД

- ❑ Собственники квартир **не знают** зачем создавать совет дома, **не понимают** в чем его польза, **не проявляют активности** по созданию советов
- ❑ Отсутствие комиссий собственников помещений МКД
- ❑ Значительная доля председателей советов МКД – прежний актив («домкомы»), **слабый приток «свежих сил»** – работоспособных и инициативных людей
- ❑ Слабая подготовленность к реализации полномочий
- ❑ Неготовность к добровольчеству
- ❑ Плохой опыт оплаты работы «домкомов» управляющими организациями
- ❑ Отсутствие законных возможностей вознаграждать работу в совете МКД и финансировать его деятельность
- ❑ Отсутствие эффективной системы взаимодействия советов МКД друг с другом и органами местного самоуправления



# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Учебный центр подготовки экономистов  
и управленческих кадров Института  
архитектуры и строительства  
ФГБОУ ВО «ВолгГТУ»

- E-mail: [79053325593@yandex.ru](mailto:79053325593@yandex.ru)
- Адрес: 400074, г. Волгоград, ул.  
Академическая, 1

