**Совет многоквартирного дома**

**Что такое совет многоквартирного дома?**

В соответствии со ст.161.1 [Жилищного кодекса РФ](http://www.gkh1.ru/upload/iblock/623/ZK%20RF.doc), в случае если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья ([ТСЖ](http://www.gkh1.ru/encyclopedia/upravleniye_mnogokvartirnym_domom/upravlenie_tszh_zhsk_/)) или жилищно-строительный кооператив ([ЖСК](http://www.gkh1.ru/encyclopedia/upravleniye_mnogokvartirnym_domom/upravlenie_tszh_zhsk_/)), при этом в данном доме более чем четыре квартиры, то собственники помещений в данном многоквартирном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

По своему юридическому смыслу совет многоквартирного дома – это уполномоченный орган, который представляет интересы всех собственниками дома.

**Как избирается совет многоквартирного дома?**

Совет многоквартирного дома избирается на [общем собрании](http://www.gkh1.ru/encyclopedia/obshchee_sobranie_mnogokvartirnogo_doma/obshchee_sobranie_sobstvennikov_mnogokvartirnogo_doma_/) собственников. При этом, если собственники не избрали совет многоквартирного дома, то орган местного самоуправления обязан в трехмесячный срок провести общее собрание и избрать совет многоквартирного дома и его председателя.

При этом совет многоквартирного дома избирается на каждый многоквартирный дом, с численностью установленной на общем собрании. Рекомендуется устанавливать численность по количеству подъездов многоквартирного дома.

**Полномочия (функции) совета многоквартирного дома**

Совет многоквартирного дома выполняет следующие функции:

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, 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;

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;

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;

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

**Председатель совета многоквартирного дома**

На проводимом общем собрании собственников из числа членов совета многоквартирного дома избирается председатель совета многоквартирного дома. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подчинен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

**Полномочия председателя совета многоквартирного дома**

Председатель совета многоквартирного дома выполняет следующие функции:

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;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в п.1 настоящей части;

3) 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. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

4) осуществляет контроль за выполнением 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, 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, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией своих обязательств;

5) 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.

**Переизбрание совета многоквартирного дома**

Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на [общем собрании](http://www.gkh1.ru/encyclopedia/obshchee_sobranie_mnogokvartirnogo_doma/obshchee_sobranie_sobstvennikov_mnogokvartirnogo_doma_/) собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания [правления](http://www.gkh1.ru/encyclopedia/deyatelnost_tszh/organ_upravleniya_tszh_i_revizionnaya_komissiya/) товарищества собственников жилья. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.