**Совет многоквартирного дома - уполномоченный представитель интересов собственников.**

В 2011 году в Жилищный кодекс Российской Федерации  введена статья 161.1. «Совет многоквартирного дома». Необходимость ее введения обусловлена стремлением законодателя вовлечь собственников помещений в процесс управления МКД. Если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома (далее – совет МКД) из числа собственников помещений в данном доме.

**Что такое совет многоквартирного дома**

Совет многоквартирного дома не является формой управления многоквартирным домом. Совет МКД – это орган, который представляет, защищает и отстаивает интересы собственников помещений в доме, активно взаимодействует с управляющей организацией, обеспечивает постоянный контроль за исполнением ею обязательств по договору управления.

Избирается он по решению собственников на общем собрании сроком на 2 года, если иной срок не был установлен на том же собрании. Численность членов совета МКД определяется также решением общего собрания с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Решение об избрании совета МКД должно быть принято в течение года с момента ввода дома в эксплуатацию. В случае отсутствия решения орган местного самоуправления в течение трех месяцев созывает общее собрание собственников помещений данного дома для выбора совета МКД.

**Полномочия совета многоквартирного дома**

- Обеспечивать выполнение решений ОСС;

- Предлагать собственникам порядок пользования общим имуществом, план по организации работ для его содержания и ремонта, обсуждение вопросов компетенции совета МКД;

- Контролировать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также качество предоставляемых коммунальных услуг;

- Предлагать для утверждения годового общего собрания собственников отчёт о проделанной за год работе;

- Утверждать решение о текущем ремонте общего имущества в МКД, если оно было принято на ОСС большинством голосов.

**Председатель совета многоквартирного дома**

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета МКД, который осуществляет руководство текущей деятельностью совета и подотчетен общему собранию собственников помещений в МКД.

Председатель совета МКД ведет переговоры с управляющей организацией относительно условий договора управления, доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты таких переговоров. Если собственниками помещений в многоквартирном доме председателю выдана доверенность, то он может заключить договор управления многоквартирным домом. Так же председатель совета МКД осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и выполненных, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и выполнения, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

**Срок полномочий совета МКД**

Каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме, совет МКД подлежит переизбранию, в случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о переизбрании совета многоквартирного дома полномочия совета МКД продлеваются на тот же срок.

При ненадлежащем исполнении своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или его действие может быть прекращено.

**Домовые комитеты** могут регистрироваться в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об общественных объединениях», и приобретать права юридического лица, либо функционировать без государственной регистрации и приобретения прав юридического лица.

**Домовой комитет** - это общественное добровольное объединение граждан (нанимателей, собственников жилья) по месту их жительства в многоквартирном доме (домах), в целях совместного решения социальных проблем в жилищной сфере, развитие доброжелательных отношений между жителями (соседями), создание комфортной среды проживания, осуществление общественного контроля за содержанием жилых домов, а также содержанием придомовых территорий, объектов благоустройства и озеленения.

**Руководящий орган домового комитета (совет дома**, правление домового комитета) может быть сформирован из старших по домам и подъездам на срок не более 4 лет. По истечении указанного срока жители в порядке, предусмотренном уставом домового комитета, переизбирают руководящий орган домового комитета в прежнем или ином составе.

**Домовый комитет может осуществлять функции по:**

общественному контролю за управлением, содержанием, ремонтом и эксплуатацией многоквартирного жилого дома, включая участие в подготовке предложений при разработке управляющей организацией и управой района перспективных планов по управлению, содержанию, ремонту и благоустройству, а также мероприятий по улучшению эксплуатации и сохранности жилищного фонда;

осуществлению общественного контроля качества и объемов предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

содействию организации мероприятий по ресурсо- и энергосбережению, а также ремонту объектов общего пользования;

участию в комиссиях по осмотру жилищного фонда, проверке технического состояния жилого дома и инженерного оборудования, а также профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта;

осуществлению общественного контроля за своевременным и качественным выполнением работ по текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, а также проведением работ по благоустройству;

осуществлению общественного контроля за целесообразным использованием средств населения;

формулировке проблем содержания и обслуживания дома, в том числе и в виде вопросов и формулировок для голосования на собраниях;

контролю за исполнением решений собраний собственников помещений, как собственниками помещений, так и обслуживающими организациями;

принятию участия в разработке проектов годовых планов жилищно-эксплуатационного участка по ремонту жилых домов, а также мероприятий по благоустройству территории дворовых участков, детских и спортивных площадок;

осуществлению контроля за соблюдением населением правил и норм эксплуатации жилищного фонда;

оказанию эксплуатационной организации и жителям содействия в организации ремонта общего имущества, в установке подъездных запирающих устройств домофонов, кодовых замков и др.;

принятию мер общественного воздействия в отношении нанимателей, собственников и арендаторов жилых помещений и проживающих с ними лиц, нарушающих пользование этими помещениями;

мобилизации населения к участию на добровольных началах в работах по благоустройству и озеленению придомовых участков, в обеспечении сохранности зеленых насаждений, детских и спортивных площадок;

принятию мер общественного воздействия в отношении злостных неплательщиков оплаты за коммунальные услуги;

рассмотрению фактов нарушения правил пользования жилыми помещениями, а также общественного порядка пользования общими помещениями в коммунальных квартирах, занимаемых несколькими семьями;

организации приема населения членами домового комитета, осуществлению контроля за своевременным рассмотрением и выполнением работ по жалобам и заявлениям жильцов;

созыву по необходимости собрания жителей или их представителей для решения вопросов затрагивающих интересы населения.

Уполномоченные представители руководящего органа домового комитета вправе принимать участие в заседаниях, совещаниях, проводимых в управе района, с правом совещательного голоса по вопросам, затрагивающим интересы жителей многоквартирного дома.

Домовые комитеты осуществляют свою деятельность в рамках Закона РФ от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и в соответствии с Уставом, принятым на общем собрании жителей многоквартирного дома (домов).

Домовый комитет проводит свою работу с привлечением актива жильцов в контакте с общественными организациями (Совет ветеранов) и управляющей организацией.

Для выполнения текущей работы домовый комитет может создавать: Совет общественности по работе с детьми и подростками, хозяйственные комиссии по благоустройству и др.