

## Совет многоквартирного дома

Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Жилищный кодекс РФ был дополнен новой статьей 161.1, которая определяет условия создания и компетенцию совета многоквартирного дома. Жилищный кодекс РФ не называет указанный совет органом управления многоквартирного дома. Однако содержание компетенции совета позволяет утверждать, что совет многоквартирного дома обладает рядом исполнительно-распорядительных и контрольных полномочий, которые характерны для коллегиальных исполнительных органов юридических лиц.

Таким образом, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме можно рассматривать в качестве представительного органа управления в таком доме, а совет (если он образован) - в качестве исполнительного органа.

В случае, 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 данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

Иными словами, совет многоквартирного дома в обязательном порядке должен быть сформирован при одновременном наличии следующих условий: а) в многоквартирном доме имеются пять квартир или более; б) в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется специализированным потребительским кооперативом. Таким образом, совет многоквартирного дома является органом, представляющим собственников помещений во внешних отношениях, в том числе при заключении необходимых договоров.

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 по правилам ч. 2, 4 и 6 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ. Соответствующие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются в соответствии с ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ.

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов (ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу создания совета многоквартирного дома, принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Избирать и быть избранными в состав совета многоквартирного дома вправе только собственники помещений в данном доме. Собственниками

являются лица, право собственности которых на соответствующие помещения подтверждается документами, выданными в соответствии с ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" либо документами, подтверждающими права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу указанного Федерального закона.

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.

В случаях, указанных в ч. 1 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, при условии, если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

Таким образом, если в соответствии с ч. 1 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ собственники помещений обязаны избрать совет многоквартирного дома, но такое решение ими не было принято либо было принято, но не реализовано, то применяются приведенные правила ч. 2 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ. Условием применения этих правил является истечение срока, отведенного на принятие и выполнение указанного решения собственниками (одного календарного года).

Согласно ч. 3 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам. Иными словами, указанный совет может быть органом управления только в одном многоквартирном доме. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Вопрос о количественном составе совета многоквартирного дома должен быть заблаговременно включен в повестку дня собрания.

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.).

Компетенция совета многоквартирного дома определена в ч. 5 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ. 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 Жилищному кодексу РФ;

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.

Следует обратить внимание на то, что перечень полномочий совета многоквартирного дома в п. 1-6 ч. 5 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ сформулирован как исчерпывающий.

Между тем в данном случае это не совсем так. С одной стороны, действительно, по собственной инициативе совет многоквартирного дома не вправе осуществлять полномочия, которые прямо не предусмотрены в указанных нормах. С другой стороны, в соответствии с п. 2 ч. 5 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ совет вправе вынести на общее собрание собственников помещений в качестве вопросов для обсуждения, в частности, предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома. Если общее собрание сочтет это целесообразным, то оно вправе принять решение о расширении компетенции совета путем отнесения к его ведению дополнительных полномочий.

Основные правила, характеризующие статус председателя совета многоквартирного дома, установлены в ч. 6-9 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ. Председатель совета многоквартирного дома избирается из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Следовательно, председателем совета не может быть

избрано лицо, которое не является собственником помещения в данном доме. Вопрос об избрании председателя совета должен быть заблаговременно включен в повестку дня соответствующего общего собрания.

Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, председатель совета не является самостоятельным органом управления в многоквартирном доме, он осуществляет только организационно-технические полномочия в сфере руководства текущей деятельностью совета, а также предусмотренные в ч. 8 указанной статьи представительские (по доверенности) и контрольные функции. Действовать без доверенности от имени собственников помещений в многоквартирном доме председатель совета не вправе.

Помимо полномочий, предусмотренных в ч. 7 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, к компетенции председателя совета многоквартирного дома относятся также полномочия, установленные в ч. 8 этой же статьи. 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, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в ч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса РФ (имеются в виду договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, а также договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления);

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 1 ч. 8 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ (т.е. относительно условий указанных в этой части договоров);

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 или договоры, указанные в ч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса РФ. 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 обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ;

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.

Таким образом, компетенция председателя совета многоквартирного дома определяется по правилам ч. 7, 8 и 12 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ. При этом следует обратить внимание на то, что в ч. 7 указанной статьи содержание правомочия по руководству текущей деятельностью совета многоквартирного дома Жилищный кодекс РФ не раскрывает. Из этого следует, что при осуществлении данного правомочия председатель совета вправе осуществлять любые правомерные действия, которые необходимы для осуществления данного правомочия. Что касается ч. 8 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, то в ней закреплен исчерпывающий перечень полномочий председателя совета, выходить за пределы которого председатель не вправе. Кроме того, в соответствии с ч. 12 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ по решению совета многоквартирного дома могут избираться комиссии собственников помещений в многоквартирном доме.

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.

По общему правилу 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.

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

Специализация и функции указанных комиссий могут быть различными. Совет многоквартирного дома вправе выносить на общее собрание собственников

помещений в качестве вопросов для обсуждения, в частности, предложения по вопросам компетенции избираемых комиссий. Жилищный кодекс РФ прямо упоминает, например, о комиссиях по оценке проектов договоров.

Жилищный кодекс РФ предусматривает альтернативную компетенцию общего собрания собственников помещений и совета многоквартирного дома: комиссии собственников помещений в многоквартирном доме могут избираться по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

В настоящее время в Государственную Думу Российской Федерации внесен законопроект «О внесении изменений в статью 161<sup>1</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации», согласно которому собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение об установлении вознаграждения председателю совета многоквартирного дома, а также определить размер, источники и порядок данного вознаграждения.