Администрация Ермаковского района

ПРЕСС-РЕЛИЗ

**Зачем нужен совет дома: управляющим компаниям и жильцам**

Предложить собрать совет дома может управляющая компания. Вопрос по выбору совета дома может содержаться в повестке общего собрания. На собрании представитель УК предлагает собрать совет дома, желающие выдвигают кандидатуры. Кандидаты сообщают свои данные – ФИО, квартира, номер телефона, их записывают. И потом проводится отдельное общее собрание или заочное голосование, где остальные жители могут проголосовать за или против конкретной кандидатуры.

Членами совета становятся те собственники, которые были выбраны на общем голосовании. Арендаторы и наниматели не могут находиться в составе совета.

Согласно статье 161.1 Жилищного Кодекса многоквартирный дом может иметь только один орган управления. Совет МКД должен быть в каждом доме с пятью и более квартирами, если в нём не создано иное объединение жителей: ТСЖ, ТСН, жилищный или потребительский кооператив. Поэтому совет не может быть создан в ТСЖ – товариществе собственников жилья или ЖСК – жилищно-строительном кооперативе, поскольку они уже сами являются органом управления.

Совет дома – совещательный орган (п. 11 статьи 161.1 ЖК РФ), а председатель – официальный представитель совета.

Совет заявляет о существующих проблемах и контролирует деятельность организации, обслуживающей дом. Председатель передает все данные в УК, осуществляет прямое взаимодействие с управляющей организацией.

**Совет дома должен решать задачи:**

- подготовка предложений для рассмотрения на общем собрании собственников;

- контроль над выполнением решений, принятых в ходе собрания жильцов.

Взаимодействие совета дома и управляющей организации важно, потому что УК нужно получать обратную связь от жителей, а жильцам – контролировать работу управляющей организации. При этом совет дома должен отражать активность жителей и действовать в целях улучшения содержания дома, а не для войны с управляющей компанией.

**Совет дома может помочь управляющей организации:**

- донести пожелания собственников по текущему ремонту,

- выдвинуть предложения по благоустройству,

- организовать проведение общего собрания,

- распространить важную информацию.

Совет контролирует, как содержится и ремонтируется общее имущество многоквартирного дома; представляет интересы жителей при взаимодействии с управляющей организацией.

У совета и управляющей компании одна общая цель – надлежащее содержание дома.

**Причины, почему совет дома может работать неэффективно:**

- Формальность существования совета.

- Выбор неактивных людей в состав совета.

- Незаинтересованность в изучении современного жилищного законодательства.

- Совет в конфронтации с управляющей компанией.

- Большое число членов совета. Законом их число не регламентировано, но согласно практике, совет из более 7-8 человек не эффективен.

- Отсутствие диалога совета с остальными жителями, совет не интересуется мнением всех жителей.

- Лоббирование интересов отдельных групп жителей (например, только отдельных подъездов или только автомобилистов).

- За весь совет работает только председатель в одиночку, «выгорает» и совет перестает работать эффективно.

**Рекомендации для организации эффективной работы совета дома:**

- оптимальное количество людей в совете – от 3 до 7 человек;

- лучшее количество человек – нечетное: при голосовании, разделении мнений всегда будет большинство;

- нормально, что наиболее активно будут работать 1-2 человека, которые будут ставить вопросы и выносить информацию на обсуждение всего совета.