

## 12.10.2015 | Старшие по дому

Еще в 1991 году с принятием Закона о приватизации жилых помещений, государство полностью переложило ответственность за содержание многоквартирных домов на его собственников. Однако, понимания как реализовать эту обязанность не было ни у собственников, ни у государства, и, в реальности, управление домами оставалось в руках муниципальных предприятий, за очень редким исключением, когда наиболее организованные и продвинутые собственники с 1993 г. начали создавать ТСЖ (кондоминиумы). Привычное нам положение дел, когда треть домов управляется ТСЖ и ЖСК, а оставшиеся 2/3 находятся в управлении УК, берет свое начало с 01.03.2005 (момента вступления ЖК РФ в силу). Тогда ЖК РФ впервые определил 3 способа управления многоквартирными домами, а, главное, снова подчеркнул, что управление домом это не только право, но и обязанность собственников.

В той первоначальной редакции ЖК РФ было установлено, что органом управления и контроля ТСЖ является общее собрание его членов, а реализацией решения собрания занимается правление, которое избирается из самих же собственников и, по сути, является правительством в государстве (если дом воспринимать как мини государство, то правление в нем правительство, собрание членов – парламент, а председатель ТСЖ – президент). В такой структуре участие собственников в жизни дома максимальное, стопроцентное, ведь ТСЖ это и есть собственники, самостоятельно управляющие домом.

Ситуация с УК была обратной, участие собственников в жизни дома было сведено к нулю, выбор такого способа управления означал, что собственники, передав управление профессионалам (специалистам), полностью делегировали свои права и обязанности. Способ контроля над такими профессионалами ЖК РФ предусмотрен не был, хотя был необходим. В связи с этим не на уровне закона, а на уровне бытовой жизни появилось понятие «старший по дому», а также «старший по подъезду», которые брали на себя ответственность по взаимодействию с УК и контроль над ее действиями. Однако, поскольку такой институт как «старший по дому/подъезду» не был предусмотрен законом, то и правовых инструментов осуществления контроля над УК у таких инициативных граждан не было.

Только в 2011 году «старшим по домам/подъездам» дали правовой статус, наделили их правами и обязанностями. Федеральным законом от 04.06.2011 N123-ФЗ были внесены изменения в ЖК РФ, и появилась новая статья 161.1. «Совет многоквартирного дома».

Из содержания указанной статьи можно сделать несколько выводов:

1. Совет дома это орган контроля над УК, то есть совет дома создается только в домах, где нет ТСЖ или ЖСК.
2. Совет дома орган коллективный, количество его членов определяется собранием собственников.
3. Совет дома избирается только на общем собрании собственников. Необходимое количество голосов для такого избрания – более 50% «ЗА» от кворума.
4. Совет дома осуществляет свои функции как коллектив граждан и не регистрируется как юридическое лицо.
5. Совет дома избирается только для данного дома, не может существовать на несколько домов.
6. 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 (ч. 2 ст. 161.1.ЖК РФ).
7. Из состава совета дома избирается председатель совет дома, который осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 6 ст. 161.1.ЖК РФ).

8. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера (ч. 8.1. ст. 161.1. ЖК РФ). Необходимое количество голосов для такого избрания – более 50% «ЗА» от кворума.

9. Срок полномочий совета дома устанавливается общим собранием собственников и не ограничен по времени. Если собрание не установило срок полномочий, тогда совет дома должен переизбираться каждые 2 года. Совет дома может быть переизбран досрочно только в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

10. В соответствии с ч. 5 ст. 161.1. ЖК РФ к полномочиям совета дома относятся:

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 настоящему Кодексу;

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;

7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.

11. В соответствии с ч. 8 ст. 161.1. ЖК РФ к полномочиям председателя совета дома относятся:

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 частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 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 или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса. 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 частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса;

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;

б) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с пунктом 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.

Огромный минус действующего законодательства в части полномочий и возможностей совета дома в том, что все перечисленные в ч. 5 ст. 161.1. ЖК РФ полномочия носят декларативный характер, многие формулировки неточные и вызывают массу вопросов. По своей сути, даже полномочия по контролю за деятельностью УК, ничем не подкреплены, у совета нет механизмов воздействия на УК, нет инструментов (наложение санкций, распоряжение денежными средствами дома, удержание средств в связи с некачественно предоставленными услугами и т.п.). В случае выявления советом со стороны УК каких-либо нарушений, совет с этим ничего не может сделать, только лишь обращаться в надзорные органы, но таким правом обладают и другие собственники дома.

Деятельность совета дома в подавляющем большинстве случаев носит безвозмездный характер, т.к. предусмотренная в ч. 8.1. ст. 161.1. ЖК РФ возможность установления вознаграждения членам совета дома, является лишь правом, а не обязанностью собрания, хотя с момента избрания совета дома, члены такого совета обязаны реализовывать свои полномочия. Даже при утверждении такого вознаграждения, механизм его выплаты (должен ли заключаться договор с УК, из каких средств оплачиваются эти деньги, ведь статья «содержание дома» является целевой и не предусматривает таких расходов?) неясен. **Письмом от 29.09.2015 N32395-ОГ/04** Минстрой России разъяснил один из возможных порядков оплаты вознаграждения членам и председателям советов МКД, однако письмо содержит лишь мнение Минстроя и нормативным правовым актом не является.

Федеральным законом от 29.06.2015 N176-ФЗ (вступил в силу 30.06.2015) статья 44 ЖК РФ была дополнена пунктом 4.2., теперь общее собрание собственников может принять решение «о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме». Такое полномочие появилось в кодексе как отражение существующей реальности, когда советы дома только для этого собственниками и создавались, чтобы участвовать в определении видов текущего ремонта, определения сроков, согласование с УК подрядчика на выполнение работ, согласование сметы, участие в приемке результатов выполненных работ. По сути, советы домов только этим и занимались, только в этом видели свою роль, хотя законодательством это никак не было разрешено. Сейчас совет дома может только принимать решение о текущем ремонте, но не просто так, а после того, как собрание собственников наделит совет такими полномочиями. Но остается не ясным, а что значит «принимать решение о текущем ремонте»? Проводить или нет и какие виды работ? А как же подрядчик, смета, цена, - то самое принципиальное, что влияет на результат? Кто решает эти вопросы? Представляется, что мало кто из собственников обратит внимание на эти законодательные тонкости, а советы домов продолжают жить так, как привыкли, и так, как это действительно выгодно для их дома.

В перечне полномочий председателя совета дома сразу же в глаза бросается тот факт, что председатель осуществляет все свои ключевые полномочия в области контроля над УК **исключительно на основании доверенности от собственников**. Только не ясно, а какое количество доверенностей должно быть у председателя на руках, в каком виде выдается такая доверенность (должен ли это быть специальный отдельный документ или достаточно проголосовать на собрании за указанные полномочия, а бюллетень для голосования и, как результат, протокол собрания, по сути, и будет этой доверенностью?). Что делать в ситуации, когда не все собственники подписали такую доверенность, в таком случае председатель будет действовать только в отношении тех, кто доверенность выдал, а интересы других собственников представлять не будет, или нет? Как быть в ситуации, когда председатель 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 (п. 4 ч. 8 ст. 161.1. ЖК РФ), ведь невозможно подписать подобные акты только от имени собственников, которые выдали доверенность, ведь оказанные услуги оказываются в отношении всего дома, и вычлнить в натуре долю каждого собственника не возможно.

Необходимо дополнительно учесть, что стороной Договора управления являются собственники помещений, и право подписывать акты приемки выполненных по договору управления работ имеются именно у собственников, как у стороны Договора. Поскольку согласно части 1 статьи 161.1 ЖК РФ членами совета МКД являются именно собственники помещений дома, право подписывать акты и у членов, и у председателя совета дома, разумеется, имеется. Таким образом, **указанная норма, как и все остальные, касающиеся совета МКД, является декларативной, она не наделяет членов и председателя совета дома некими исключительными полномочиями**, она лишь указывает, что такие полномочия у них есть. Но ведь эти полномочия имеются у председателя и членов совета МКД и без указанной нормы, в силу того, что совет МКД формируется из собственников, уже обладающих указанными полномочиями. Более того, **полномочиями, указанными в п.4 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ, обладают все собственники помещений МКД, независимо от их членства в совете дома.**

Таким образом, мы видим, что придав в 2011 совету дома правовой статус, закон по сути не дал совету дома механизма реализации его прав, а главное, не обязал УК взаимодействовать с советом и выполнять его требования (в ЖК РФ вы не найдете ни одной такой нормы). В связи с этим получается, что собственники действительно нуждаются в контроле над деятельностью УК, но на практике это остается лишь только хорошей идеей.

Особо хочется отметить следующий момент. В данной статье проанализированы некоторые аспекты регулирования деятельности советов МКД, указаны недоработки жилищного законодательства в этой части, но ни в коем случае не делается попытка «принизить» результаты деятельности советов МКД. Активисты, занимающиеся жилищными вопросами, представляющие и отстаивающие интересы своего дома, своих соседей по МКД, заслуживают лишь похвалы. Однако не стоит заблуждаться относительно неких особых полномочий председателей и членов советов домов – в реальности эти полномочия абсолютно такие же, как и полномочия любого собственника помещения МКД, независимо от его членства в совете дома. И любой грамотный активный собственник способен добиться положительных изменений в отношениях с УО, позитивных результатов для своего дома, независимо от того, будет этот собственник избран в состав совета МКД или нет.

Напоследок хочется привести не совсем верную с точки зрения юриспруденции норму, введенную в ЖК РФ Федеральным законом от 29.06.2015 N176-ФЗ, и имеющую отношение к полномочиям совета МКД, а именно: пункт 4.3 части 2 ст.44 ЖК РФ устанавливает, что к компетенции Общего собрания собственников (ОСС) относится « принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме».

Вообще-то никто не вправе наделять кого-либо полномочиями, которыми сам не обладает!

А указанная норма фактически говорит о том, что ОСС имеет право наделить председателя совета МКД полномочиями, которыми само ОСС не обладает. Например, может ли ОСС возложить на председателя Совета полномочия по объявлению войны соседнему дому (или соседнему государству)? Исходя из приведенной нормы, может!

Можно, конечно, относиться к таким нормам с юмором, но необходимо учесть, что это норма Жилищного кодекса, установленная федеральным законом, проект которого проходил многократные проверки различными инстанциями, и был признан соответствующим действующему законодательству РФ.

Автор: Яндыева О.Е.