

Советы и УК:

СВЯЗЬ С ЖИТЕЛЯМИ

КАК ВЗАИМОДЕЙСТВОВАТЬ?

В прошлом номере нашей газеты (№ 6 март, 2013, статья «Вся власть советам») мы писали, зачем нужны Советы многоквартирных домов, как их создать и какие документы необходимы. В этом номере мы решили продолжить тему Советов, и остановиться на вопросе того, как, по закону, Советы могут взаимодействовать с управляющей компанией.

ЧТО МОЖЕТ СОВЕТ

Во-первых, Совет обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.



Во-вторых, Совет выносит на общее собрание собственников вопросы о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен дом. Кроме того, на таком собрании обсуждается порядок планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества, проекты договоров, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам.

В-третьих, Совет представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме.

В-четвертых, Совет представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании 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 за-

ключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией.

В-пятых, Совет осуществляет контроль над оказанием услуг и выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, качеством предоставляемых коммунальных услуг.

В-шестых, Совет представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

ЧТО МОЖЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА

У Совета есть председатель. Он избирается из числа членов совета на общем собрании собственников, руководит деятельностью Совета и подотчетен собранию собственников. Что может председатель?

Во-первых, до того, как общее собрание собственников примет решение о заключении договора управления, председатель вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора.

Во-вторых, председатель доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров с управляющей организацией.

В-третьих, на основании доверенности, выданной собственниками, заключает договор управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора.

В-четвертых, осуществляет контроль над выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и выполнения

работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Председатель подписывает акты приемки оказанных услуг и выполненных работ, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания

В-пятых, председатель на основании доверенности, выданной собственниками, выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с управлением домом и предоставлением коммунальных услуг.



В Академическом районе продолжают проходить собрания по выборам старших домов. Активное участие в этом процессе принимают жители домов: Краснолесье, 107, 109, 111, 113, 117, 119, 121 и 124 (второй квартал) и Вильгельма де Геннина, 32, 36 (пятый квартал).

Но не везде жители понимают, зачем нужны старшие по дому и Советы. Например, в трех подъездах дома по ул. Павла Шаманова, 38 (пятый квартал) решили повторно собраться. Практически никакого интереса не проявили жители дома по ул. Краснолесья, 127: в одном подъезде никто не пришел, во втором – отказались от выбора старшего по дому.

ПЕРЕИЗБРАНИЕ СОВЕТА

Совет многоквартирного дома должен переизбираться каждые два года. Это делается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Правда, только в том случае, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников. А кроме того, в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран общим собранием собственников.

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме. Они являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом и избираются по решению общего собрания собственников помещений или по решению совета многоквартирного дома.

Напоминаем, что с 1 января 2013 года были внесены изменения в Жилищный кодекс РФ, которые касаются оплаты капитального ремонта многоквартирных домов. Поправка дает право аккумулировать средства из взносов жителей в разных организациях. Владелец специального счета, куда поступают эти взносы, может выступать ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, региональный оператор. Региональный оператор – это Фонд. Какие сомнения он вызывает? Закон дает ему право распределять средства жителей на свое усмотрение. То есть собственник будет отчислять средства на капремонт, будучи уверен, что они будут потрачены на его родной многоквартирный дом. А на самом деле его деньги могут уйти в пользу дома совсем в другом населенном пункте области. Выбрать форму, которая позволит оставить деньги у себя в кошельке, можно на общем собрании собственников многоквартирных домов. Поэтому так важно создавать Советы в домах.