О Совете МКД.

Для эффективного управления многоквартирным домом необходима не только профессиональная управляющая организация, но и активность жителей. Нужен Совет МКД, действующий в целях улучшения содержания дома, а не для войны с УО или для «галочки».

По закону Совет МКД должен быть в каждом доме с пятью и более квартирами, если в нём не создано иное объединение жителе: ТСЖ, ТСН, жилищный или потребительский кооператив (ч. 1 ст. 161.1 ЖК РФ). Совет может состоять только из собственников помещений в доме: арендаторы и наниматели не могут стать членами этого объединения. Одна из основных функций Совета – контролировать, как содержится и ремонтируется общее имущество дома, а также представлять интересы жителей при взаимодействии с УО. Именно Совет может донести до УО пожелания и рекомендации собственников по текущему ремонту, предложения по благоустройству, помочь организовать общее собрание, распространить важную информацию. Совет контролирует, как УО выполняет свои обязательства по договору управления, отчитывается перед ОСС и во многом является связующим звеном между жителями дома и управляющей организацией (ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ). По идее, Совет МКД должен быть партнёром управляющей организации, помощником и советчиком, ведь у них общая цель – надлежащее содержание дома. Но по факту большинство существующих Советов МКД сегодня существуют для «галочки», только на бумаге, либо находится в конфронтации с УО, что снижает эффективность работы этого объединения собственников.

Причин, почему созданный Совет не работает или же его деятельность неэффективна, много. Среди основных назовём: Формальный подход к избранию Совета МКД. На ОСС собственники назначают в этот избранный орган неактивных людей, которые не готовы посвящать время работе по управлению домом и разбираться в её нюансах. В таком случае Совет существует только на бумаге. Состав Совета. Как правило, в Совет МКД входят активные люди пожилого возраста, у которых есть время и желание отстаивать интересы соседей. Но не всегда они разбираются в современном жилищном законодательстве, нюансах работы УО. Для них компания, которая делает хоть что-то, уже по умолчанию хорошо работает. Бывает и по-другому: Совет встаёт в конфронтацию с управляющей организацией и настраивает на это большинство жителей дома, что приводит к срыву общих собраний собственников, невозможности УО проводить ремонт и оказывать услуги надлежащего качества. Количественный состав Совета. Чем больше людей входит в состав этого органа, тем менее эффективна его работа. Жилищный кодекс РФ не устанавливает верхних или нижних границ по количеству человек, которых собственники могут включить в Совет МКД (ч. 4 ст. 161.1 ЖК РФ). Однако, как показывает практика, Совет, состоящий из более чем семи-восьми человек, не работает. Лоббирование собственных интересов и отсутствие диалога с жителями дома. Совет МКД должен слушать и слышать собственников помещений, знать о проблемах дома, представлять интересы всех жителей, а не только отдельных подъездов или собственников. На деле Совет МКД часто лоббирует только интересные этой группе решения: например, создание парковки, потому что среди членов Совета – автомобилисты, когда большая часть жителей дома просит вынести на ОСС установку детской площадки. Совет не вёдет работы с жителями и не интересуется их мнением. Председатель как «рабочая лошадка» Совета МКД. Типичная картина сегодня, когда за весь избранный состав Совета работает один председатель. Он один принимает решения, общается с УО, доводит информацию до собственников, организует собрания. Часто это приводит к тому, что председатель Совета перегорает, и Совет перестаёт работать.

Чтобы создать работающий на результат Совет МКД, который сможет качественно повлиять на улучшение условий жизни в доме, наладит взаимодействие с УО, необходимо подойти к избранию Совета не формально. Сначала следует определиться с примерным количеством членов Совета. Оптимально – от трёх до семи человек. Их проще собрать всех вместе для совещания. Лучше, если это будет нечётное количество: в таком случае, если решения будут приниматься голосованием, всегда удастся определить большинство. Как правило, из этого небольшого коллектива активно работают 1–2 человека, вынося вопрос и информацию на обсуждение всего Совета. Это эффективная практика.

Если вопрос с количеством решить несложно, то с качественным составом необходимо тщательно работать. Совет не должен состоять только из пенсионеров-активистов, но они обязательно должны быть! Они неравнодушны к происходящему, часто имеют больше времени, чем работающие жители дома, знакомы с многими соседями. Пусть они займут половину из мест в Совете. Их неравнодушие и активность должны дополнить те, кто будут разбираться в нюансах законодательства, сметах, технических сторонах вопросов. Оптимально, если в Совет МКД войдут юрист, оратор, способный вести переговоры с жителями и УО, и человек с техническим образованием. Конечно же, это идеальный вариант. Если таких жителей дома не удаётся вовлечь в Совет, можно хотя бы договориться о помощи и поддержке, когда членам Совета МКД потребуется консультация. Консультантами могут стать даже не собственники, проживающие в доме, которые не могут официально входить в Совет дома.

Когда ОСС утвердило состав Совета МКД, первое, что необходимо сделать – провести первое собрание-знакомство. На этом собрании следует обменяться контактами и распределить обязанности.  Возможно, следует сразу договориться о следующем сборе и поручить кому-то из членов Совета/председателю подготовить информацию о том, чем занимается этот выбранный орган. Ведь, скорее всего, большая часть членов Совета слабо представляет себе его функции. Следующий шаг, который обязательно нужен для эффективной работы Совета дома, – изучить финансово-хозяйственную деятельность УО, договор управления, состав общего имущества дома. Можно пригласить на собрание представителя УО, но лучше сначала самим ознакомиться со всеми этими вопросами, а потом уже узнать точку зрения УО. Эффективный Совет МКД должен обладать актуальной информацией о сумме средств, накопленных домом по статье «содержание и текущий ремонт», о структуре размера платы за жилое помещение, о фонде капремонта МКД. Следует изучить перечень работ и услуг, которые оказывает УО, их стоимость, сметы. Работа большая и непростая, но без этого Совет не сможет должным образом исполнять свои функции.

Важный шаг после создания Совета МКД – совместно с УО провести осмотр общего имущества дома. Тут очень пригодится собственник с техническим образованием. Все найденные дефекты, замечания необходимо зафиксировать в акте осмотра. По итогам осмотра Совет может наметить, какие элементы общего имущества прежде всего нуждаются в ремонте, подготовить информацию для собственников и повестку внеочередного ОСС для утверждения перечня работ по текущему ремонту и источника их финансирования. Возможно, при осмотре выяснится необходимость проведения капитального ремонта дома, в таком случае Совету МКД пригодится понимание ситуации с фондом капремонта, особенно если дом аккумулирует эти средства на спецсчёте.

В заключение несколько небольших советов Совету МКД:

Создайте группу дома в одной из соцсетей и расклейте объявления о ней в подъездах. Это позволит найти и выявить активных жителей дома, распространить среди соседей важную информацию, поделиться новостями и идеями, узнать, что беспокоит жителей МКД.

Ведите активную информационную работу в доме и держите жителей в курсе происходящего.

Предлагайте решения, а не ставьте вопросы: жители дома не разбираются в вопросах ЖКХ и управления дома, они не смогут ответить на вопросы или решить проблему. Это должны делать вы. Остальные собственники утверждают ваше решение и помогают его реализовать.

Ведите диалог с управляющей организацией, будьте союзниками, а не противниками, иначе ничего не получится. Если УО не идёт на контакт и несёт только деструктив, предложите собственникам поменять управляющую организацию.

Чтобы организовать эффективно работающий Совет дома, скорее всего, потребуется время и не одна попытка. Инициатива должна исходить от активных жителей дома. Даже один неравнодушный собственник способен переломить ситуацию равнодушия жителей. И это выгодно управляющей домом организации, если цель её работы – добросовестно выполнять все условия договора управления. Члены Совета дома будут глазами и ушами УО, если наладить с ними взаимовыгодное сотрудничество. Актуальная информация о неполадках в доме, недовольстве жителей, их потребностях будет поступать в УО, а не в ГЖИ или прокуратуру. С помощью Совета МКД станет проще проводить общие собрания собственников, решать вопросы с планированием текущего ремонта, определением перечня работ по капитальному ремонту, благоустройству.