**Что такое совет МКД?**

Совет многоквартирного дома является вспомогательным инструментом, призванным обеспечивать реализацию решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, позиционируется в качестве дополнительного способа осуществления общественного контроля и выражения общественного мнения при управлении многоквартирным домом. При этом совет дома ни в коей мере не подменяет собой такой способ управления, как товарищество собственников жилья или управляющая организация.

В соответствии с частью 1 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации совет многоквартирного дома подлежит избранию общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме из числа собственников помещений, если в таком 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.

Таким образом, Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает необходимость избрания совета многоквартирного дома при реализации в таком доме следующих способов управления:

- управление управляющей организацией (совет дома может представлять интересы собственников при заключении договора управления многоквартирным домом);

- непосредственное управление (контролировать заключение договоров на выполнение работ и предоставление услуг по содержанию дома).

Частью 2 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае непринятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об избрании совета дома в течение календарного года 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 или о создании товарищества собственников

жилья. Орган местного самоуправления в указанном случае не принимает за собственников помещений в многоквартирном доме решение, а лишь инициирует проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с включением в его повестку соответствующего вопроса.

Основные функции Совета многоквартирного дома:

1) Обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) Вынесение на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложений 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 и др;

3) Представление собственникам помещений в многоквартирном доме предложений по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) Представление собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме своего заключения по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании;

5) Осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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) Представление на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчета 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.

Председатель Совета многоквартирного дома избирается из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Функции председателя Совета многоквартирного дома:

1) До принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры с управляющей организацией относительно условий указанного договора;

2) Доводит до сведения общего собрания собственников помещений в доме результаты переговоров с управляющей организацией;

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. 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;

5) Подписывает акты по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг, направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств;

6) 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.

Жилищным кодексом РФ предусмотрено право собственников помещений принять на общем собрании решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе его председателю.

По мнению Минстроя России, наиболее приемлемым является вариант выплаты вознаграждения, при котором договором управления устанавливаются дополнительные обязанности управляющей организации, действующей по поручению собственников помещений:

- начислять и выставлять к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме взнос на выплату вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием собственников помещений;

- с периодичностью, предусмотренной общим собранием собственников помещений, выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства членам и председателю совета многоквартирного дома.

При этом управляющая организация не вступает ни в какие правоотношения с членами и председателем совета многоквартирного дома. Собственники помещений вправе требовать от нее надлежащего исполнения обязательств по выплате вознаграждения либо возврату неосновательного обогащения.

В указанном случае поступление денежных средств по статье "Вознаграждение председателю совета МКД" при надлежащей организации раздельного учета не подлежит налогообложению.

При этом члены и председатель совета многоквартирного дома самостоятельно уплачивают НДФЛ, а объекта обложения страховыми взносами не возникает.