

Институт экономики города

**Концептуальные подходы к развитию
института управления общим имуществом
собственниками помещений в
многоквартирном доме**

30 марта 2017 г.

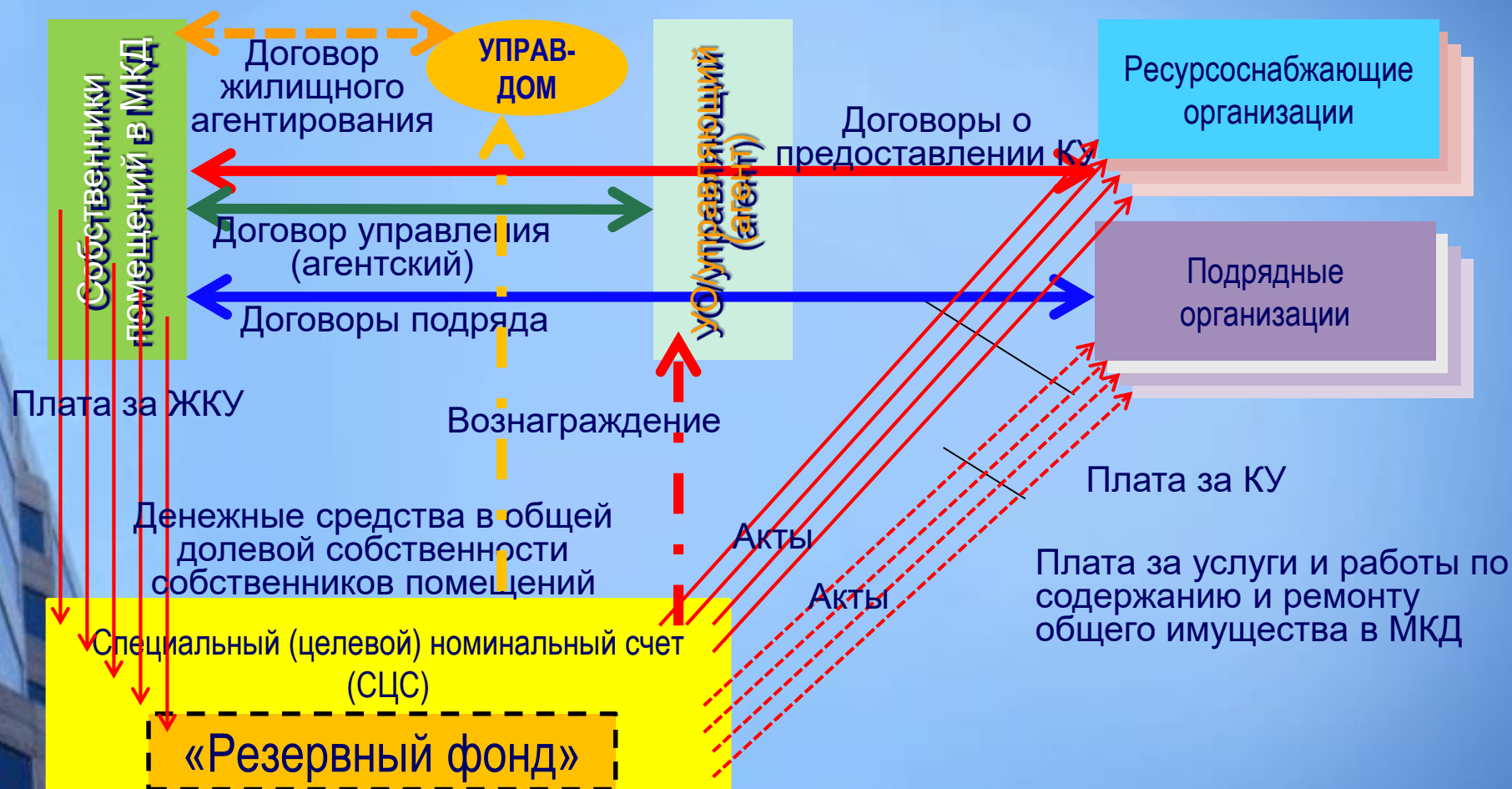
Гордеев
Дмитрий Павлович
Ведущий юрисконсульт

Обеспечение активности, самостоятельности и ответственности собственников помещений в МКД

- Передать часть вопросов, решаемых общим собранием, совету МКД
- Допустить принятие решений по иным вопросам уполномоченному общим собранием **представителю сообщества собственников**, в частности:
 - совету многоквартирного дома
 - одному из собственников
 - юридическому лицу или профессиональному «управдому» по договору жилищного агентирования
- Для совместного несения общих расходов, связанных с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества, **дать право** при любом способе управления многоквартирным домом формировать фонд содержания общего имущества **на специальном банковском счете** (по аналогии со специальным счетом для формирования фонда капремонта)
- При дефиците средств на счете дома для оплаты общих обязательств, в том числе непредвиденных работ, необходимость выполнения которых выявлена в ходе осмотров, **собственники общего имущества обязаны внести дополнительные взносы** и несут за их невнесение индивидуальную ответственность

Предлагаемая ИЭГ схема расчетов

(Вариант: управляющий – агент и самостоятельно не выполняет работы и услуги по содержанию и ремонту ОИ)



Новый правовой статус ТСЖ

- При создании ТСЖ (юридического лица) **собственники** помещений в МКД должны иметь **единый статус** одним из способов:
 - а) **обязательного членство** собственников в ТСЖ (некоммерческая корпоративная организация, основанная на обязательном членстве)
 - б) **упразднение института членства** в ТСЖ (некоммерческая унитарная организация)
- При любом способе создания ТСЖ **высшим органом** управления ТСЖ является **общее собрание собственников** а не собрание членов ТСЖ

Совершенствование процедур принятия решений собственниками помещений в МКД

- a) Упрощение процедур созыва, проведения и фиксации результатов общего собрания собственников помещений
- b) Снижение кворума повторных общих собраний и изменение подхода «те, кто не пришли на общее собрание или воздержались от голосования, голосуют «против», при котором все не участвующие в общем собрании собственники препятствуют наличию кворума и принятию на общем собрании решений по вопросам повестки дня, на подход «те, кто не пришли на общее собрание, не препятствуют принятию предложенного решения» или «те, кто не пришли на общее собрание, голосуют «за»
- c) Снижение уровня голосов для принятия решений по вопросам, для решения которых требуется квалифицированное большинство голосов, до уровня простого большинства голосов от общего числа голосов всех собственников помещений
- d) Введение процедуры проведения **общего собрания в виде конференции** для создания благоприятных условий для принятия управленческих решений в больших многоквартирном доме
- e) Предоставление собственникам сведений :
 - о контактах собственников всех помещений в МКД
 - о размерах долей в общем имуществе, приходящихся на все помещения

Контактная информация:

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

www.urbaneeconomics.ru

mailbox@urbaneeconomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20

facebook.com/UrbanEconomics

twitter.com/UrbanEconRu