

# Концептуальные подходы к преобразованию товариществ собственников жилья

**Ирина Генцлер**

Заместитель директора  
направления «Городское хозяйство»  
Фонда «Институт экономики города»

И.В. Генцлер, заместитель директора направления  
Д.П. Гордеев, ведущий юрисконсульт  
В.Ю. Прокофьев, директор направления  
Т.Б. Лыкова, главный специалист

ФОНД  
«ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА»



## **Идея «коллективного собственника общего имущества в МКД» не нашла адекватного отражения в законодательстве:**

- **собственники помещений не несут ответственности за состояние общего имущества в МКД**
- **не возникают совместные обязательства в отношении общего имущества (каждый отвечает сам за себя)**
- **«коллектив собственников» не имеет:**
  - **возможности формировать общие денежные средства для оплаты общих расходов на содержание общего имущества в МКД**
  - **механизмов защиты общих интересов и воздействия на недобросовестных собственников, недобросовестных управляющих (возможности неоплаты при неоказании услуг, невыполнении работ)**
- **способы принятия собственниками общих решений усложнены и требуют высоких затрат**



# ТСЖ как юридическое лицо не адекватно коллективу собственников помещений в МКД

- **Членами ТСЖ** являются не все собственники помещений в МКД  
*Собственники помещений в МКД могут свободно приобретать и прекращать членство в ТСЖ на основании одностороннего заявления*
- **ТСЖ должно быть ликвидировано** при сокращении членов ТСЖ до критического числа
- **ТСЖ является контрагентом** по отношению к собственникам помещений
- **Обязательства ТСЖ – не обязательства собственников** помещений (*собственники помещений не отвечают по обязательствам ТСЖ*)

*ТСЖ воспринимается как некоммерческая управляющая организация, а не как «юридическая оболочка» коллектива собственников помещений в МКД*



## Последствия для управления и содержания многоквартирных домов:

- **Ответственность** за содержание общего имущества в МКД, в том числе **бремя расходов** перекладывается законодательством на **управляющую организацию или ТСЖ**
- **Собственники не могут контролировать** расходование своих средств, не заинтересованы вкладывать средства в общее имущество, потому что не уверены в их **целевом и эффективном использовании**
- Ни «коллектив» собственников, ни ТСЖ не рассматриваются как **надежный заемщик кредитов** на капитальный ремонт, энергосберегающие мероприятия

*Отсутствие «коллективного собственника» препятствует улучшению состояния многоквартирных домов*



## Концептуальные предложения направлены на :

- развитие самоуправления, реализацию прав, обязанностей и ответственности собственников помещений в МКД в отношении общего имущества в МКД
- защиту экономических интересов собственников помещений и повышению дисциплины платежей
- создание условий для улучшения управления и содержания МКД

*Реализация концепции обеспечит условия для эффективного функционирования «коллективного собственника» общего имущества в каждом МКД*



# Сообщество собственников помещений в МКД: КЛЮЧЕВЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

## 1. Все собственники жилых и нежилых помещений в МКД в силу закона составляют сообщество

Сообщество собственников помещений (ССП) в МКД существует, поскольку собственники добровольно приобрели права на свои помещения в МКД и

- в силу закона приобрели невыделяемые в натуре доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД
- управляют общим имуществом в МКД путем принятия решений на общем собрании
- обязаны нести бремя общих расходов по содержанию общего имущества в МКД

2. Сообщество собственников помещений в МКД должно консолидировать средства для оплаты общих расходов на содержание общего имущества в МКД (и оплаты КУ на общедомовые нужды) в фонде, формируемом за счет регулярных взносов



Подрядные и ресурсоснабжающие организации

## 4. Собственники помещений в МКД обязаны нести ответственность за исполнение общих обязательств по содержанию общего имущества в МКД:

- при возникновении дефицита средств в фонде содержания МКД обязаны внести **дополнительные взносы**
- должники должны **солидарно нести субсидиарную ответственность** по общим обязательствам (по аналогии с ответственностью членов потребительских ЖСК – ст. 123<sup>3</sup> ГК РФ)

## 3. Фонд общих расходов ССП должен быть обособлен от средств иных лиц:

- собственники помещений в МКД должны вносить взносы на **специальный банковский счет фонда содержания МКД**
- средства на таком специальном счете **принадлежат собственникам помещений в МКД**, а номинальный владелец счета - лицо, уполномоченное собственниками помещений в многоквартирном доме
- в составе фонда содержания МКД может быть **резервный фонд**

## 5. Сообщество собственников помещений в МКД вправе создать юридическое лицо

# Юридическое решение:

Сообщество собственников помещений (ССП) в МКД	Сообщество собственников помещений в МКД с созданием юридического лица
<p><b>ССП в силу закона существует в многоквартирном доме, помещения в котором принадлежат двум и более собственникам</b></p>	<p><b>ССП вправе</b> создать некоммерческое юридическое лицо, <b>не основанное на членстве</b> (АНО или новая организационно-правовая форма), <b>для обретения гражданской правосубъектности</b> во взаимоотношениях с третьими лицами при управлении общим имуществом в МКД</p>
<p><b>ССП имеет статус (правовое положение), близкий к статусу юридического лица:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>специальный банковский счет</b> фонда содержания МКД, средства на котором принадлежат собственникам помещений</li><li>▪ <b>годовой бюджет</b> ССП (смета доходов и расходов на содержание общего имущества), на основании которого определяются размеры обязательных платежей и взносов</li></ul>	<p><b>Решение о создании</b> юридического лица <b>принимается более чем 50% голосов</b> от общего числа голосов собственников</p> <p><b>Учредители</b> юридического лица <b>по статусу не отличаются от других собственников</b></p> <p>Регистрация юридического лица осуществляется собственником(ами), уполномоченным(и) общим собранием</p> <p><b>Номинальный владелец</b> специального счета фонда содержания МКД (<b>средства на счете принадлежат собственникам</b>)</p>

# Юридическое решение:

Сообщество собственников помещений (ССП) в МКД	Сообщество собственников помещений в МКД с созданием юридического лица
<b>Органы управления ССП:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>общее собрание</b> собственников помещений в МКД</li><li>▪ <b>совет МКД</b></li></ul>	<b>Органы управления юридического лица ССП:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>общее собрание собственников помещений</b> в МКД</li><li>▪ <b>правление юридического лица</b> или совет МКД</li></ul>
ССП <b>не осуществляет</b> хозяйственную деятельность	Юридическое лицо <b>осуществляет</b> хозяйственную деятельность
<b>Управления МКД:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>заключение договора управления</b></li><li>▪ <b>непосредственное управление</b></li></ul>	<b>Управления МКД:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>самостоятельное управление</b> (аналог способа управления ТСЖ)</li><li>▪ <b>заключение договора управление</b></li></ul>
Собственники помещений <b>обязаны покрыть общие убытки</b> путем внесения дополнительных взносов в общий фонд, <b>солидарно несут субсидиарную ответственность в пределах невнесенной части дополнительного взноса</b> каждого из собственников	Юридическое лицо может быть в любое время по решению общего собрания собственников ликвидировано при сохранении обязательств за ССП

## НАШИ КОНТАКТЫ

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

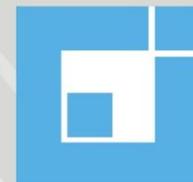
[mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

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

 [facebook.com/UrbanEconomics](https://facebook.com/UrbanEconomics)

 [twitter.com/UrbanEconRu](https://twitter.com/UrbanEconRu)

ФОНД  
«ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА»



20 ЛЕТ