



Круглый стол «Эффективное взаимодействие собственников и управляющих организаций как необходимое условие эффективного управления многоквартирным жилищным фондом»

# Правоспособность сообщества собственников не должна зависеть от способа управления многоквартирным домом

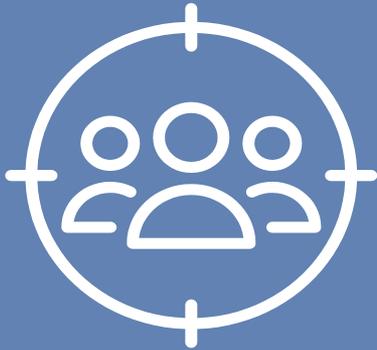
Ирина Валентиновна Генцлер,  
директор направления «Городское хозяйство»  
Фонда «Институт экономики города»

20 октября 2020 г., Общественная палата Российской Федерации



## Сообщество собственников в МКД уже существует:

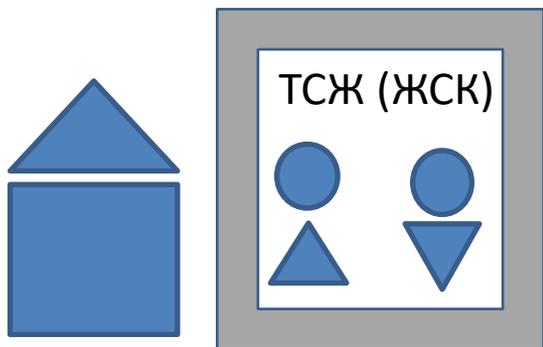
- Все собственники - участники права общей долевой собственности на общее имущество в МКД
- Все собственники обязаны участвовать в содержании общего имущества
- Все собственники имеет право участвовать в управлении общим имуществом через механизм общего собрания



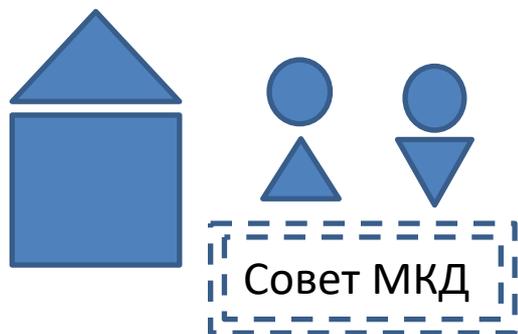
## Способ управления МКД -

это только решение, кто и как организует процесс технического обслуживания, санитарного содержания и текущего ремонта общего имущества

# Способ управления МКД неоправданно влияет на правоспособность сообщества собственников



- + Объединение собственников обладает правоспособностью юридического лица
- + ТСЖ - полноценный заказчик услуг и работ
- + Собственники могут распоряжаться и контролировать расходование средств, уплачиваемых на содержание общего имущества
- = Дублирующие органы управления - общее собрание собственников и общее собрание членов ТСЖ
- = ТСЖ - исполнитель услуг и работ, к которому предъявляются те же требования, что и предпринимательской организации



- = У собственников нет общих средств для содержания общего имущества
- = Собственники не могут распоряжаться и контролировать расходование средств, уплачиваемых на содержание общего имущества
- = Сообщество собственников не может быть полноценным заказчиком услуг и работ



# Динамика развития ТСЖ

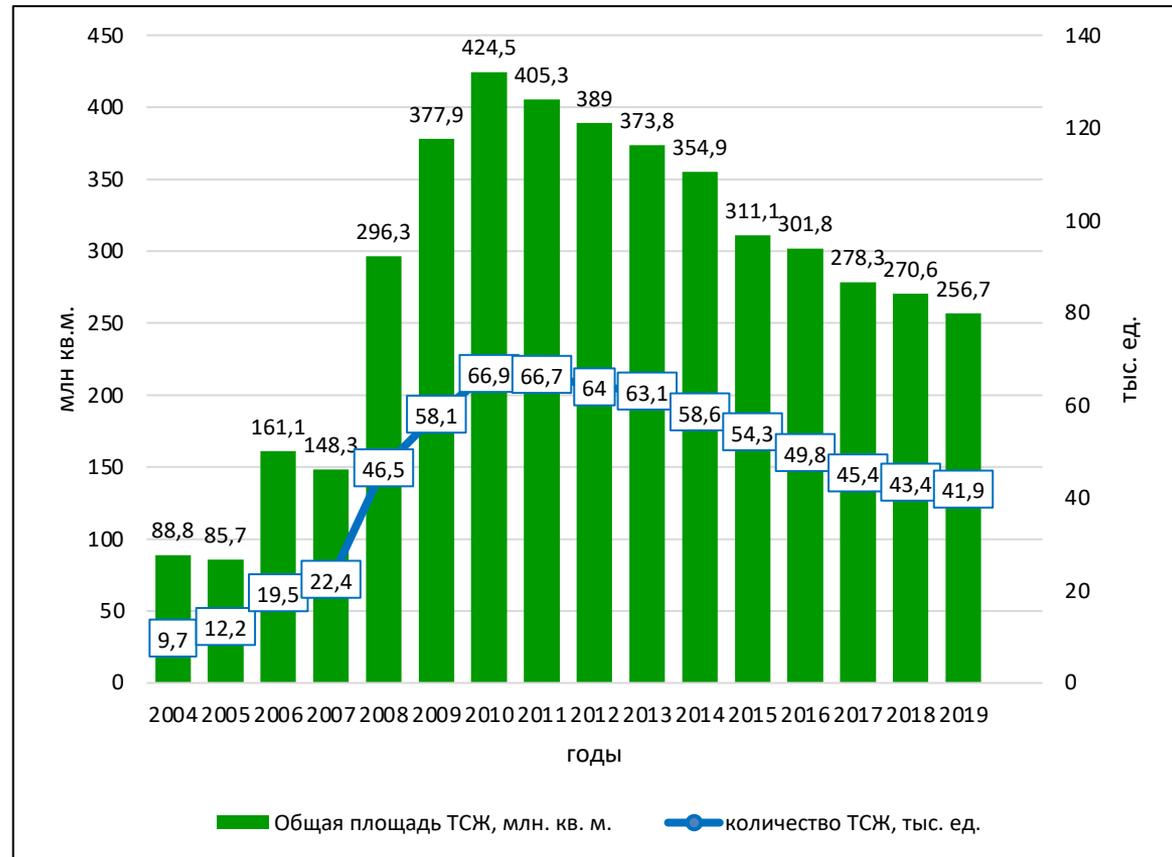
ТСЖ в каждом доме -  
утопия

ТСЖ как юридическое лицо в его  
сегодняшнем виде - значительное  
обременение для собственников

Количество ТСЖ, создаваемых  
собственниками неуклонно  
сокращается

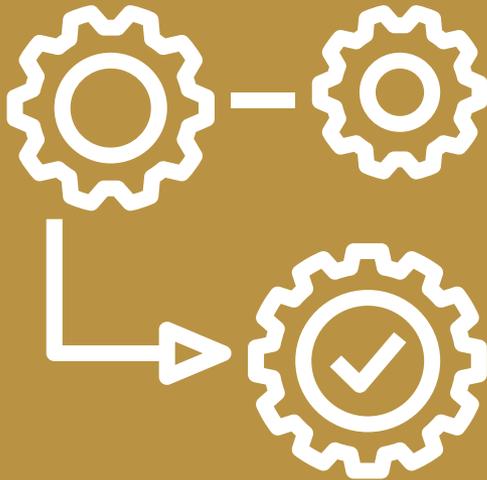
ТСЖ, обязательное в силу закона  
- маловероятно и сложно  
реализуемо

Опыт Эстонии - обязательные по закону  
ТСЖ, если не созданы по решению  
собственников, формируются  
государственными органами без участия  
собственников



Источник: ИЭГ по данным форма статистического наблюдения 22-ЖКХ  
(реформа) за 2004 - 2019 гг.

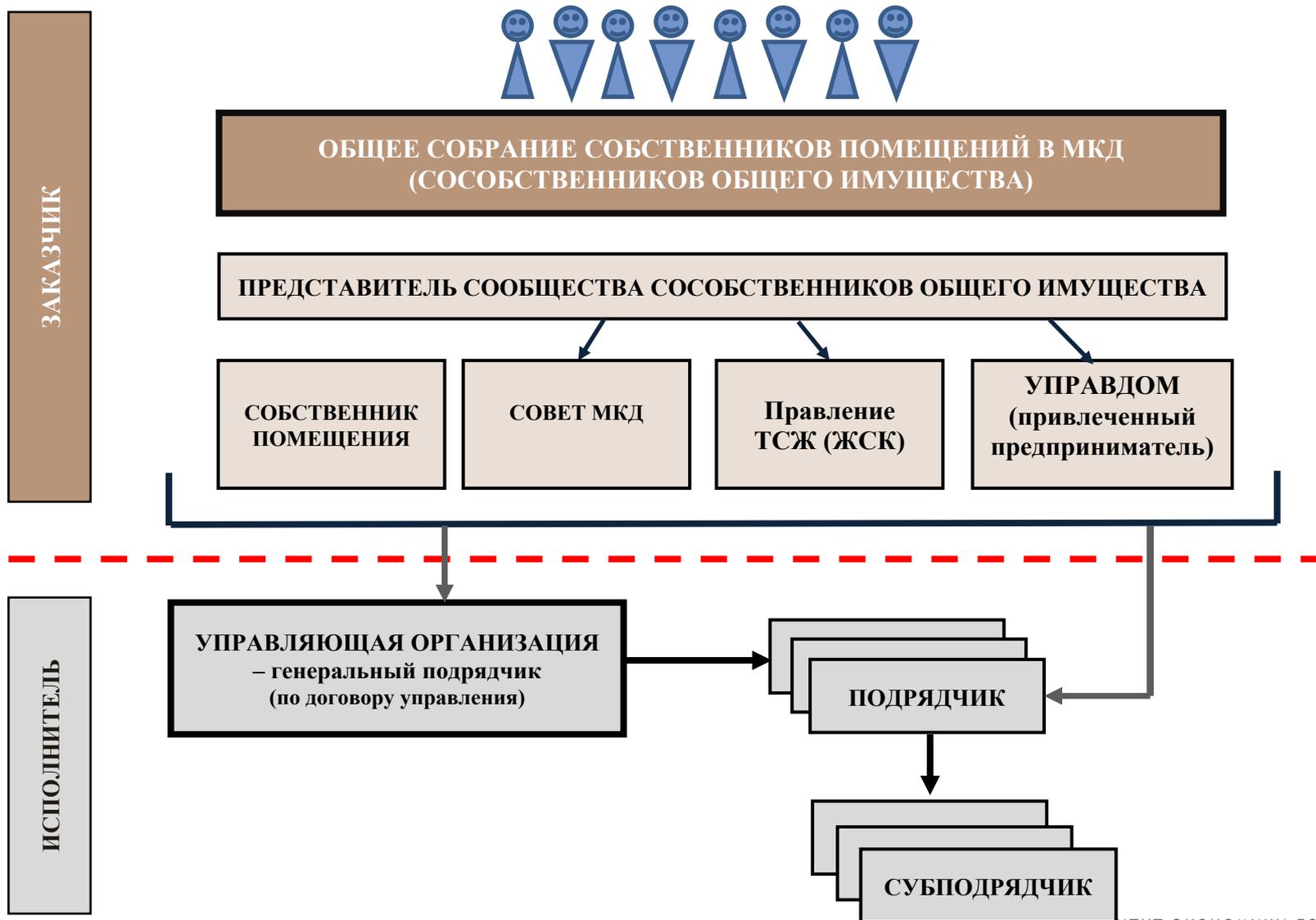
## Предложение: определить статус собственников помещений в МКД (участников права общей долевой собственности на общее имущество) как гражданско-правового сообщества, возникающего в силу закона

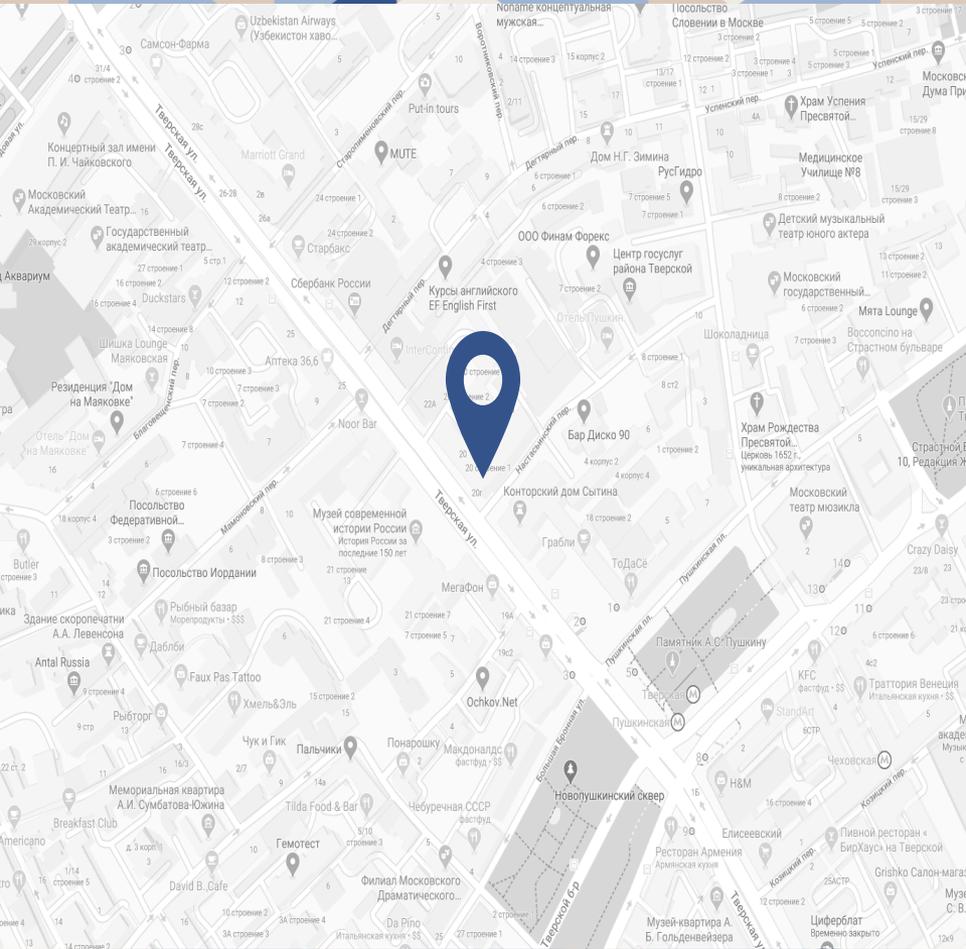


- ❑ Сообщество собственников не требует регистрации (отметка о наличии в государственном реестре недвижимости на основании зарегистрированных прав собственности разных лиц на 2 и более помещений в МКД)
- ❑ Правоспособность, близкая к юридическому лицу:
  - органы управления - общее собрание, совет МКД
  - заключение договоров через представителя
  - счет в банке для формирования общих денежных средств и оплаты общих расходов (средства - общие средства собственников)
- ❑ Право принимать решения в отношении недобросовестных участников сообщества

Опыт Венгрии - возникновение домовладельческого товарищества в силу закона с правоспособностью, близкой к юридическому лицу (банковский счет, которым распоряжается правление)

# СООБЩЕСТВО ОБСТВЕННИКОВ - ЗАКАЗЧИК УСЛУГ И РАБОТ





# ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009, Москва, Леонтьевский переулок, д. 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

