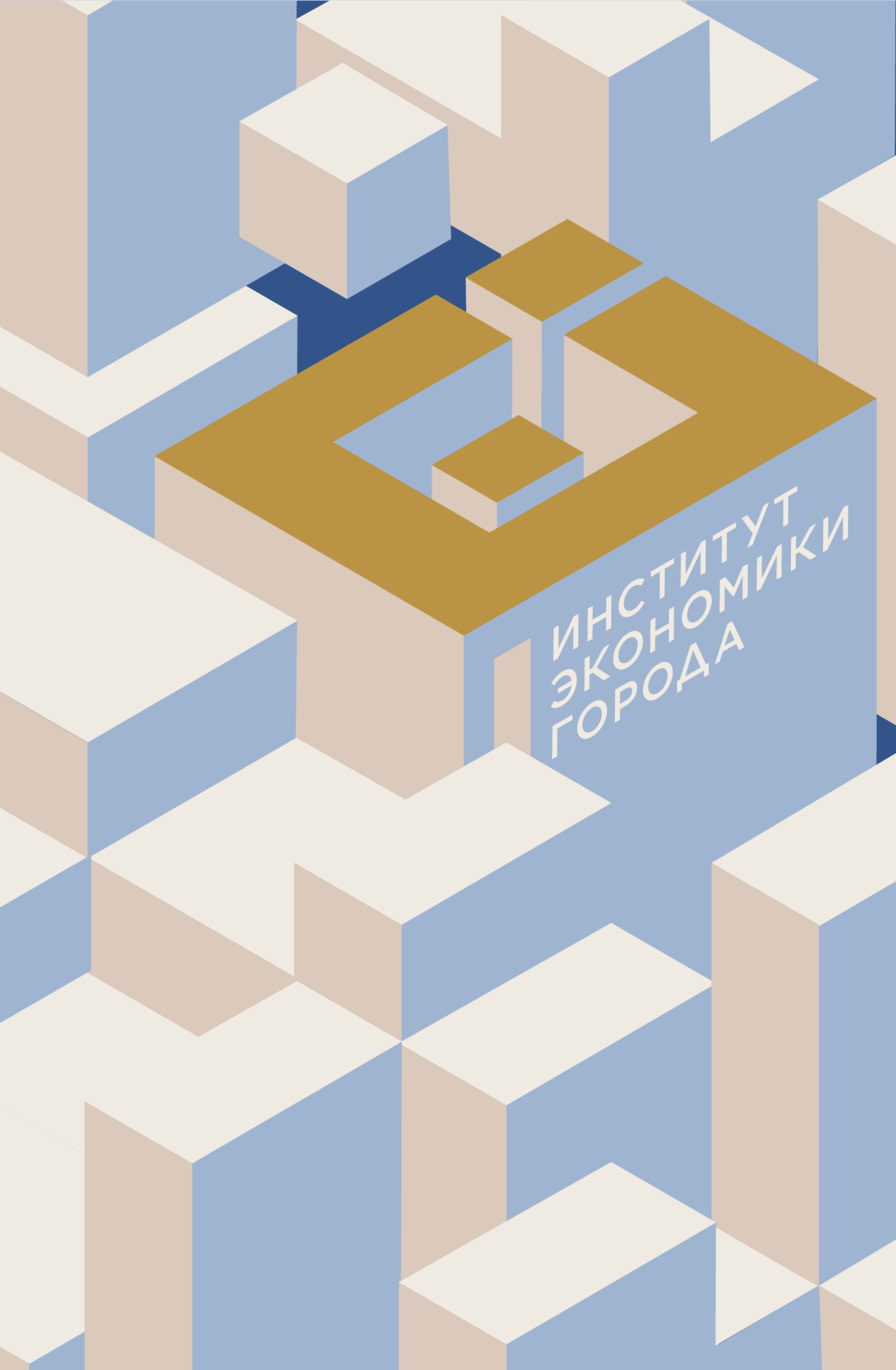




ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

XIV Международный инвестиционный форум
PROESTATE

Круглый стол «Участие жителей дома в коммерческом
использовании помещений и придомовой территории»

Проблемы с нежилыми помещениями в многоквартирных домах, которые не стоит воспроизводить в новых жилых комплексах

Ирина Валентиновна Генцлер,
директор направления «Городское хозяйство»

12 сентября 2020 г.



Жителям необходимы товары и услуги в шаговой доступности, но к чему приводит размещение нежилых помещений в многоквартирных домах?

ЗОНЫ КОНФЛИКТОВ

А Разные интересы по пользованию помещениями

В Пользование общим имуществом в МКД

С Содержание общего имущества в МКД

Д Принятие решений по управлению МКД

 Собственники жилых помещений в МКД	 Собственники нежилых помещений в МКД
✓ Безопасность ✓ Комфортность	✓ Получение прибыли ➤ Поток клиентов (посторонних людей) ➤ Шум, запахи ➤ Санитарные угрозы
❑ Обычное пользование	▪ Интенсивное использование (земельного участка, иногда - внутридомовых коммуникаций) ❖ Проезды ❖ Места для разгрузки товаров ❖ Парковки для автомобилей сотрудников и клиентов ❖ Большой объем отходов
○ Хотят справедливого распределения затрат на содержание и ремонт общего имущества в МКД	• Не соглашаются платить за более интенсивное использование общего имущества в МКД • Уклоняются от участия в оплате коммунальных ресурсов на общедомовые нужды, от уплаты взносов на капитальный ремонт
⌘ В силу меньшей организованности могут иметь недостаточное число голосов на общем собрании	Возможность на общем собрании: ❖ заблокировать решение, предлагаемое собственниками жилых помещений ❖ провести решение в ущерб интересам собственников жилых помещений



КАКИЕ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В МКД НУЖНЫ СОБСТВЕННИКАМ КВАРТИР?

НУЖНЫ ПОМЕЩЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД:

1

для проведения общего собрания собственников, соседских мероприятий

2

для работы совета МКД (правления ТСЖ)

3

для хранения технической документации, документов общих собраний, иных документов МКД

Застройщик в проектной документации должен определить, какие помещения входят в состав общего имущества в МКД

А ГДЕ ЖЕ РАЗМЕЩАТЬ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ?



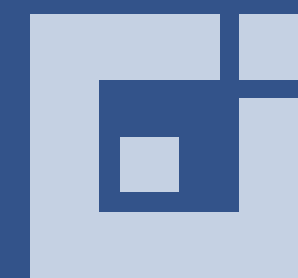
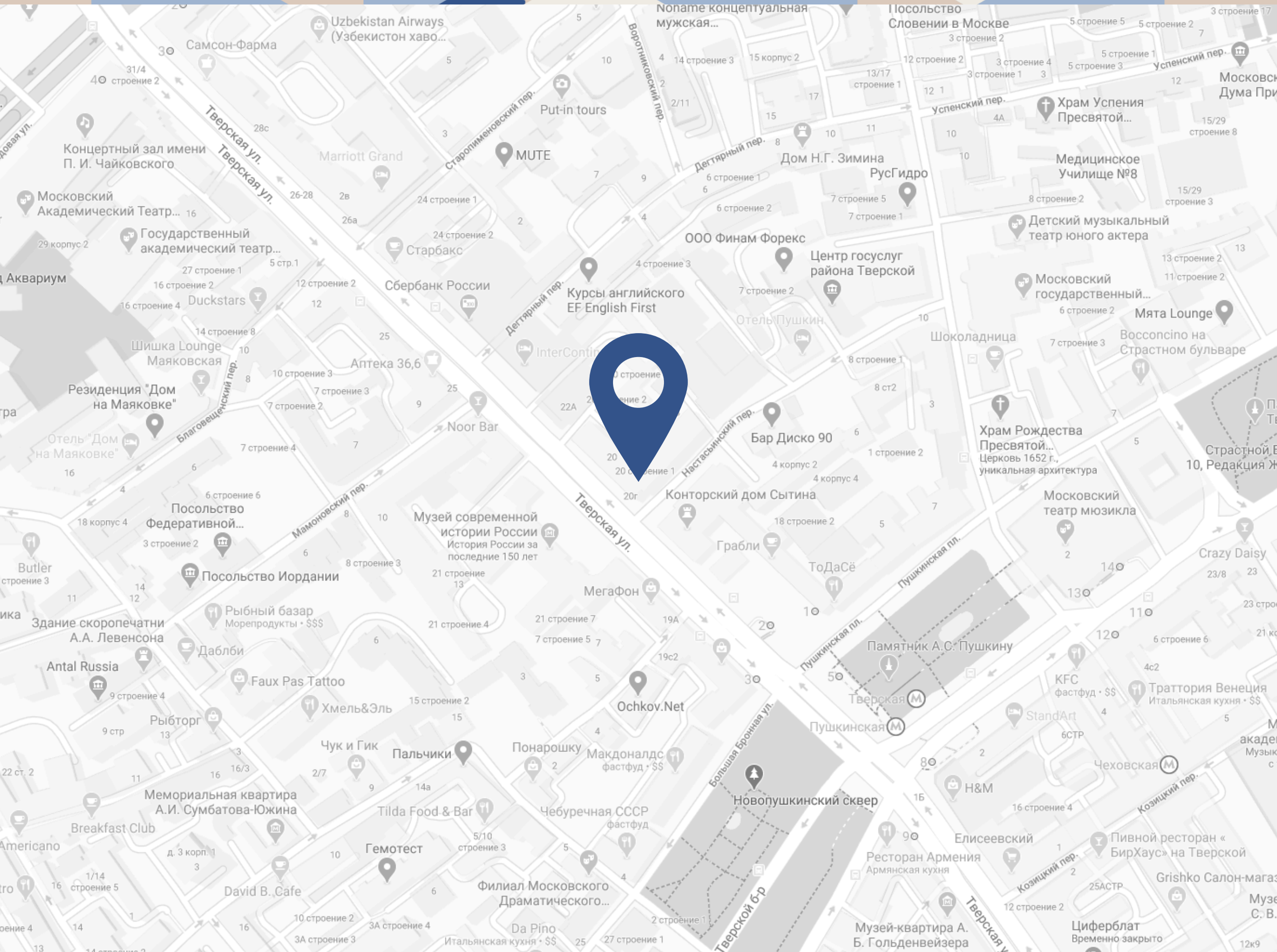
В отдельном нежилом здании



В наемном доме

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

25 ЛЕТ



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

Web-site: www.urbaneconomics.ru

