



ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

УПРАВЛЕНИЕ СОСОБСТВЕННИКАМИ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

В.Ю. Прокофьев

*директор направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»*



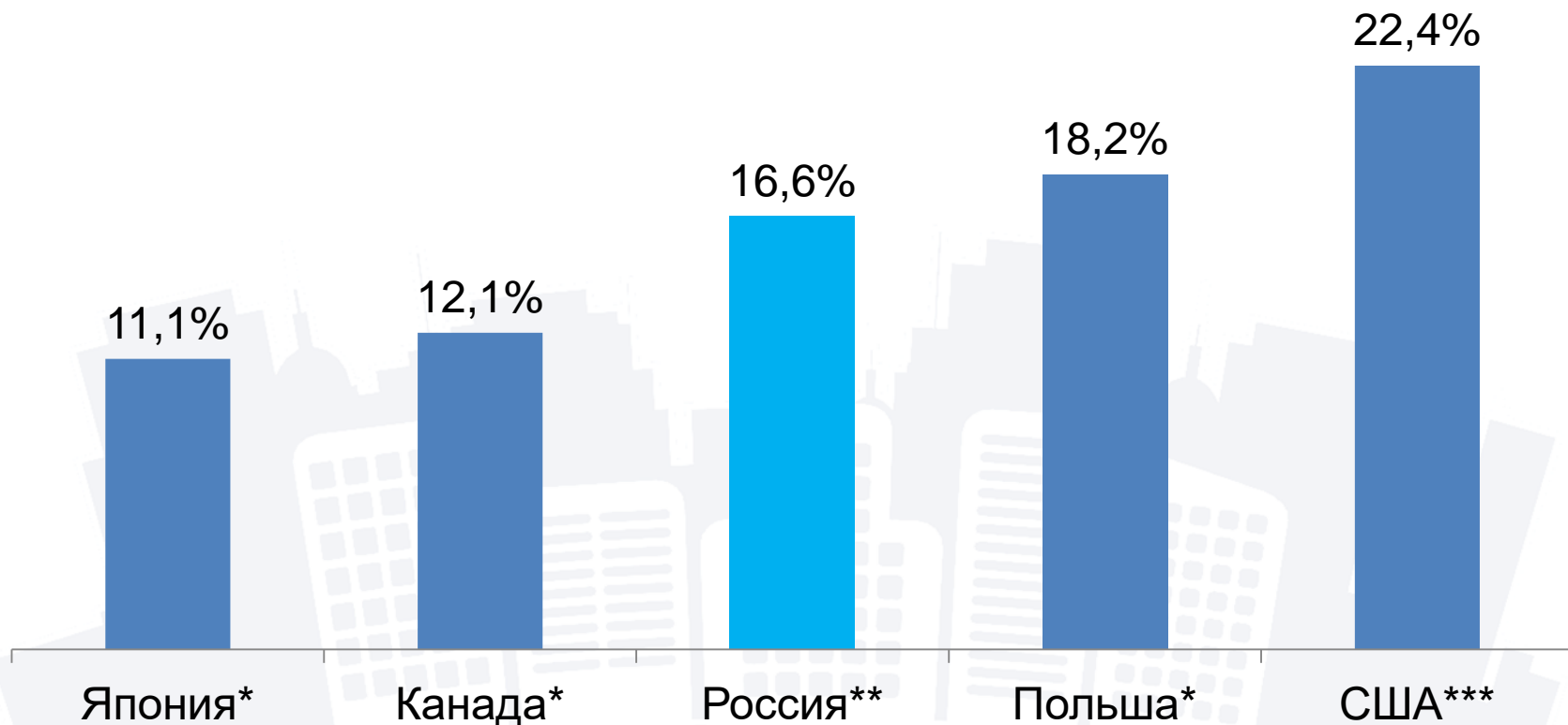
Управление собственниками общим имуществом в многоквартирном доме

- ЖК РФ предполагает коллективное управление общим имуществом, через институт общего собрания собственников помещений в МКД
Жилищный кодекс РФ предусматривает 97 случаев по которым решение может приниматься только на общем собрании
- Сложность принятия решений по управлению общим имуществом большим числом собственников на общем собрании
- В случае создания ТСЖ, ЖК, ЖСК или иного СПК часть функций собственников передается созданной организации
- В июне 2011 года поправками разрешено создание советов МКД
- Не определена совместная ответственность собственников за состояние общего имущества в МКД и за оплату коммунальных ресурсов (каждый отвечает только за свой платеж)
- Нет механизмов защиты общих интересов, нарушаемых отдельными недобросовестными собственниками или сторонними лицами (УК и РСО)



Товарищества собственников жилья (кондоминиумы), ассоциации собственников в разных странах

ДОЛЯ КВАРТИР В КОНДОМИНИУМАХ/АССОЦИАЦИЯХ К ОБЩЕМУ ЧИСЛУ ЗАСЕЛЕННЫХ КВАРТИР



Последствия неэффективного функционирования института управления общим имуществом в МКД его собственниками

- Общее собрание в большинстве МКД не работает как инструмент управления общим имуществом его собственниками
- Управление собственниками замещено «внешним управлением» (решения принимают управляющие организации, органы местного самоуправления, органы государственной власти)
- Собственники не контролируют качество и объемы работ по содержанию и ремонту общего имущества
- Организация осуществляющая управление и/или обслуживание общего имущества отвечает за надлежащее состояние общего имущества не зависимо от размера платежей собственников помещений в МКД.
- Отсутствуют эффективные механизмы борьбы с неплательщиками и с воровством коммунальных ресурсов
- Усилено административное управление*



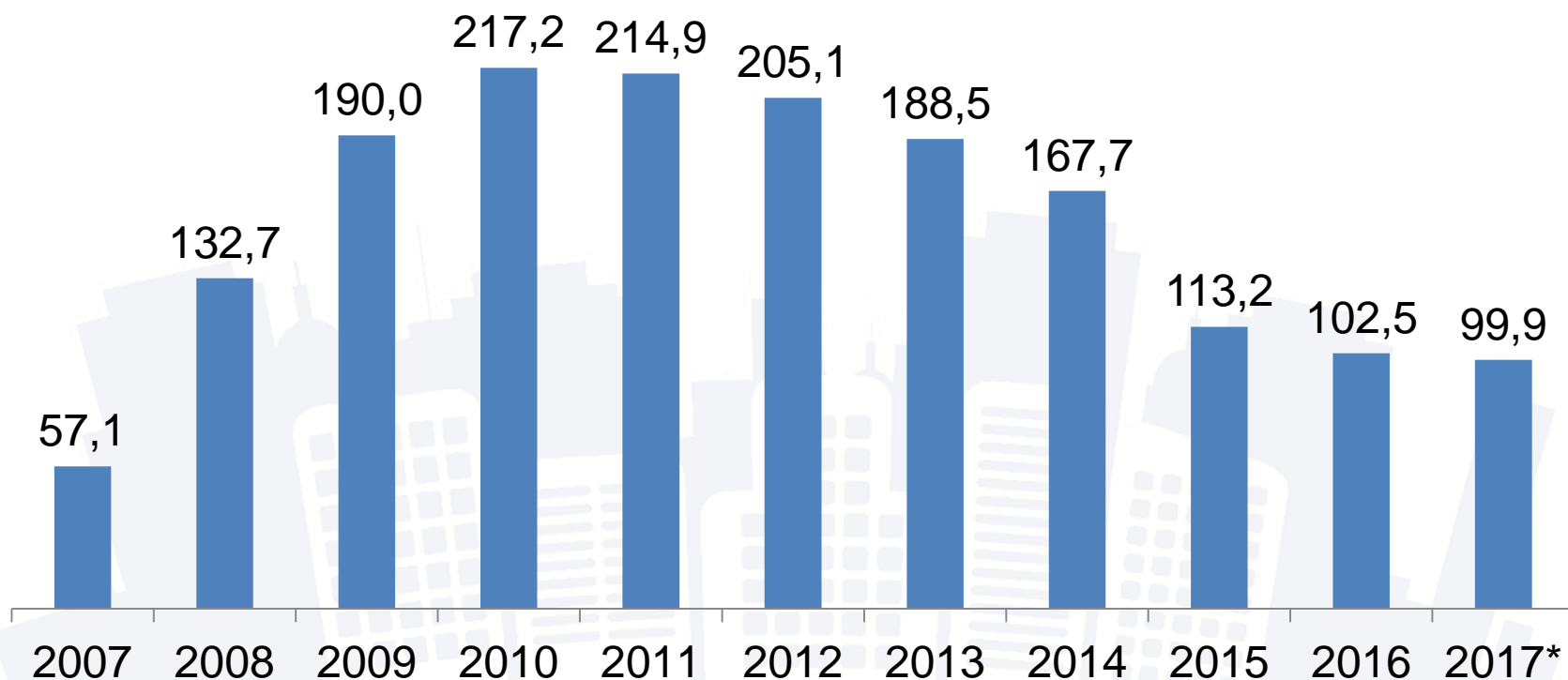
Изменения в структуре собственности управляющих организаций

ДОЛЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ФОРМ СОБСТВЕННОСТИ В ОБЩЕЙ СТРУКТУРЕ СОБСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ, %



Динамика числа МКД под управлением ТСЖ, ЖК или иным кооперативом

ЧИСЛО МКД, УПРАВЛЕНИЕ КОТОРЫМИ
ОСУЩЕСТВЛЯЕТ ТСЖ, ЖК ИЛИ ИНЫЕ КООПЕРАТИВЫ,
ТЫС. ЕД.



Предложения по повышению эффективности управления собственниками общим имуществом

1. Определить перечень вопросов, принятие решений по которым относится к **исключительной компетенции** общего собрания собственников помещений в МКД (собственников общего имущества)

Полномочия общего собрания по принятию решений по остальным вопросам могут быть делегированы представителю сообщества собственников общего имущества

2. Пересмотреть требования к количеству голосов, необходимых для принятия решений общим собранием, и подход к учету голосов
3. Определить полномочия представителя сообщества собственников общего имущества, а также возможность решением общего собрания передать представителю полномочия по принятию решений по вопросам, не относящимся к исключительной компетенции общего собрания

Представитель сообщества собственников общего имущества в МКД действует без доверенности, на основании решения общего собрания, в соответствии с полномочиями, определенными таким решением и законом



Предложения по развитию института представительства сообщества собственников общего имущества - 1

4. Представителем сообщества собственников общего имущества в МКД могут быть:
 - а) совет МКД, избранный общим собранием (один из собственников помещений при небольшом числе собственников)
 - б) юридическое лицо, созданное по решению собственников общего имущества в МКД
 - в) привлеченное (нанятое) на основании решения общего собрания стороннее лицо (индивидуальный предприниматель, юридическое лицо), обладающее необходимой квалификацией («управдом»), на основе договора, существенные условия которого определены Жилищным кодексом («договор жилищного агентирования»)



Предложения по развитию института представительства сообщества сособственников общего имущества - 2

5. Полномочия представителя сообщества собственников общего имущества в МКД могут включать:
- представление сообщества собственников общего имущества, их общих интересов в отношениях с третьими лицами и с отдельным собственником помещения в МКД**
 - подготовку проектов решений для принятия их общим собранием, созыв и организацию проведения общего собрания**
 - принятие оперативных решений и осуществление необходимых действий для выполнения решений общего собрания**
 - заключение (подписание) от имени всех собственников договоров на оказание услуг, выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, контроль исполнения договорных обязательств привлеченными лицами**
 - осуществление оплаты оказанных услуг, выполненных работ, других общих расходов сообщества собственников общего имущества (в рамках утвержденного общим собранием годового бюджета)**



Предложения по обеспечению защиты экономических интересов сообщества собственников общего имущества, повышению эффективности расходования средств - 1

6. Определить право сообщества собственников вне зависимости от способа управления МКД **формировать фонд содержания общего имущества на специальном счете** (по аналогии со специальным счетом для формирования фонда капитального ремонта)
- специальный счет фонда содержания общего имущества открывает уполномоченное общим собранием лицо (представитель сообщества собственников) – номинальный владелец счета
 - средства фонда содержания общего имущества на специальном счете:
 - формируются за счет регулярных (ежемесячных) взносов собственников помещений на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества (и других источников)
 - используются для оплаты общих расходов на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, оплату коммунальных ресурсов в МКД – по факту оказания услуг, выполнения работ
 - в составе фонда может (должен) формироваться резервный фонд



Предложения по повышению ответственности сособственников общего имущества за его надлежащее содержание

7. Определить, что **обязательства по заключаемым представителем сообщества собственников общего имущества договорам** (в рамках предоставленных полномочий) **возникают у собственников помещений** в МКД
8. При возникновении **дефицита средств в фонде содержания общего имущества** сособственники общего имущества обязаны покрыть образовавшуюся задолженность по общим обязательствам, возникшим на основании решения общего собрания, по оплате оказанных услуг, выполненных работ путем **внесения дополнительных взносов**
Сособственники общего имущества солидарно несут субсидиарную ответственность по общим обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из сособственников (по аналогии со статьей 123³ Гражданского кодекса)
9. Ужесточить **меры в отношении собственника помещения**, не исполняющего обязанность по участию в общих расходах на содержание общего имущества, право принятия решения о применении которых должно принадлежать сообществу собственников общего имущества (общему собранию)





ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

НАШИ КОНТАКТЫ

Москва, ул. Тверская, 20, стр. 1
тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20



www.urbanecomomics.ru