

**Расширенное заседание Общественного Совета при Минстрое России и
Ассамблеи региональных общественных советов в сферах строительства и жилищно-
коммунального хозяйства Российской Федерации
«Жилищно-коммунальное хозяйство России – новые возможности»**

**Предложения по совершенствованию управления
многоквартирным домом собственниками помещений
в многоквартирном доме**

**Н.Б. Косарева, член Общественного совета при Минстрое России,
президент Фонда «Институт экономики города»**

Москва, 15 октября 2020 г.

**ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА**



ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МКД ЕГО СОСОБСТВЕННИКАМИ

- ❑ **Общее собрание – сложный и не всегда самый эффективный механизм принятия решений**
- ❑ **Отсутствует способ делегирования полномочий общего собрания и представления общих интересов сообщества собственников**
- ❑ **Сообщество собственников общего имущества не является полноценным заказчиком услуг и работ по его содержанию**
- ❑ **Нет ответственности сообщества собственников за состояние общего имущества, за совместную оплату оказанных услуг и выполненных работ в отношении общего имущества**
- ❑ **Нет механизмов защиты общих интересов от недобросовестных действий третьих лиц и отдельных собственников помещений**



ПРОЕКТ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА

- ❑ В соответствии с концептуальными предложениями, ранее рассмотренными Комиссиями Общественного совета при Минстрое России, законопроектом предлагаются изменения в:
 - Жилищный кодекс Российской Федерации
 - Гражданский кодекс Российской Федерации
 - Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
 - Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»
 - Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»



1. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕДУР ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

- ❖ Снизить требования к количеству голосов, необходимых для принятия решения (квалифицированное большинство – 2/3 от общего числа голосов собственников в МКД – только для решений о реконструкции и сносе МКД)
- ❖ Снизить кворум повторного общего собрания – не менее 30 % голосов
- ❖ Возможность проведения общего собрания в виде конференции
- ❖ Возможность электронного голосования в ГИС ЖКХ или иной системе на общих собраниях в любой форме без предварительного решения на обычном общем собрании
- ❖ Обязать Росреестр предоставлять инициатору общего собрания выписку из ЕГРН, содержащую сведения обо всех помещениях в МКД, их собственниках (кроме персональных данных) и размерах долей в праве на общее имущество. Персональные данные (контакты) представляются гражданами добровольно



2. РАЗВИТИЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА СОСОБСТВЕННИКОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД

- ❖ Определить вопросы, относящиеся к исключительной компетенции общего собрания, и
 - ❖ вопросы, право принятия решений по которым может быть делегировано представителю сообщества собственников
-
- ❖ По решению общего собрания представителем сообщества собственников помещений в МКД может быть:
 - совет МКД
 - один из собственников помещений в МКД
 - ТСЖ/ЖСК (в лице правления)
 - управдом (привлекаемый на основе *договора жилищного агентирования*)
-
- ❖ Определить полномочия представителя
 - ❖ Возможность наделения представителя решением общего собрания полномочиями по принятию отдельных решений вместо общего собрания
 - ❖ Возможность распределения полномочий между советом МКД, правлением ТСЖ/ЖСК и управдомом



3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИНСТИТУТА ТСЖ КАК ПРЕДСТАВИТЕЛЯ СОСОБСТВЕННИКОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД

- ❑ **Возможность учреждения по добровольному решению собственников:**
 - корпоративной некоммерческой организации с *обязательным членством* всех собственников помещений в МКД в форме ассоциации ИЛИ
 - унитарной некоммерческой организации, *не основанной на членстве*, в форме автономной некоммерческой организации
- ❑ **Высшим органом управления ТСЖ является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме**
- ❑ **Изменения не распространяются на ТСЖ, созданные до принятия федерального закона, если на общем собрании собственников помещений в МКД не принято решение об учреждении ТСЖ в новой форме**



4. КОНТРОЛЬ СОСОБСТВЕННИКАМИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ОБЩИХ РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ ИМУЩЕСТВА И ЗАЩИТА ИХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИНТЕРЕСОВ

- ❖ Сообщество собственников общего имущества в МКД при любом способе управления МКД формирует фонд содержания общего имущества на специальном *счете многоквартирного дома* (по аналогии со специальным счетом для формирования фонда капитального ремонта)
- ❖ Обязательства по договорам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества, заключаемым представителем сообщества собственников в рамках предоставленных полномочий, возникают у собственников помещений
- ❖ Управляющая организация отвечает за состояние общего имущества в МКД в соответствии с условиями договора на управление при условии заказа и оплаты услуг и работ
- ❖ Обязанность собственников общего имущества в МКД покрыть дефицит в фонде содержания МКД путем внесения дополнительных взносов
- ❖ Определить меры, которые могут быть приняты сообществом собственников в отношении собственника помещения в МКД, который не выполняет свои обязательства по содержанию общего имущества

ПРЕДЛАГАЕМАЯ СИСТЕМА ОТНОШЕНИЙ «ЗАКАЗЧИК – ИСПОЛНИТЕЛЬ»

