

ДИСКУССИОННЫЙ КЛУБ
Фонда «Институт экономики города»

Альтернативная модель управления многоквартирным домом

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

г. Москва, 30 ноября 2022 г.

ВЫЗОВЫ И ЗАДАЧИ в сфере управления многоквартирными домами

Вызов:

- ▶ недостаточная эффективность управляющих организаций, обусловленная недостатками применяемых методов ценового регулирования, отсутствием у управляющих организаций мотивации к снижению затрат, повышению энергоэффективности и внедрению новых технологий

Задача:

повышение качества предоставляемых услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества собственников жилых помещений

Мероприятия:

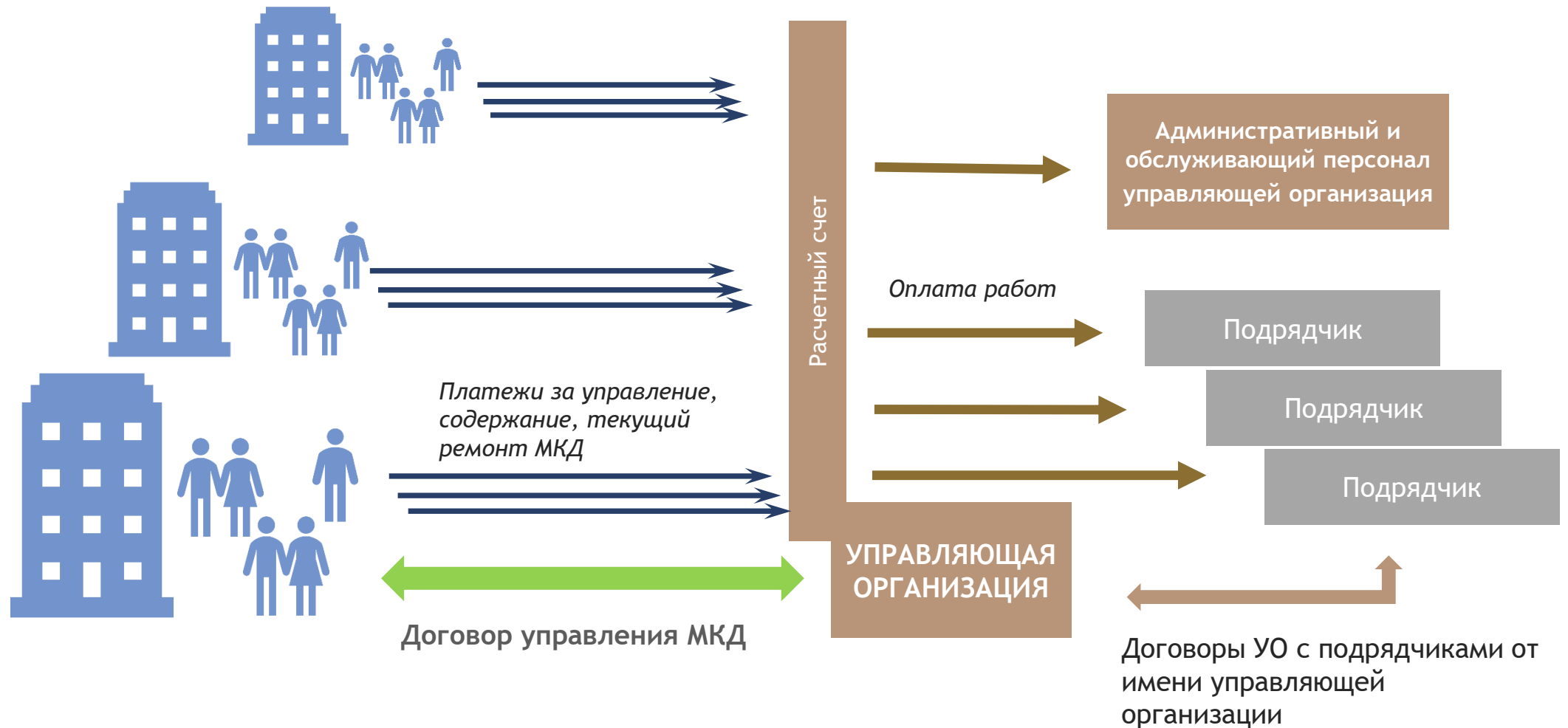
- внедрение единых стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами и их обслуживанию
- **развитие институтов и моделей управления жильем**
- повышение эффективности эксплуатации и обеспечение непрерывного управления многоквартирным домом на всех этапах его жизненного цикла по единым стандартам на основе **трансформации института "временной управляющей организации" и внедрения модели "гарантирующей управляющей организации"**, предполагающей открытые конкурсные процедуры по отбору профессиональных управляющих организаций
- **совершенствование моделей ценообразования в сфере управления жильем и содержания общего имущества**
- внедрение публичных рейтингов управляющих организаций на основе ключевых параметров их деятельности
- сокращение барьеров, препятствующих ... заключению энергосервисных контрактов, реализации мероприятий по повышению энергоэффективности при содержании общего имущества в многоквартирных домах
- разработка механизмов возврата инвестиций в мероприятия, направленные на повышение энергоэффективности МКД

Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года



ТЕКУЩАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МКД УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ


! Платежи собственников помещений в МКД вносятся на счет управляющей организации (ч. 7 ст. 155 ЖК РФ), становятся средствами управляющей организации, которыми она распоряжается по своему усмотрению («общий котел» управляющей организации)



НЕДОСТАТКИ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ МКД: нерыночные отношения «собственники (заказчик) - управляющая организация»

- Ответственность за состояние МКД несет управляющая организация, а не собственники помещений в МКД
- Плата за содержание МКД, определенная общим собранием, может не соответствовать необходимому перечню и объему работ (*нет «экономики дома»*)
- Управляющая организация расходует средства платежей собственников бесконтрольно (*«перекрестное субсидирование» МКД*)
- Отсутствует индивидуальный подход к МКД как к объекту управления
- Договор управления - формальность, ключевое значения имеют предписания жилищной инспекции
- У управляющей организации нет необходимости подтверждать выполнение услуг и работ для получения средств от собственников (*деньги не зарабатываются, а «получаются»*)
- Задолженность собственника - задолженность перед бизнесом (*отсюда позиции судов в отношении собственника-должника*)
- ❑ Собственники помещений в МКД не несут ответственности за состояние общего имущества, за решения /непринятие решений по управлению МКД (*могут требовать того, что не заказали и за что не заплатили, через систему жалоб в ГЖИ*)
- ❑ Собственники не являются полноценным коллективным заказчиком услуг и работ:
 - не имеют общих средств для исполнения обязательств по договору управления МКД
 - собственники - «индивидуальные плательщики», обязаны платить вне зависимости от подтверждения факта исполнения управляющей организацией обязательств по договору (*принцип: «сначала заплати, а потом доказывай, что услуги/работы не оказаны/не выполнены, иначе станешь «неплательщиком»*)
 - не могут контролировать расходование средств (*не могут быть уверены в том, что их средства расходуются только на их МКД*)
- ❑ Добросовестные собственники не вправе влиять на недобросовестных собственников /«неплательщиков»

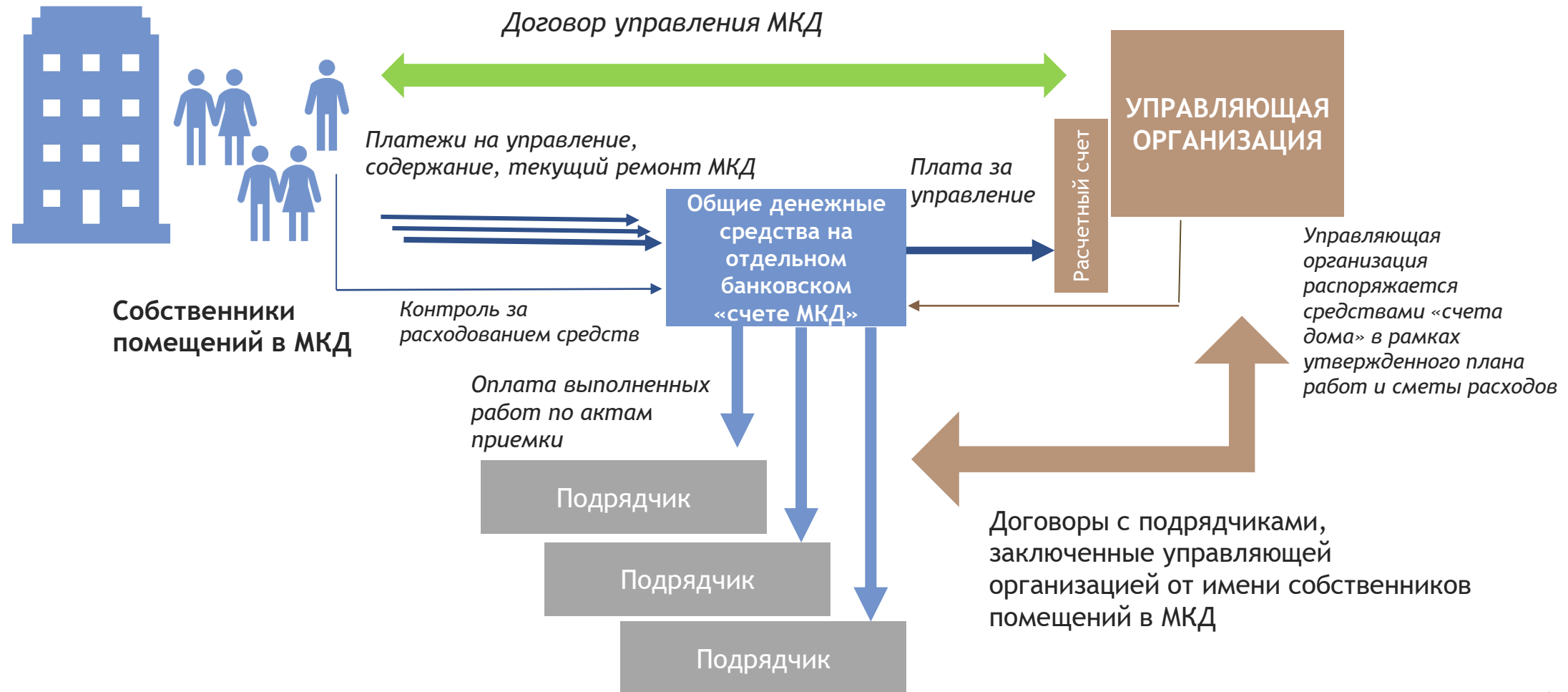




ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО АЛЬТЕРНАТИВНОЙ МОДЕЛИ
УПРАВЛЕНИЯ МКД

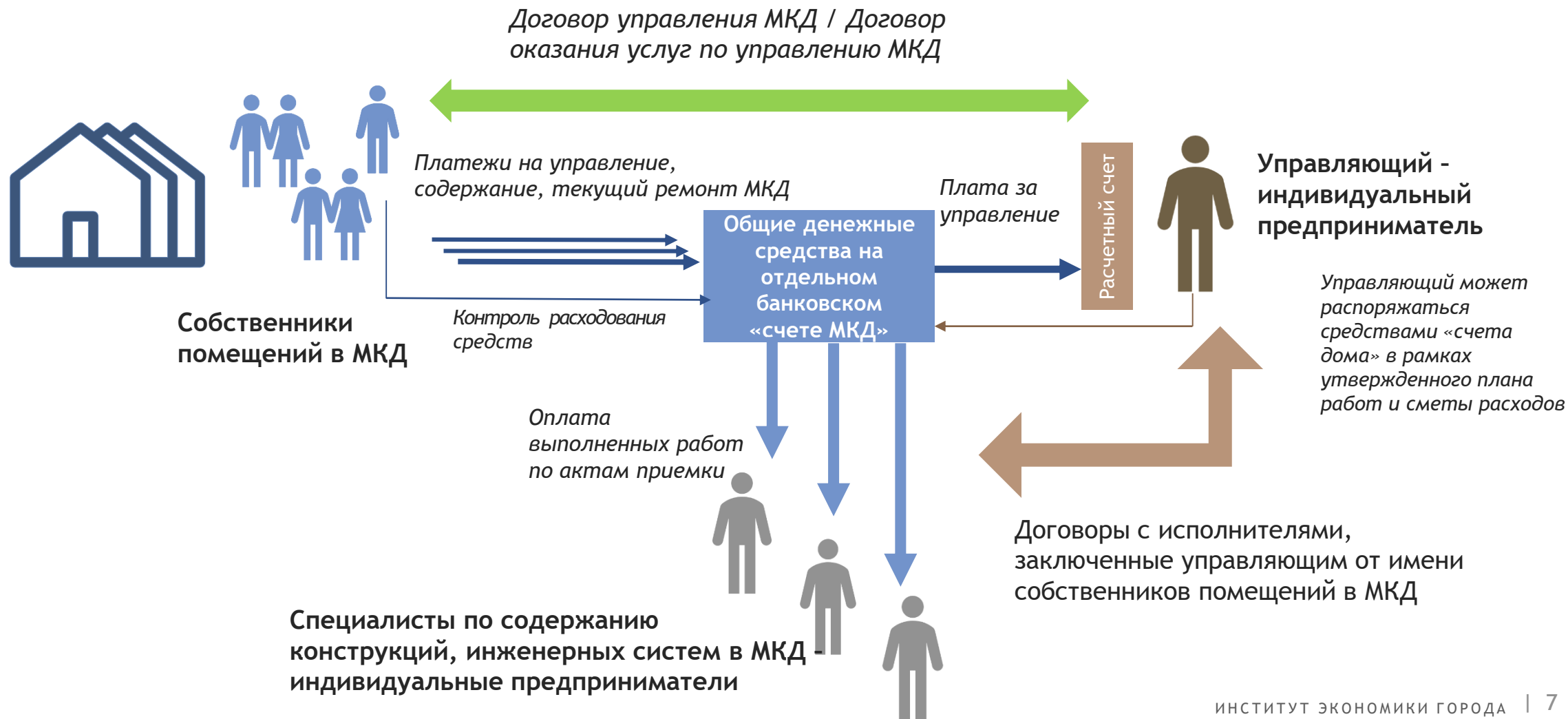
АЛЬТЕРНАТИВНАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МКД - 1: большой рынок

! Платежи собственников помещений формируют общие средства собственников для оплаты услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, обособленные от средств управляющей организации («фонд содержания общего имущества / МКД»)



АЛЬТЕРНАТИВНАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МКД - 2: маленький рынок

На рынке преобладает модель - «непосредственное управление собственниками помещений в МКД». Рынок не привлекательный для управляющих организаций - возможности для индивидуальных предпринимателей



ПРЕИМУЩЕСТВА АЛЬТЕРНАТИВНОЙ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ МКД

- ✓ *Управляющая организация становится профессиональным помощником собственников в принятии грамотных решений, организатором исполнения принятых решений*
- ✓ **Начинает работать принцип: «общее имущество - общие расходы».** Каждый собственник участвует в формировании общих средств (в общих расходах) пропорционально доле в праве общей долевой собственности на общее имущество
- ✓ **Собственники помещений в МКД становятся полноценным «коллективным заказчиком»:**
 - коллективный заказ услуг и работ - оплата из общих средств
 - работает рыночный принцип: «не заказали, не заплатили - услуги / работы не будет»
 - оплата «по факту» выполнения (если услуга / работа не выполнена, не соответствует договорному объему и(или) качеству, они не оплачиваются или оплачиваются в меньшем размере)
- ✓ Средства платежей собственников не могут расходоваться на другой МКД, но и средства собственников других МКД не будут использоваться на содержание дома
- ✓ Размер платежа в «фонд дома» определяется объемом необходимых общих расходов на услуги и работы, необходимость и объем которых обоснован управляющей организацией исходя из технического состояния МКД (размер платы - результат одобренных годового плана и годовой сметы работ)
- ✓ Есть возможность формировать резервный фонд, оплачивать за счет общих средств ОДН по коммунальным ресурсам, выплачивать вознаграждение председателю совета МКД, услуги ЭСКО
- ✓ Задолженность собственника по платежам на общие расходы - нарушение прав и интересов других собственников в доме



НЕОБХОДИМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ АЛЬТЕРНАТИВНОЙ МОДЕЛИ

01

Идентифицировать сообщество собственников по адресу МКД

Собственники помещений в МКД как сособственники общего имущества в МКД являются гражданско-правовым сообществом в понимании Гражданского кодекса Российской Федерации.

Сообщество собственников помещений в МКД не создается, а возникает в силу закона.

Решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, сособственников, кредиторов при банкротстве и других - участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

П. 2 ст. 181.1 Гражданского кодекса РФ

Собственники помещений в многоквартирном доме в силу закона:

- являются участниками права общей долевой собственности на общее имущество в МКД (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ)
- несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в таком доме (ч. 1 и 2 ст. 39 ЖК РФ)
- имеют механизм для принятия общих решений, связанных с общим имуществом - общее собрание (ст. 44 ЖК РФ), институт представительства - совет МКД (ст. 161.1 ЖК РФ)



НЕОБХОДИМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ АЛЬТЕРНАТИВНОЙ МОДЕЛИ (2)

02

Наделить сообщество собственников помещений в МКД правом иметь отдельный банковский счет для формирования общих средств для управления, содержания и текущего ремонта МКД («фонд содержания дома»), открываемый (а) на имя сообщества собственников (по адресу МКД) или (б) иного лица

03

Возможное регулирование счета для «фонда содержания дома» в Жилищном кодексе:

- а) как счет сообщества собственников
- б) специальный счет (аналогично специальному счету фонда капитального ремонта)
- в) как номинальный счет согласно Гражданскому кодексу РФ (ст. 860.1 - 860.6 ГК РФ)

Номинальный счет может открываться владельцу счета для совершения операций с денежными средствами, права на которые принадлежат другому лицу-бенефициару.

Права на денежные средства, поступающие на номинальный счет, в том числе в результате их внесения владельцем счета, принадлежат бенефициару.

Номинальный счет может открываться для совершения операций с денежными средствами, права на которые принадлежат нескольким лицам-бенефициарам, за исключением случаев, установленных законом.

П. 1 ст. 860.1 ГК РФ



НЕОБХОДИМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ АЛЬТЕРНАТИВНОЙ МОДЕЛИ (3)

04

Средства «фонда дома» должны быть освобождены от налогообложения
Налоги платит тот, кто оказывает услуги, выполняет работы, оплачиваемые за счет средств «фонда дома»

05

Наделить сообщество собственников помещений в МКД правом принятия решений относительно недобросовестных участников сообщества:

- *зalog помещения на основании решения общего собрания*
- *отчуждение помещения (добровольно или по решению суда)*

06

Возложить ответственность за надлежащее состояние общего имущества в МКД на собственников помещений в МКД (за исключением способа «гарантирующая управляющая организация»).

Ответственность управляющей организации определяется договором управления МКД

07

Упростить процедуру и снизить требования к количеству голосов для принятия собственниками помещений в МКД коллективных решений



В КАКИХ СЛУЧАЯХ МОЖЕТ ПРИМЕНЯТЬСЯ ПРЕДЛОЖЕННАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1

При непосредственном управлении МКД собственниками помещений

Позволяет заключать договоры не с одной организацией для оказания услуг и работ по содержанию и текущему ремонту, а с любым количеством исполнителей, в том числе с управляющим

2

При управлении МКД управляющей организацией, если общее собрание

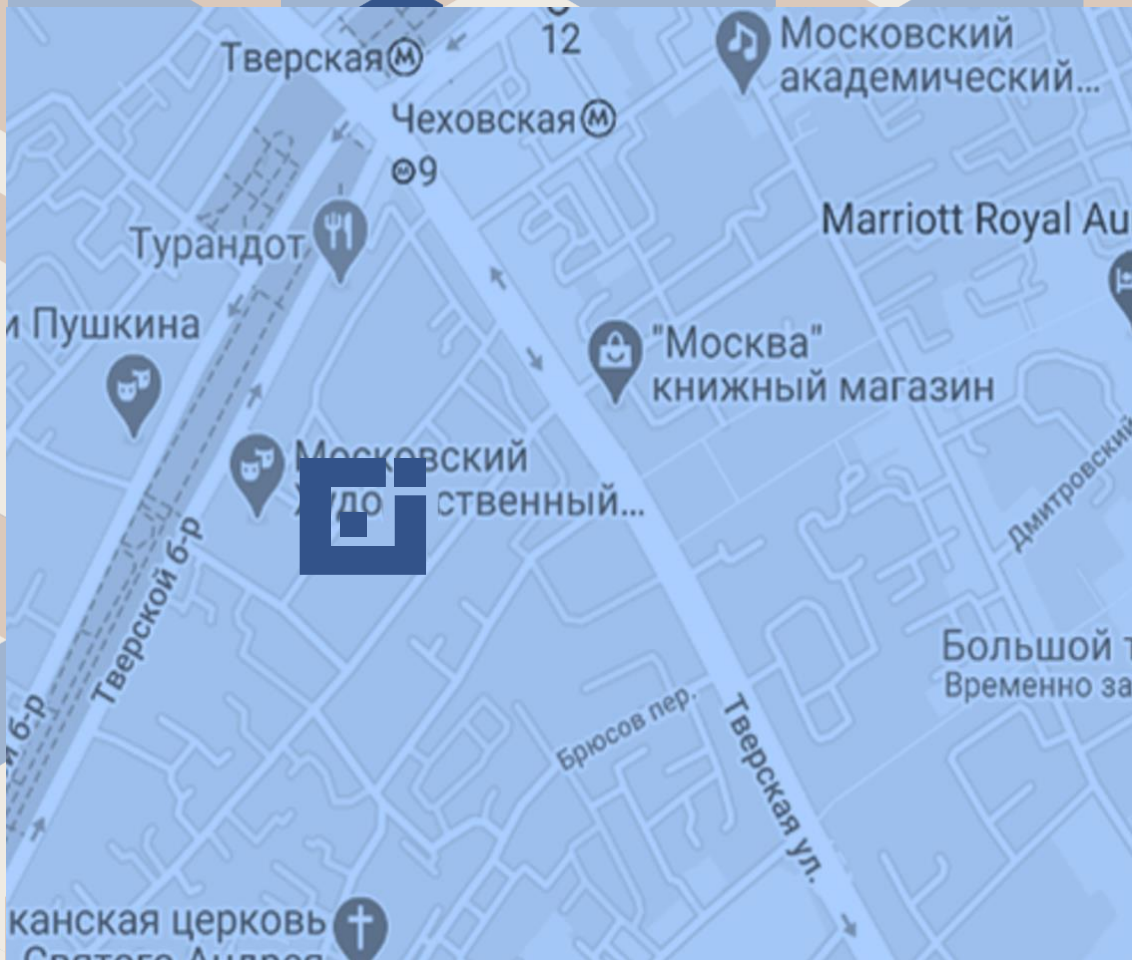
собственников помещений приняло решение об отдельном «счете содержания дома»

3

При управлении МКД ТСЖ (ТСН, ЖСК) (?)

в случае, если общее собрание собственников помещений приняло решение об отдельном «счете дома» для обособления общих средств собственников от средств ТСЖ (ТСН, ЖСК)





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,
Леонтьевский переулок, дом 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

