



Конференция

«Управление в деталях: от проекта до эксплуатации»

Чем может помочь девелопер управляющей организации и собственникам в управлении многоквартирным домом

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

Москва, 25 мая 2022 г.

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ - ОЧЕНЬ «ТЯЖЕЛЫЙ» ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ

❑ Строительство новых МКД - воспроизводство многоквартирных домов-кондоминиумов

❑ ИНТЕРЕСЫ ЗАСТРОЙЩИКА - построить МКД и продать поквартирно

Основное внимание - на потребительские свойства будущего многоквартирного дома, жилого комплекса, достижение привлекательности для индивидуального потребителя/покупателя:

- просторные помещения общего пользования
- нежилые помещения на 1 этаже для размещения магазинов, др. сервисов
- благоустройство придомовой территории
- «умные системы» ...

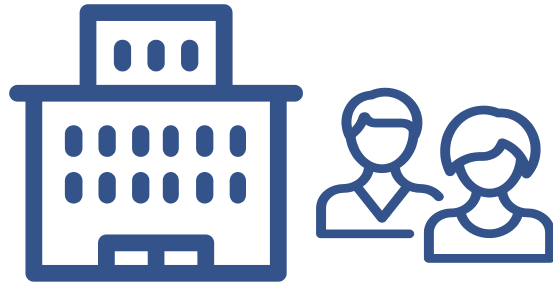
❑ Многоквартирный дом - кондоминиум - самый сложный объект для управления, поскольку решения должны приниматься совместно большим числом лиц с разными интересами и финансовыми возможностями

Преимущества МКД/жилого комплекса на стадии продажи помещений часто оборачиваются высокими эксплуатационными затратами



УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ - СОВМЕСТНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКОВ

УРОВЕНЬ I - НАИБОЛЕЕ УЯЗВИМЫЙ



I - «Стратегическое» управление
Собственники помещений в МКД
принимают (должны принимать) решения:

- цели управления МКД
- кому поручить «оперативное управление»
- что делать для надлежащего содержания общего имущества в МКД
- сколько средств вкладывать в содержание общего имущества

II - «Оперативное» управление
Управляющая организация:

- организует обслуживание и ремонт общего имущества в МКД в соответствии с решениями собственников
- содействие собственникам в принятии решений - информирует о состоянии общего имущества, разрабатывает предложения для собственников по надлежащему содержанию общего имущества в МКД и достижению иных целей управления

Проблемы I уровня управления:

- сложный и неоправданно усложненный механизм принятия общих решений
- не определен правовой статус «коллектива» собственников общего имущества в МКД
- состав общего имущества в МКД не описан / не учитывается в кадастре недвижимости
- собственники не несут ответственности за состояние общего имущества
- экономические интересы собственников не защищены:
 - нет возможности сформировать общие средства, обособленные от средств третьих лиц, платить только за выполненные работы, оказанные услуги
 - нет ответственности недобросовестных собственников перед «коллективом» собственников



Проблема #1

Собственники не имеют полной информации об общем имуществе в МКД:

- состав не описан, не учитывается в кадастре недвижимости
- количественные и качественные характеристики каждого элемента общего имущества не определены
- границы между общим и «частным» имуществом нечеткие

(информации в проектной декларации недостаточно)

Собственники сами не могут указать состав общего имущества в договоре управления МКД

ЧТО МОЖЕТ ЗАСТРОЙЩИК

ЗАСТРОЙЩИК ОБЛАДАЕТ ПОЛНОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ ОБ ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ В МКД



Детально описать состав общего имущества в МКД с указанием качественных и количественных характеристик каждого элемента общего имущества



Внести описание состава общего имущества в МКД в кадастр недвижимости, в том числе

- помещений общего пользования
- земельного участка



Включить описание состава общего имущества в МКД в пакет документов МКД -

- передать управляющей организации
- передать представителю будущих собственников
- разместить в доступной собственникам информационной системе (ГИС ЖКХ?)

Проблема #2

Собственники не знают:

- срока службы конструкций и инженерных систем, входящих в состав общего имущества в МКД,
- какие работы должны выполняться для поддержания надлежащего состояния
- периодичность выполнения

Собственники не могут сформировать заказ на услуги и работы по содержанию общего имущества в договоре управления МКД, не доверяют «минимальному перечню услуг и работ», определённого управляющей организацией

ЧТО МОЖЕТ ЗАСТРОЙЩИК

ЗАСТРОЙЩИК ОБЛАДАЕТ ПОЛНОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ О КОНСТРУКЦИЯХ, ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ, ОБОРУДОВАНИИ МКД, ТРЕБОВАНИЯХ К ИХ ЭКСПЛУАТАЦИИ



Составить детальную Инструкцию по содержанию общего имущества в МКД с указанием для каждого вида конструкций, инженерных систем, оборудования:

- минимально необходимые работы по обслуживанию
- их периодичность / сроки выполнения
- срок эксплуатации до текущего и капитального ремонта (замены)



Включить Инструкцию по содержанию общего имущества в МКД в пакет документов МКД:

- передать управляющей организации
- передать представителю будущих собственников
- разместить в доступной для собственников информационной системе (ГИС ЖКХ?)

Проблема #3

Нежилые помещения
коммерческого использования в
МКД - источник конфликтов:

- разные интересы собственников жилых и нежилых помещений
- разная интенсивность использования элементов общего имущества без возможности перераспределить расходы
- захват помещений, относящихся к общему имуществу, недопуск для обслуживания инженерных систем
- возможность собственников нежилых помещений блокировать решения общего собрания в ущерб интересам собственников квартир

Интересы собственников жилых помещений ущемляются

ЧТО МОЖЕТ ЗАСТРОЙЩИК

ЗАСТРОЙЩИК ПРИНИМАЕТ РЕШЕНИЕ, БЫТЬ ЛИ НЕЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ В МКД



При проектировании жилых комплексов размещать нежилые помещения в отдельных нежилых зданиях, сохраняя «шаговую доступность»



Включать встроенные нежилые помещения в состав общего имущества в МКД для возможной сдачи в аренду по решению собственников и извлечения дохода для общих нужд



Составить реестр всех помещений в МКД, которые будут принадлежать индивидуальным собственникам, с указанием общей площади, доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, количества голосов на общем собрании собственников (*основа для проведения общих собраний*)

Проблема #4

Учет потребления коммунальных ресурсов и распределение расходов:

- внутриквартирные приборы учета - сложности доступа для проверки исправности, правильности показаний
- отсутствие приборного учета потребления коммунальных ресурсов на «общедомовые нужды»
- отсутствие системы автоматизированного снятия показаний
- сложная система расчета/перерасчета размера платежей, в т.ч. за ОДН
- отсутствие технической возможности уменьшить/приостановить предоставление коммунальных услуг при задолженности по оплате при вертикальной разводке

Долги, добросовестные собственники платят за недобросовестных

ЧТО МОЖЕТ ЗАСТРОЙЩИК

ЗАСТРОЙЩИК МОЖЕТ ПРЕДУСМОТРЕТЬ В ПРОЕКТЕ



Горизонтальную разводку сетей



Установку квартирных приборов учета вне жилых (нежилых) помещений



Установку приборов учета потребления коммунальных ресурсов на «общедомовые нужды»



Установку приборов учета с дистанционной передачей показаний и автоматизированную системы учета потребления коммунальных услуг

Проблема #5

Отсутствие помещений для органов управления МКД

- Собственникам негде собраться вместе для проведения очного общего собрания, обсуждений, соседских мероприятий
- правлению ТСЖ/совету МКД негде провести заседания
- Собственникам, органам управления МКД негде хранить техническую документацию и другие документы, связанные с управлением МКД

Собственники помещений в МКД, органы управления МКД зависят от управляющей организации в части хранения, передачи технической документации и иных документов МКД



ЧТО МОЖЕТ ЗАСТРОЙЩИК

ЗАСТРОЙЩИК МОЖЕТ НА СТАДИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ПРЕДУСМОТРЕТЬ:



Помещение, входящее в состав общего имущества, для заседаний правления ТСЖ/совета МКД и хранения документов многоквартирного дома (с указанием назначения)



Помещение для проведения общих собраний собственников и соседских мероприятий

- в МКД в составе общего имущества либо
- «общинный дом» в жилом комплексе



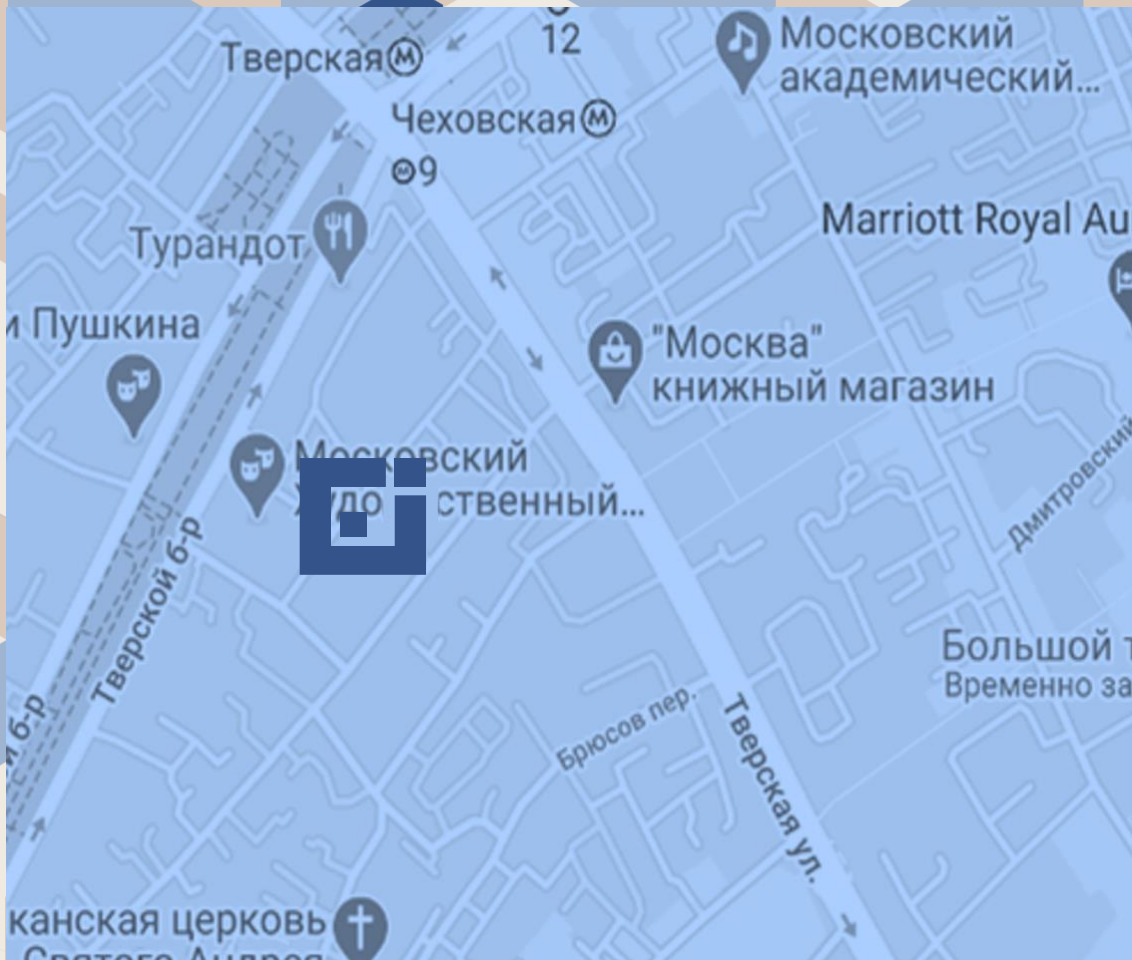
Проблема в перспективе:

- ❑ Проектируется и строится жилой комплекс как система взаимосвязанных объектов (МКД и других объектов)
- ❑ Но каждый МКД -отдельный объект управления (по закону), собственники помещений в котором вправе самостоятельно и независимо от собственников в других домах выбрать способ управления МКД и организацию, которая будет им управлять



Как будет функционировать МКД, выделившийся из общей системы управления жилым комплексом?

Как собственники в таком МКД будут пользоваться общими объектами жилого комплекса и компенсировать затраты на их содержание?



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009 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

