

Клиентоориентированная модель
управления многоквартирным
домом: какие изменения
необходимы

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

ПРЕДПОСЫЛКИ ДЛЯ КЛИЕНТООРИЕНТИРОВАННЫХ РЫНОЧНЫХ МОДЕЛЕЙ

КЛИЕНТ – КОРОЛЬ!

- *Каждое здание уникально*
- *Каждый пользователь имеет различные интересы, потребности, возможности и жизненный стиль...*
- *Мы должны уметь быть умными, терпеливыми, анализирующими и хорошо аргументированными волшебниками....*
- *Чтобы все они были довольны и могли выполнять свои важные дела в недвижимой среде....*
- *... Тогда мы будем успешными!!!*



- Клиент распоряжается своими деньгами
- Конкуренция на рынке товаров, услуг и работ

Удовлетворенность клиента - ключевое условие успешного бизнеса

Сегодняшняя российская практика управления МКД:

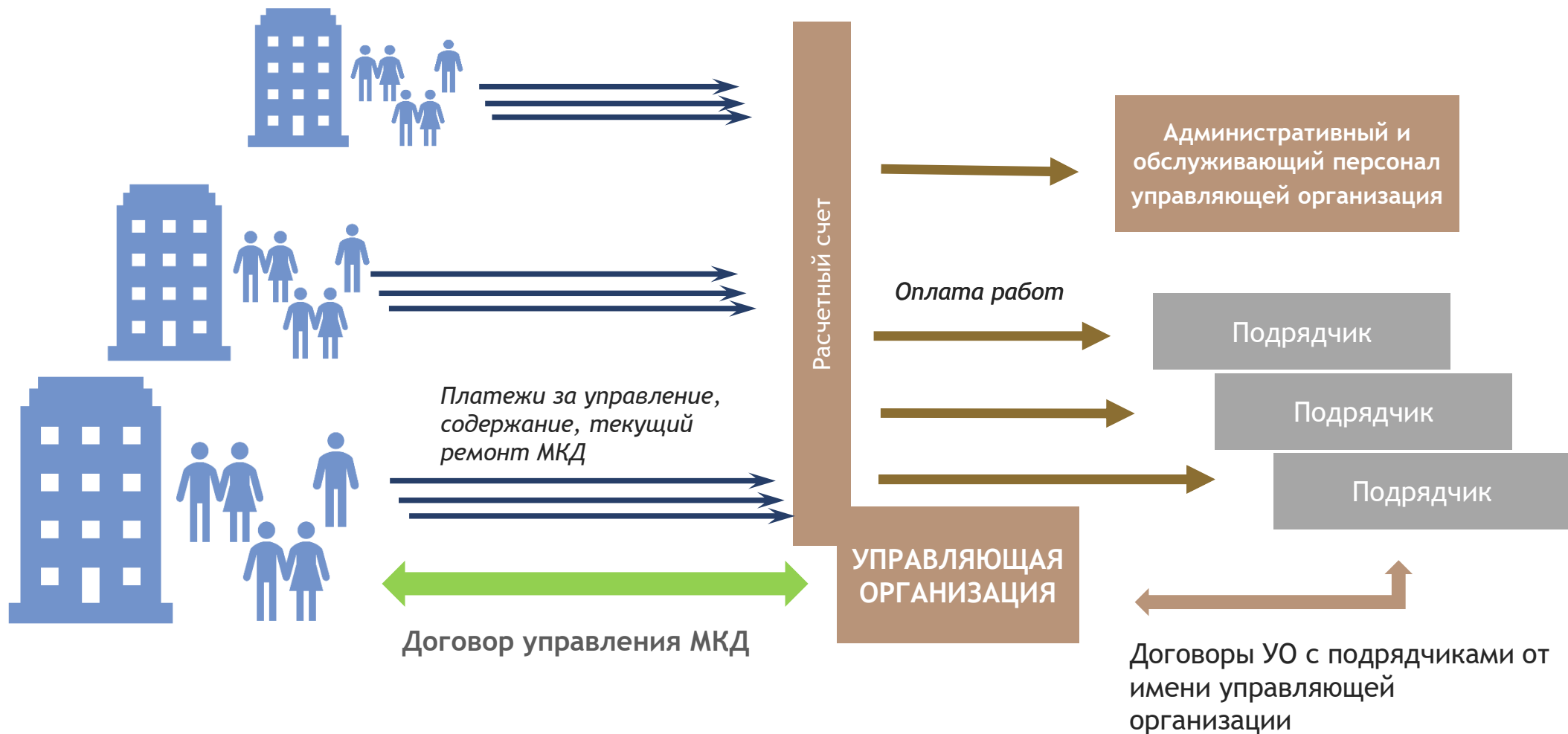
- деньгами распоряжается управляющая организация
- собственники – индивидуальные «плательщики» управляющей компании

Источник: Эстонский союз управляющих и обслуживающих недвижимость (ЕКННЛ)



ТЕКУЩАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МКД УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

! Платежи собственников помещений в МКД вносятся на счет управляющей организации (ч. 7 ст. 155 ЖК РФ) и 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»

- 1) Дисбаланс ответственности за содержание общего имущества в многоквартирном доме
 - Управляющая организация несет ответственность перед собственниками за оказание всех услуг и выполнение работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в МКД
 - Собственники помещений в МКД не несут ответственности за состояние общего имущества, за решения /непринятие решений по управлению МКД
- 2) Превалирование требований контрольных органов над условиями договора управления МКД
- 3) Неадекватность размера платы потребности в услугах и работах для надлежащего содержания общего имущества в МКД (нет «экономики дома»)
- 4) Перекрестное финансирование содержания МКД
- 5) Платежи собственников управляющей организации не связаны с фактом выполнения работ

У управляющей организации нет необходимости подтверждать факт выполнения услуг и работ для получения платежей собственников (*деньги не зарабатываются, а «получаются»*)

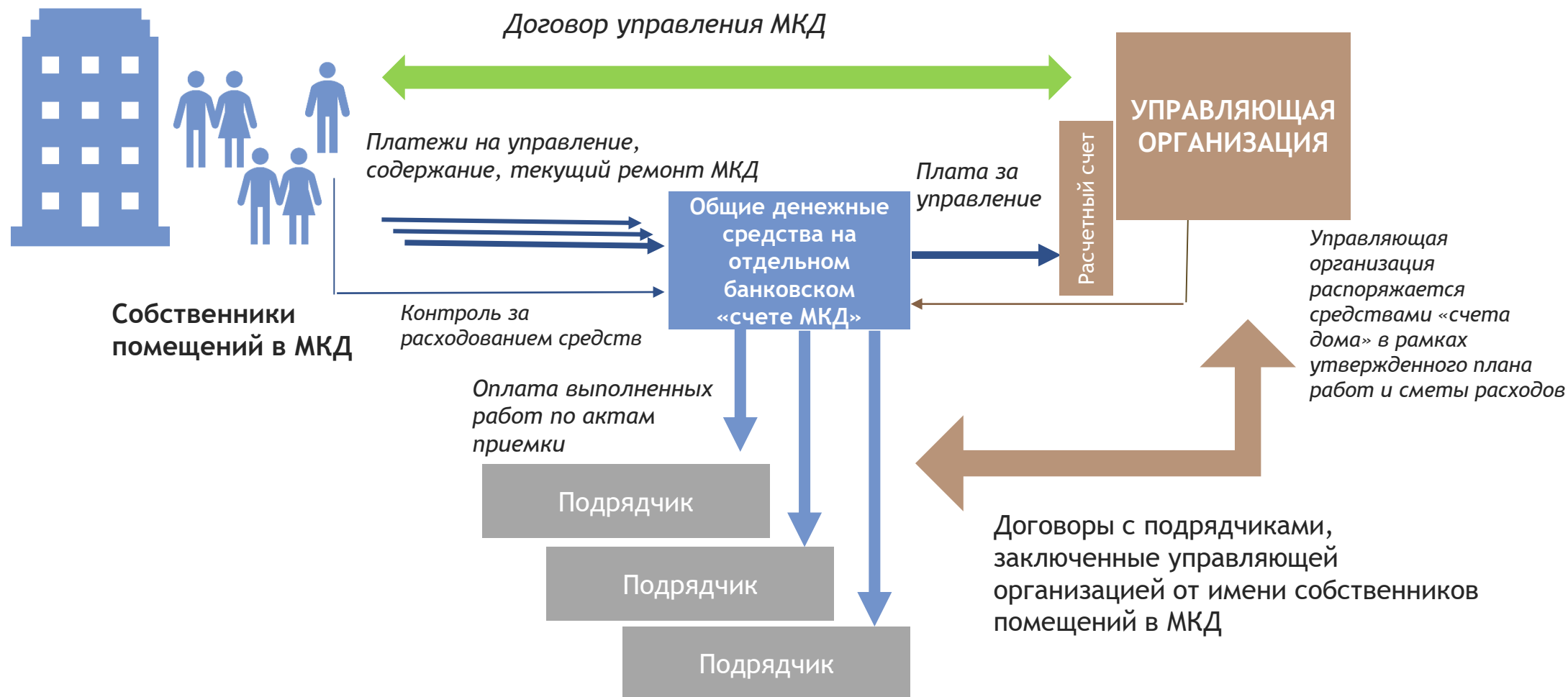
Собственники не являются полноценным коллективным заказчиком услуг и работ

! Ключевая причина - отсутствие у собственников помещений в МКД как сообщества собственников общего имущества общих денежных средств, обособленных от средств управляющей организации, «общего кошелька» из которого собственники = «коллективный заказчик» могли бы расплачиваться за действительно оказанные услуги и выполненные работы

КЛИЕНТООРИЕНТИРОВАННАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МКД



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»)



ПРЕИМУЩЕСТВА ПРЕДЛАГАЕМОЙ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ МКД

- ✓ 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

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 (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 (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

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

Ответственность управляющей организации определяется договором управления МКД

06

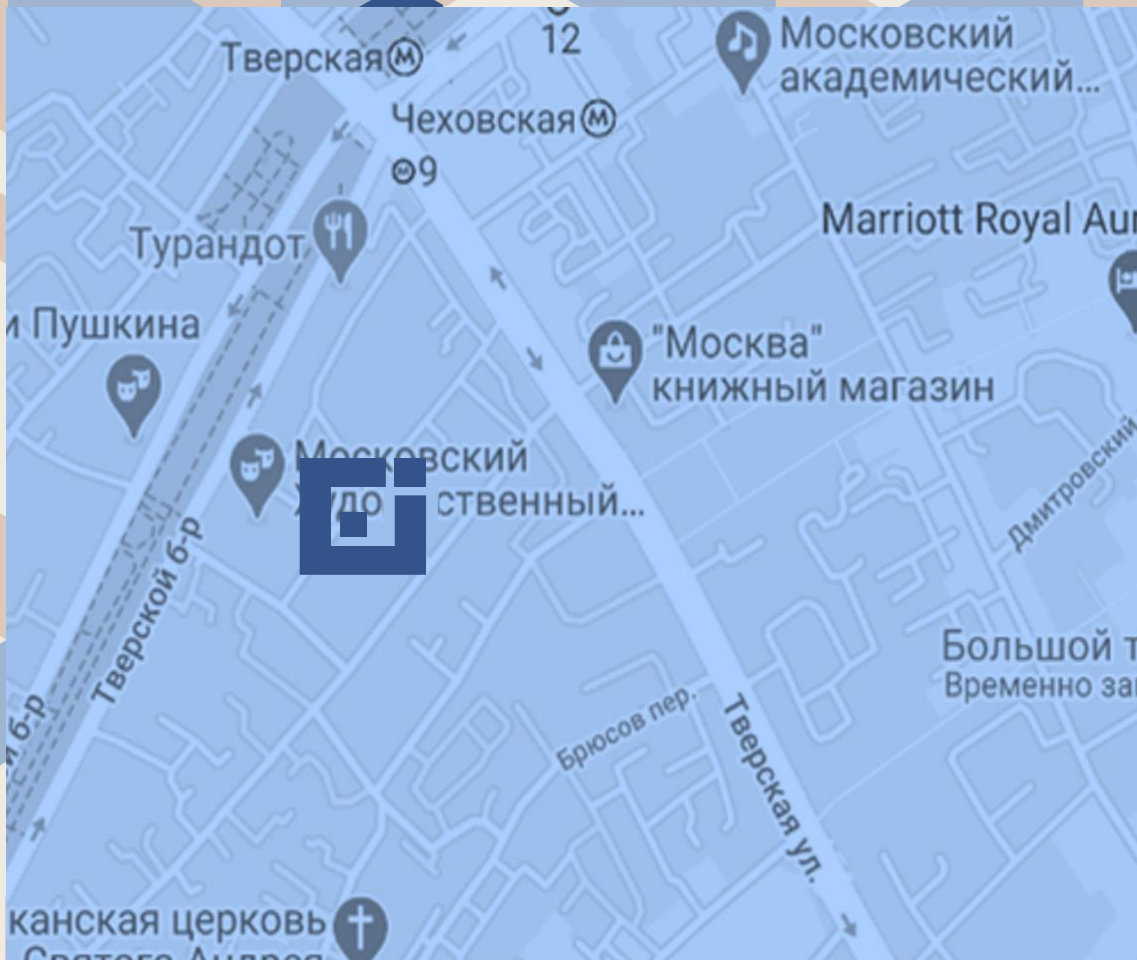
Наделить сообщество собственников помещений в МКД правом принятия решений относительно недобросовестных участников сообщества:

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

07

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





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

