Деловая программа Международной выставки UtiliCon 2026
Сессия ««Трансформация управления многоквартирными домами: обсуждаем альтернативы»

К РЫНОЧНЫМ ОТНОШЕНИЯМ И ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ МКД

Генцлер Ирина Валентиновна,
член Экспертного совета
директор Направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

г. Москва, 10 ноября 2026 г.

КЛЮЧЕВЫЕ ОСОБЕННОСТИ УСТАНОВЛЕННЫХ СПОСОБОВ УПРАВЛЕНИЯ МКД - кому принадлежат деньги, тот и несет ответственность за дом

Собственники помещений в МКД

- НЕ НЕСУТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ за принадлежащее им общее имущество в МКД, в том числе коллективной финансовой ответственности (нет общих средств)
- НЕ ИМЕЮТ ВОЗМОЖНОСТИ КОНТРОЛИРОВАТЬ целевое расходование уплаченных средств (в 93 % МКД и 87 % площади МКД)

Управляющие организации

- НЕСУТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ за МКД, в том числе сверхдоговорную
- САМОСТОЯТЕЛЬНО РАСПОРЯЖАЮТСЯ СРЕДСТВАМИ платежей собственников, но В РАЗМЕРЕ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ ЗАВИСИМЫ от решений общих собраний
- не имеют достаточно средств для исполнения ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В СИЛУ ЗАКОНА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Дать ПРАВО собственникам помещений в МКД иметь ОТДЕЛЬНЫЙ СЧЕТ для формирования ФОНДА СОДЕРЖАНИЯ МКД (как гражданско-правовому сообществу сособственников общего имущества или по аналогии со специальным счетом для фонда капитального ремонта)

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

01

Признать, что собственники помещений в МКД - гражданско-правовое сообщество

- Сообщество собственников помещений в МКД не создается, а возникает в силу закона
- Сообщество собственников идентифицируется по адресу МКД
- Правоспособность возникает при соблюдении условий, установленных законом (внесение в «реестр», выбор уполномоченного лица…)

02

Наделить сообщество собственников помещений в МКД правоспособностью:

- вступать в отношения с третьими лицами (через уполномоченного представителя, действующего без доверенности)
- иметь отдельный банковский счет для формирования общих средств (счет «фонда содержания дома»)
- сообщество не является плательщиком налогов (налоги платят лица, получающие средства со счета сообщества)

03

Возможное регулирование счета для «фонда содержания дома»

а) «Счет сообщества собственников», открываемый уполномоченным представителем

б) Специальный счет «для формирования фонда содержания дома», открываемый на имя лица, указанного в законе (по аналогии со специальным счетом фонда капитального ремонта)

в) Номинальный счет в соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 860.1 – 860.6 ГК РФ)

04

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

- взыскание задолженности
- регистрация залога *(обременения)* помещения в силу закона (на основании решения общего собрания)
- отчуждение помещения (добровольно или по решению суда)

05

Возложить ответственность за надлежащее состояние общего имущества в МКД на сообщество собственников помещений в МКД при формировании средств фонда содержания многоквартирного дома на отдельном счете

- обязанность собственников вносить дополнительные взносы при недостаточности средств для исполнения сообществом обязательств
- ответственность управляющей организации, подрядных организаций определяется договором

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ СПОСОБОВ УПРАВЛЕНИЯ МКД

Кто распоряжается деньгами, тот и несет ответственность за состояние дома

1 Непосредственное управление собственниками			
Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом 2			
3 Управление управляющей организацией			
Управление сообществом собственников 4.1			
4.2 Управление сообществом собственников			
Управление гарантирующей управляющей организацией 5			
Количество квартир не более 30	**Обязательный договор на содержание и ремонт**	**Платежи вносятся на счет подрядчика**	**Ответственность подрядчиков по договору**
	Возможность заключить договор управления МКД с управляющей организацией	**Платежи вносятся на счет товарищества (кооператива)**	**Ответственность за состояние дома - ТСЖ / кооператив**
	Обязательный договор управления МКД с управляющей организацией, имеющей лицензию	**Платежи вносятся на счет управляющей организации**	**Ответственность за состояние дома - управляющая организация**
Количество квартир не более 30	**Обязательный договор на содержание и ремонт**	**Платежи вносятся на счет дома**	**Ответственность за состояние дома - сообщество собственников** **Ответственность подрядчиков - по договору**
	Обязательный договор оказания услуг управления МКД **Договоры на содержание и ремонт**	**Платежи вносятся на счет дома**	**Ответственность за состояние дома - сообщество собственников** **Ответственность управляющей организации - по договору**
	Договор управления многоквартирным домом, заключенный / утвержденный уполномоченным органом	**Платежи вносятся на счет гарантирующей управляющей организации**	**Ответственность за состояние дома несет гарантирующая управляющая организация**

Существующие способы

Подход к определению размера платы и ее составляющих

Плата за содержание жилого помещения (п.1 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ)

Плата за услуги и работы по управлению МКД

Может быть рассчитана:
- по единичной стоимости каждой услуги
  или
- за «пакет» обязательных услуг
- за «пакет» + дополнительные услуги

Плата за услуги и работы по содержанию общего имущества в МКД

Работы плановые и регулярные.
Перечень работ индивидуален для каждого МКД

Может быть рассчитана по единичной стоимости каждой работы

Плата за текущий ремонт общего имущества в МКД

Индивидуальный план текущего ремонта МКД с приоритетами

Размер платы:
- исходя из сметной стоимости работ, запланированных на год
- «доступный» размер для выполнения работ по мере накопления средств

Плата за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества в МКД

Рассчитывается в соответствии с частями 9.2 или 9.3 ст. 156 ЖК РФ

Порядок расчета может быть определен методикой с использованием ресурсного метода

Алгоритм ценообразования

Стоимость услуг/работ определяет тот, кто их оказывает/выполняет!

Основа – описание выполняемых действий, нормы трудовых и материальных затрат или данные, полученные из практики работы

1. Расчет единичной стоимости услуги/работы ($c_i^{ед}$)
   (на натуральный измеритель – единица площади элемента ОИ, одна система типового МКД, …)



Прайс-лист

2. Расчет размера платы для конкретного МКД:

а. Расчет стоимости услуги/работы, **однократно выполняемой для конкретного МКД**: $C_i = c_i^{ед} \times V_i$

где V_i - объем услуги/работы, определяемый количественной характеристикой МКД, соответствующей натуральному измерителю единичной стоимости

б. Расчет **годовой стоимости** услуги/работы (исходя из периодичности): $C_i^{год} = C_i \times n$

где n - количество услуг/работ в год *(для работ по техническому обслуживанию зависит от характеристики износа системы в МКД)*

в. Расчет **годовой суммарной стоимости всех услуг и работ**: $C^{год} = \sum C_i^{год}$

г. Расчет размера платы за услуги и работы (руб./кв. м) в месяц: $П = C^{год} / \Sigma S_o^{пом} /12$

где ΣS_o - суммарная общая площадь всех помещений в МКД

Предлагаемая методика ценообразования позволяет:

01

Определить размер платы для каждого дома индивидуально

Объяснять собственникам, как рассчитана стоимость услуг и работ, размер платы для их МКД

02

Учитывать фактические затраты и особенности организации процессов в управляющей компании при определении единичных стоимостей (собственники платят за услуги и работы, а не за содержание штата управляющей компании)

03

Проводить индексацию единичных стоимостей не в целом, а только по изменившимся статьям затрат

04

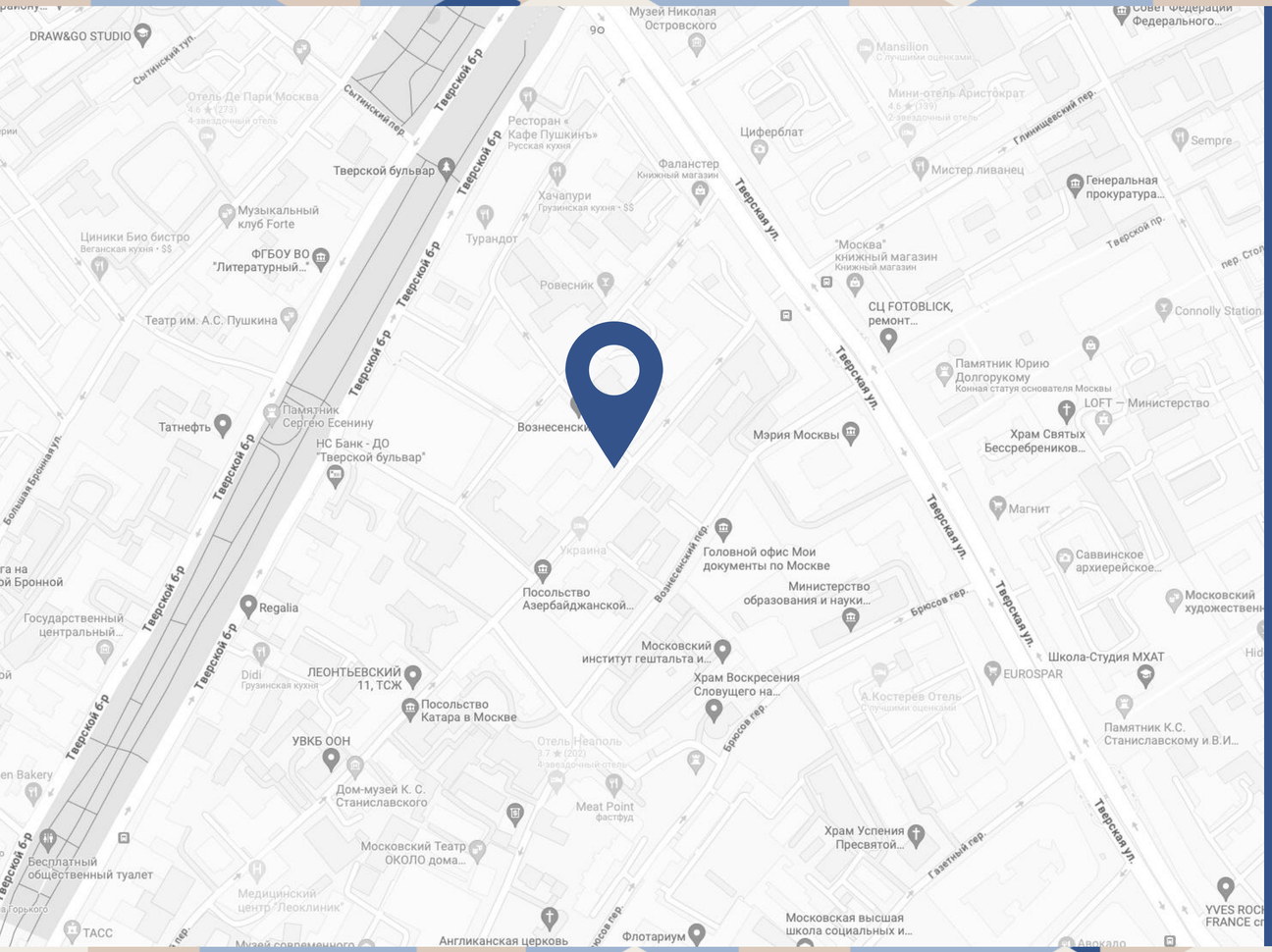
Сопоставлять ценовые предложения управляющих организаций (при условии использования одинаковых натуральных измерителей для единичных стоимостей услуг и работ)

05

Устанавливать органом местного самоуправления размер единичных стоимостей на основе анализа прайс-листов, а не размера плат, определенных решениями общих собраний

06

Проводить при необходимости экспертизу не размера платы для каждого МКД, а только единичных стоимостей обязательных услуг и работ



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

https://vk.com/urbaneconomics