



Заседание Комитета Торгово-промышленной палаты  
РФ по предпринимательству в сфере ЖКХ

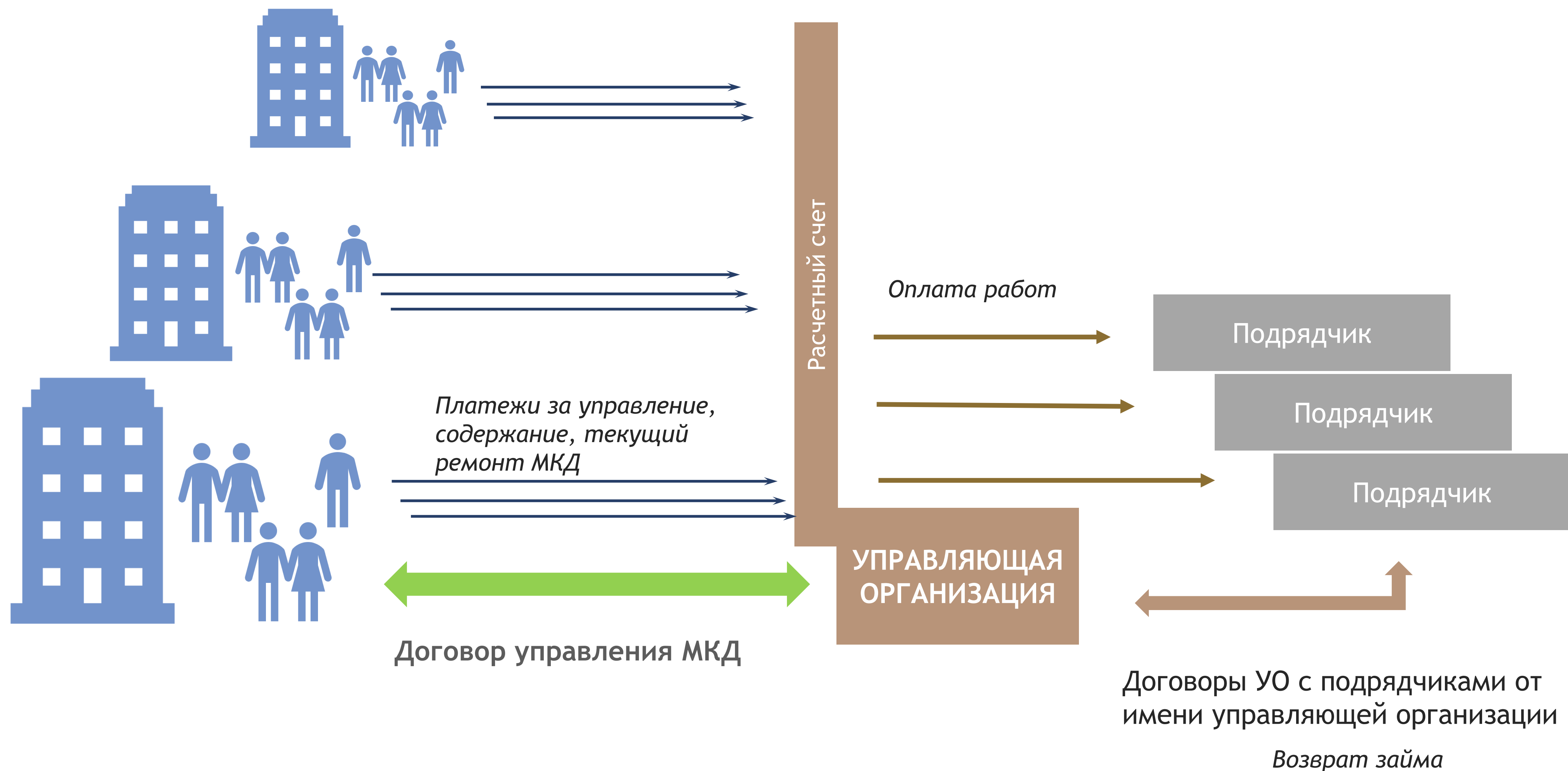
# АЛЬТЕРНАТИВНАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

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

14 октября 2022 г., Москва

# МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МКД СЕГОДНЯ

- ! Платежи собственников помещений в МКД - средства управляющей организации, которыми та распоряжается по своему усмотрению («общий котел» управляющей организации)



# НЕДОСТАТКИ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ МКД: отношения «Собственники (заказчик) - управляющая организация» не рыночные

- 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)
  - Отсутствует индивидуальный подход к МКД как к объекту управления
  - Договор управления - формальность.
  - 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.
- ❑ Собственники помещений в МКД не являются полноценным заказчиком услуг и работ
    - не несут ответственности за состояние общего имущества, за решения /непринятие решений по управлению МКД (могут требовать того, за что не заплатили)
    - не могут влиять на выбор подрядчиков и условия договоров с ними
    - не могут контролировать расходование средств ( не могут быть уверены в том, что их средства расходуются только на их МКД)
    - собственники - «индивидуальные плательщики», обязаны платить без подтверждения факта исполнения управляющей организацией обязательств по договору (принцип «Сначала заплати, а потом доказывай, что услуги/работы не оказаны/не выполнены, иначе станешь «неплательщиком»)
  - ❑ Добросовестные собственники не вправе влиять на недобросовестных («неплательщиков»)



# АЛЬТЕРНАТИВНАЯ 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 дома**)



# ПРЕИМУЩЕСТВА АЛЬТЕРНАТИВНОЙ 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
- ✓ **Задолженность собственника по платежам на общие расходы - нарушение прав и интересов других собственников в доме**
- ✓ Собственники помещений в МКД становятся полноценным «коллективным заказчиком»:
  - коллективный заказ услуг и работ - оплата из общих средств
  - начинает работать рыночный принцип - «Не заказали, не заплатили - услуги / работы не будет»
  - оплата «по факту» выполнения (если услуга / работа не выполнены, не соответствуют договорному объему и(или) качеству, они не оплачиваются, 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 доказан исходя из технического состояния МКД
- ✓ Есть возможность формировать резервный фонд, оплачивать за счет общих средств ОДН по коммунальным ресурсам



# ЧТО НЕОБХОДИМО ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ АЛЬТЕРНАТИВНОЙ МОДЕЛИ?

01

Признать, что собственники помещений в МКД (со-собственники общего имущества в МКД!) являются гражданско-правовым сообществом в понимании Гражданского кодекса Российской Федерации (п. 2 ст. 181.1 ГК РФ)

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

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»)

03

Регулирование счета «фонда содержания дома»:

- в Жилищном кодексе (аналогично специальному счету фонда капитального ремонта)
- или нормами номинального счета Гражданского кодекса РФ (ст. 860.1 - 860.6 ГК РФ)



# ЧТО НЕОБХОДИМО ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ АЛЬТЕРНАТИВНОЙ МОДЕЛИ? (2)

04

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

05

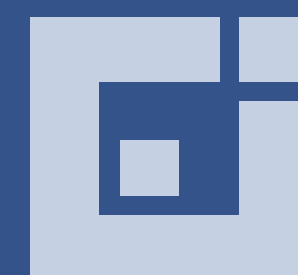
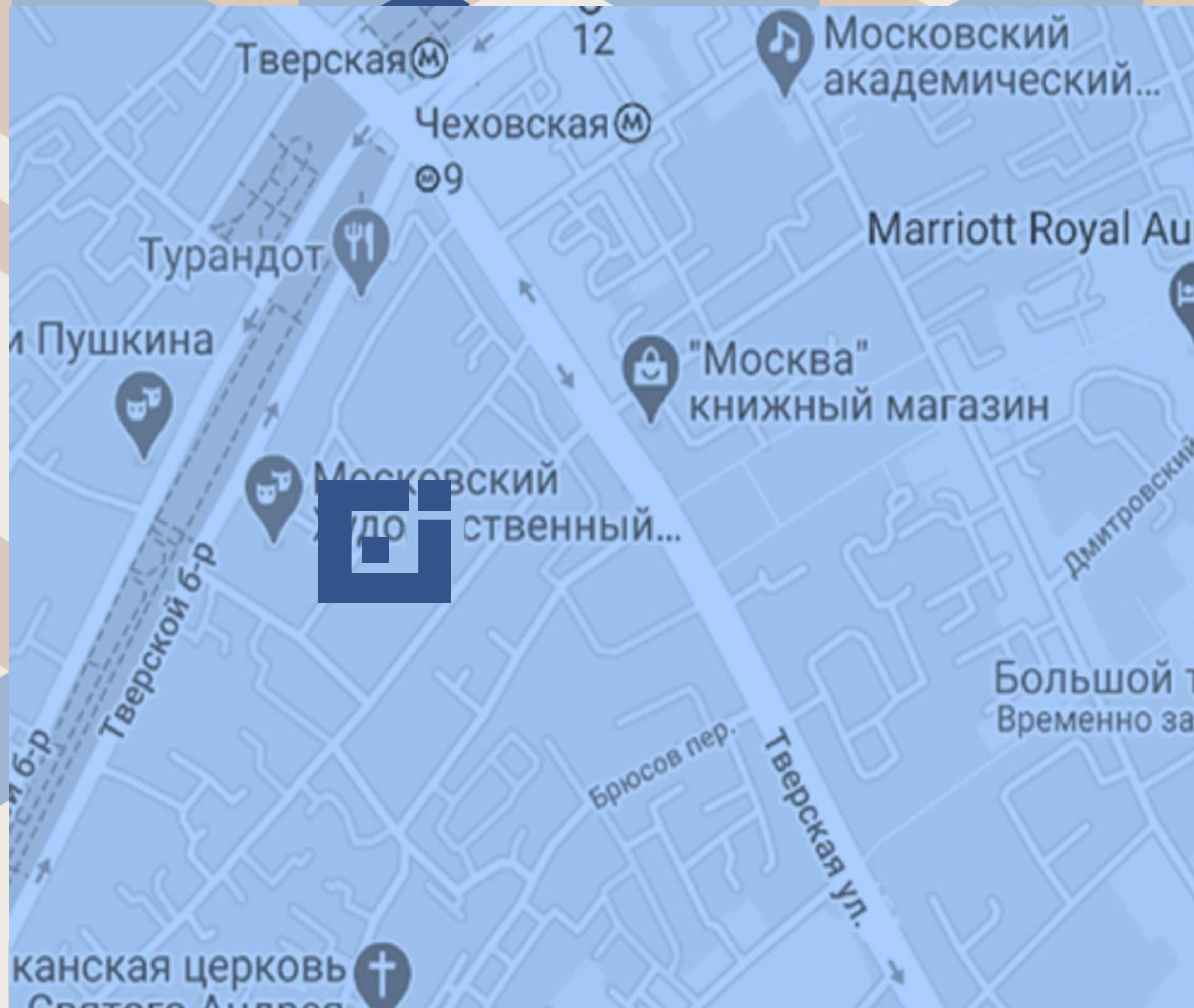
Наделить сообщество собственников помещений в МКД правом принятия решений относительно недобросовестных участников сообщества:

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

06

Управляющие организации определяют и делают общедоступной цену каждой услуги, работы предлагаемой собственникам в расчете на единицу измерения объема услуги, работы





## 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](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

