



V ВСЕРОССИЙСКИЙ ФОРУМ В СФЕРЕ ЖКХ

«Управление многоквартирными домами: векторы развития»

Предложение по рыночной модели управления многоквартирным домом

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

26 октября 2023 г., г. Москва

КЛЮЧЕВЫЕ ОСОБЕННОСТИ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Конкуренция. Клиент всегда прав! Отношения регулируются договором

Клиент:

- ✓ распоряжается своими деньгами
- ✓ имеет возможность свободно выбирать товар, услуги / продавца / исполнителя, ориентируясь на качество и цену
- ✓ соотносит свои потребности и финансовые возможности

Бизнес:

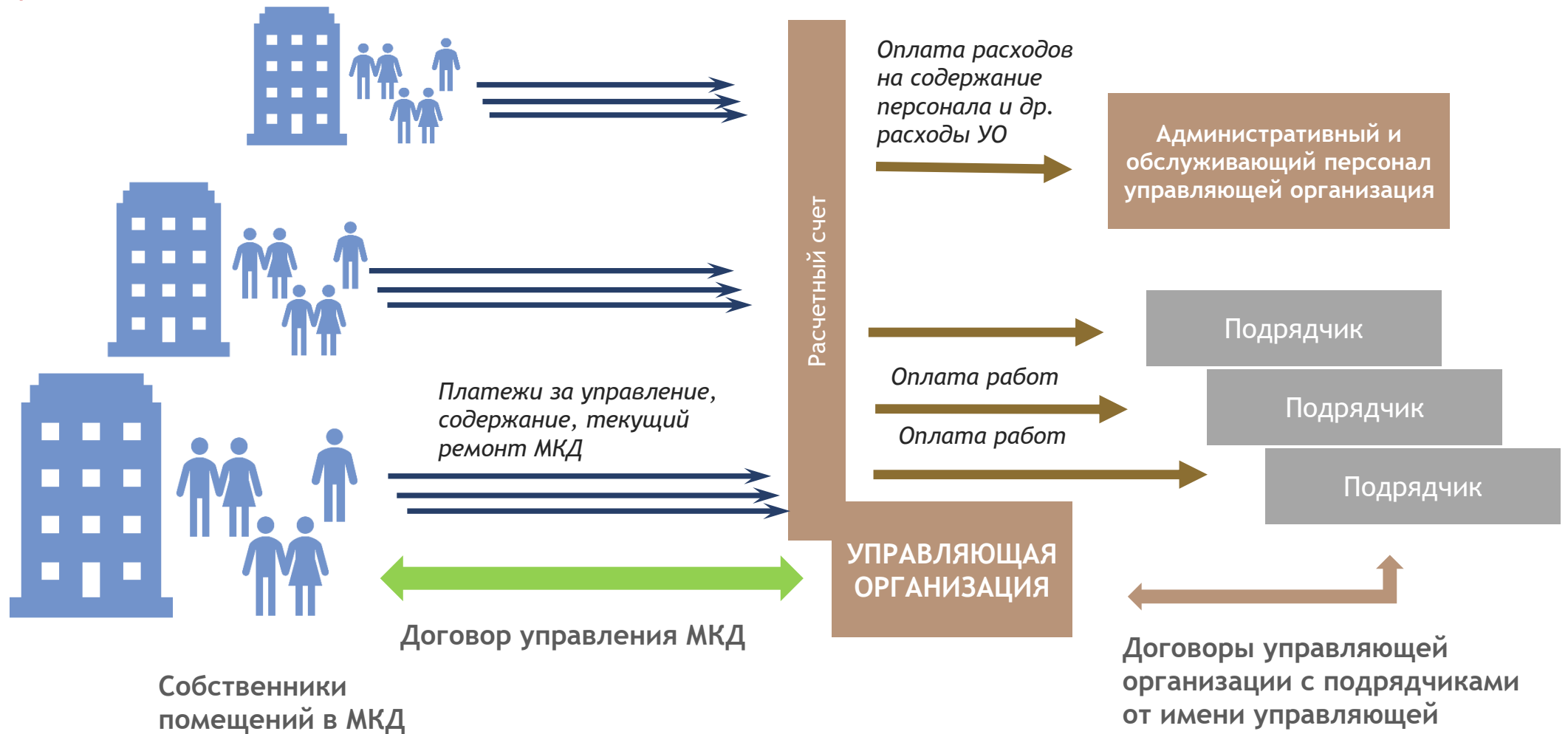
- ✓ работает в условиях конкуренции, в том числе ценовой
- ✓ заинтересован в привлечении и удовлетворенности клиентов
- ✓ информирует неограниченный круг лиц о качестве и цене своих товаров / услуг / работ
- ✓ несет договорную ответственность перед клиентом



СЛОЖИВШАЯСЯ 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, целевое расходование которых не может контролироваться собственниками помещений в МКД. При управлении несколькими МКД формируется «общий котел» управляющей организации



НЕРЫНОЧНОСТЬ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ МКД

Нет «экономики дома» - не стабильна «экономика бизнеса». Предписания ГЖИ важнее договора.

Собственники помещений в МКД:

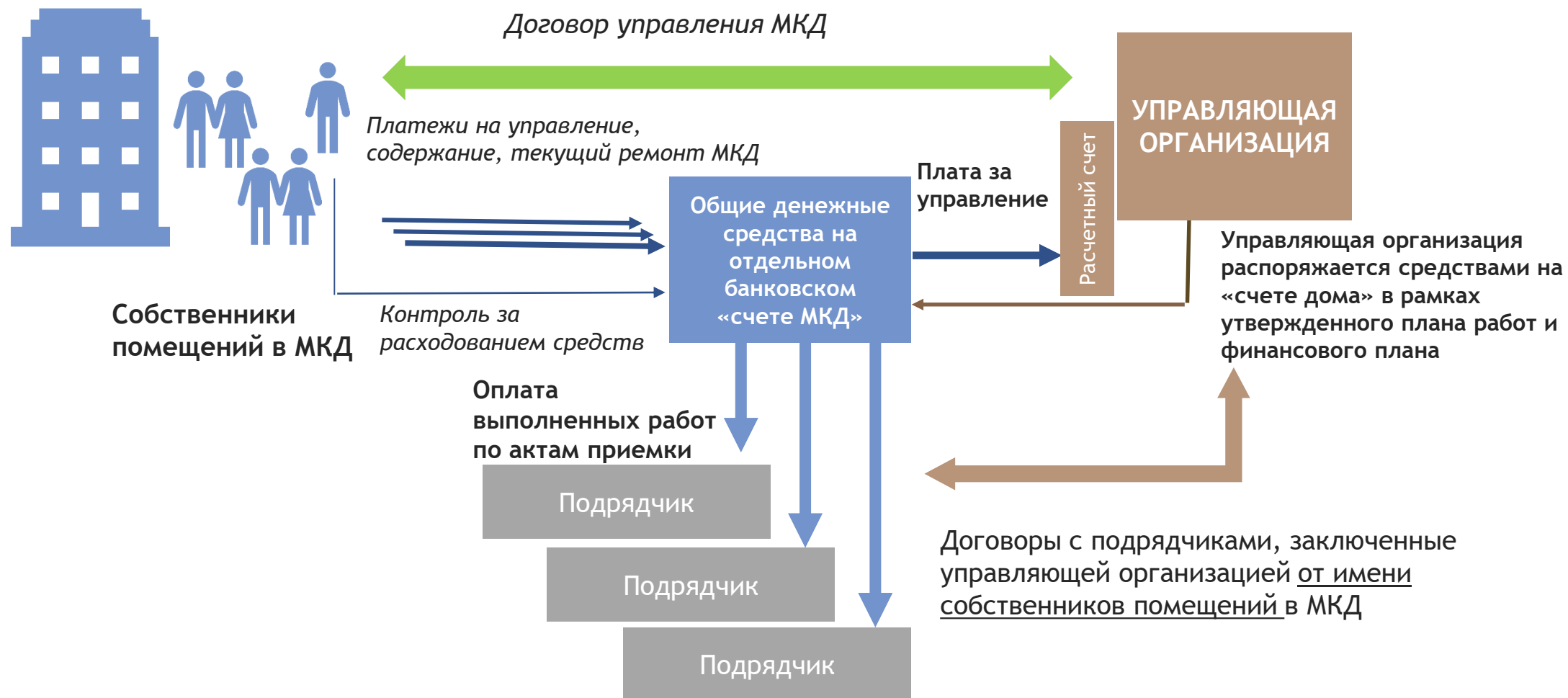
- ❖ не несут ответственности за состояние общего имущества, за решения /непринятие решений по управлению МКД
- ❖ могут получить то, что не заказали и за что не заплатили, через систему жалоб/обращений в ГЖИ
- ❖ не имеют общих средств для исполнения общей обязанности по содержанию общего имущества (*«индивидуальные плательщики» управляющей организации*)
- ❖ не соотносят финансовые потребности для надлежащего содержания общего имущества с размером своей платы, могут проголосовать за неадекватную плату
- ❖ не могут контролировать целевое использование расходов своих платежей (*не могут быть уверены в том, что их средства расходуются только на их МКД*)
- ❖ обязаны платить без подтверждения факта оказания услуг, выполнения работ (*принцип «сначала заплати, а потом доказывай, что услуги/работы не оказаны/не выполнены, иначе станешь «неплательщиком»*)
- ❖ не несут ответственности друг перед другом за неисполнение обязанности по несению расходов на содержание общего имущества

Управляющая организация:

- несет ответственность за содержание общего имущества в МКД по закону (*должна делать даже то, что не заказали и за что не заплатили, если есть предписание ГЖИ*)
- самостоятельно распоряжается средствами платежей собственников (*«перекрестное субсидирование» собственниками одних МКД собственников других МКД*)
- не определяет стоимость/цену каждой своей услуги и работы, используют размер платы на 1 кв. м помещения, недифференцированный в зависимости от технического состояния МКД
- предпочитает договариваться о размере платы по договору управления с органами местного самоуправления, а не с собственниками
- не подтверждает актами выполнение услуг и работ для получения платежей собственников
- не имеет эффективных механизмов по взиманию задолженности

ВОЗМОЖНАЯ РЫНОЧНАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МКД

Собственники отвечают за содержание общего имущества в МКД. Для выполнения общей обязанности за счет платежей собственников формируют общие средства собственников («фонд содержания общего имущества / МКД») для оплаты услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, обособленные от средств управляющей организации



ПРЕИМУЩЕСТВА ПРЕДЛАГАЕМОЙ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ МКД - баланс прав и ответственности

Собственники помещений в МКД становятся «ответственным коллективным собственником». Управляющая организация работает по рыночным принципам

Собственники помещений в МКД:

- ✓ В силу закона совместно отвечают за надлежащее содержание общего имущества в МКД, в том числе путем формирования общих средств в необходимом объеме

Принцип: «*Общее имущество - общие расходы*»

- ✓ Общие средства собственников обособлены от средств других лиц, не могут расходоваться на другой МКД, но и чужие средства не будут использоваться на содержание дома
- ✓ Размер платежа в «фонд содержания дома» определяется согласованным годовым планом работ и установленными управляющей организацией ценами на услуги и работы

Управляющая организация:

- ✓ Обязательства и ответственность перед собственниками определяются договором
Рыночный принцип: «*Не заказали, не заплатили - услуги не оказываются, работы не выполняются*»
- ✓ Отвечает по закону - за направление собственникам предложения о необходимых услугах и работах, исходя из технического состояния МКД
Управляющая организация становится профессиональным помощником собственников в принятии грамотных решений, организатором исполнения принятых решений
- ✓ Цена услуг и работ формируется по рыночным принципам, информация предоставляется неограниченному кругу лиц

ПРЕИМУЩЕСТВА ПРЕДЛАГАЕМОЙ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ МКД - баланс прав и ответственности (2)

Собственники помещений в МКД становятся полноценным «коллективным заказчиком». Экономика управляющей организации формируется объемом оказываемых услуг по адекватным ценам

Собственники помещений в МКД:

- ✓ Общие средства расходуются на оплату оказанных услуг и выполненных работ
Если услуга / работа не выполнена, не соответствует договорному объему и(или) качеству, они не оплачиваются или оплачиваются в меньшем размере
- ✓ Контроль целевого расходования средств, их достаточности
- ✓ Взаимная ответственность:
задолженность собственника по платежам на общие расходы - нарушение прав и интересов других собственников в МКД
- ✓ За счет общих средств можно формировать резервный фонд, выплачивать вознаграждение председателю совета МКД, оплачивать ОДН, услуги ЭСКО, возвращать кредиты

Управляющая организация:

- ✓ Получает ежемесячно из общих средств установленную договором плату за услуги управления МКД (исходя из установленной управляющей организацией цены на услуги)
- ✓ Оплачивает оказанные подрядчиками услуги и выполненные работы за счет общих средств собственников по факту выполнения (по акту приемки с учетом аванса)
- ✓ При отсутствии средств на «счете дома» выставляется требование собственникам о внесении дополнительного платежа
- ✓ Возврат «инвестиций» обеспечивается общими средствами собственников

НЕОБХОДИМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДЛАГАЕМОЙ МОДЕЛИ

01

Возложить ответственность за надлежащее состояние общего имущества в МКД на собственников помещений в МКД

Пересмотреть ответственность управляющей организации

02

Наделить законом сообщество собственников помещений в МКД как гражданско-правовое сообщество (в соответствии с Гражданским кодексом) правом иметь отдельный банковский счет для формирования общих средств для управления, содержания и текущего ремонта МКД («фонд содержания дома»)

03

Средства «фонда содержания дома» - общие денежные средства всех собственников помещений в МКД (аналогично средствам фонда капитального ремонта).

Эти средства должны быть освобождены от налогообложения

Налоги платит тот, кто оказывает услуги, выполняет работы, оплачиваемые за счет средств «фонда содержания дома»

04

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)*



ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ОТКРЫТИЯ СЧЕТА «ФОНДА СОДЕРЖАНИЯ ДОМА»

- А)** **Банковский счет сообщества собственников общего имущества в МКД, открываемый по адресу сообщества (адресу МКД), регулируемый Жилищным кодексом**
- Б)** **Специальный счет** (аналогично специальному счету фонда капитального ремонта), регулируемый Жилищным кодексом
- В)** **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.

Пункт 1 статьи 860.1 Гражданского кодекса РФ



В КАКИХ СЛУЧАЯХ МОЖЕТ ПРИМЕНЯТЬСЯ ПРЕДЛОЖЕННАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1

При управлении МКД управляющей организацией, если общее собрание собственников помещений приняло решение об отдельном «счете содержания дома»

2

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

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) 212-05-11, 8 (915) 083-09-20,
E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru
Web-site: www.urbaneconomics.ru

