ВСЕРОССИЙСКИЙ ФОРУМ «УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ: СОБСТВЕННИКИ И БИЗНЕС»

Москва, 21 декабря 2021 г.

Интерактивная сессия

Собственники и управляющая организация: дисбаланс прав и ответственности

Ирина Валентиновна Генцлер
Фонд «Институт экономики города»

Чего хотели от реформы в управлении приватизированным жилищным фондом?

Государство:
- Законодательное регулирование
- Контроль за состоянием зданий
- Программы поддержки

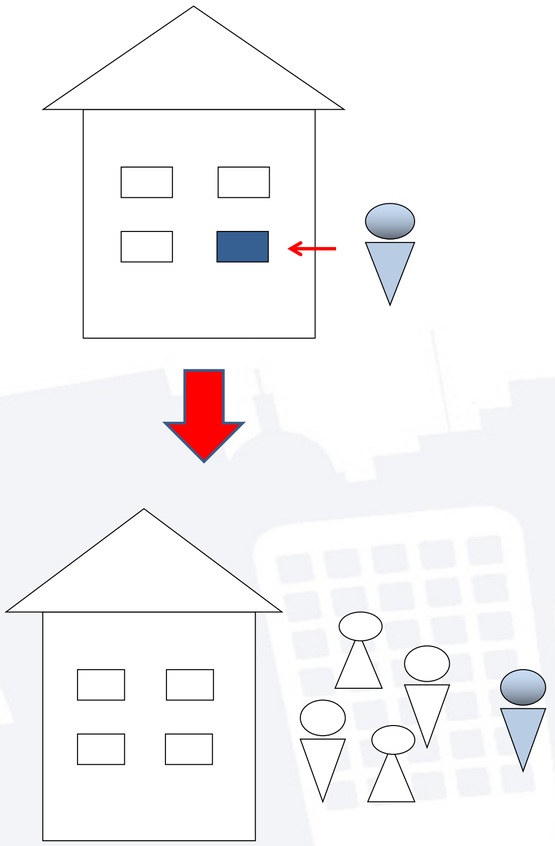
Договор - регулирование отношений, прав, обязанностей, ответственности

Собственники:
- Совместно несут ответственность за состояние общего имущества и бремя расходов по его содержанию
- Коллективный заказчик профессиональных услуг

Профессиональный бизнес:
- Добросовестная конкуренция на рынке
- Профессиональные услуги/работы по конкурентной цене

Реализация прав и обязанностей участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме: системная проблема

Самостоятельное решение – стать собственником квартиры



Последствия в силу закона

- **Появление общего имущества собственников в МКД (ОИ)**
- **Участие в праве общей долевой собственности на ОИ**
- **Необходимость / право совместно управлять ОИ (принимать решения)**
- **Обязанность содержать ОИ**

Обеспечивающие механизмы

– **Состав ОИ не учитывается в кадастре**

– **Не определен статус сособственников ОИ как гражданско-правового сообщества**

\+ **Определен механизм принятия решений - общее собрание**

– **Механизм излишне усложнен**

– **Исполняется каждым собственником индивидуально**

– **Нет возможности формировать общие средства**

Нет ответственности друг перед другом

ДИСБАЛАНС ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД

УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ:

- ответственность за надлежащее содержание общего имущества в МКД определена законом
- обязаны выполнять «обязательные» работы, даже если:
  - они не включены в перечень работ в договоре
  - расходы не учтены в размере платы
- размер платы собственников может быть не адекватен объему обязательств управляющей организации
- нет эффективных механизмов взыскания долгов
- лицензирование как механизм:
  - «закрепления» МКД
  - принуждения под угрозой лишения лицензии

СОБСТВЕННИКИ В МКД:

- не несут ответственности:
  - за состояние общего имущества в МКД
  - за принимаемые решения / непринятие необходимых решений
  - перед другими сособственниками за неучастие в общих расходах по содержанию МКД

- Не являются полноценным коллективным заказчиком:
  - ограничены в выборе/ возможности смены управляющей организации
  - условия договора формирует управляющая организация
  - механизм обращений / жалоб вместо контроля по договору
  - не могут платить «по факту» исполнения
  - не могут контролировать целевое расходование средств

Платежи собственников = средства управляющей организации

Собственники:

- обязаны вносить плату управляющей организации, даже если нет подтверждения выполнения работ
- каждый исполняет обязанность платить сам за себя
- нет взаимной ответственности за участие/неучастие в расходах на содержание общего имущества
- нет возможности не заплатить, если работы не выполнены, те, кто не заплатил – «неплательщик»
- не возможности контролировать расходование средств
- нет уверенности, что уплаченные средства расходуются на свой дом

- **Средства, поступившие на счет управляющей организации - ее доходы**
- **Управляющая организация вправе расходовать свои средства по своему усмотрению**
- **Возможно использование средства одного дома на другой МКД (на чужое имущество)**

РЕЗУЛЬТАТ: ВСЕ НЕ УДОВЛЕТВОРЕНЫ

Собственники помещений в МКД

- Почему мы столько платим?
- На что они тратят наши деньги?

Управляющие организации

- Они платят слишком мало
- Хотят слишком много

→ **Договорные отношения работают плохо**

→ **Все апеллируют к органам власти**

Возможные сценарии развития ситуации

Сценарий 1 - оставить все как есть

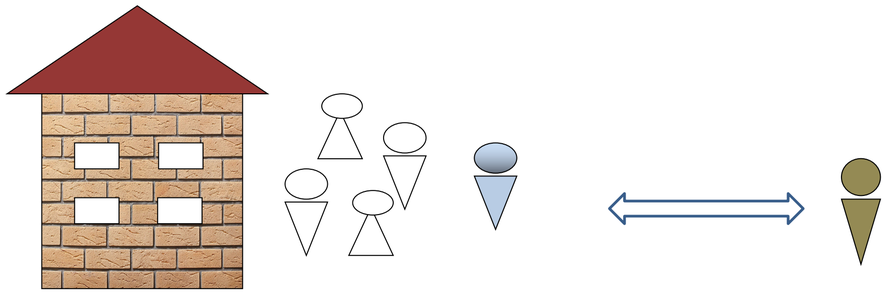
- Управляющая организация:
  - несет ответственность перед собственниками и контрольными органами за выполнение всех услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД
  - может свободно распоряжается средствами от платежей собственников

- Собственники помещений в МКД – не коллективный заказчик, а потребители услуг и «плательщики/неплательщики»
  - не отвечают за состояние общего имущества
  - не могут контролировать расходование средств от платежей
  - *«основная задача» - не как сохранить и улучшить дом, а как поменьше платить*
  - могут позволить себе безответственное поведение и «потребительский терроризм»

Сценарий 2 - вернуться к рыночным реформам

Собственники помещений в МКД (участников права общедолевой собственности на ОИ) в силу закона получают статус гражданско-правового сообщества

- Не требует регистрации (отметка наличия в государственном реестре недвижимости)
- Органы управления - общее собрание, совет МКД
- Право открыть счет в банке для формирования общих средств на содержание ОИ
- Сообщество собственников несет ответственность за состояние общего имущества
- Вправе принимать меры к собственникам, не исполняющим обязанность по участию в общих расходах



Управляющая организация:

- ✓ В силу закона несет ответственность за предоставление собственникам достоверной информации и предложений
- ✓ Несет ответственность за исполнение обязательств по договору
- ✓ Со «счета МКД» получает плату за услуги управления

Банковский счет
для фонда содержания общего имущества МКД – общие средства собственников:

- ✓ **авансовые платежи** (ежемесячно)
- ✓ **платежи по факту затрат**
- ✓ **резервный фонд**
- ✓ **фонд ремонта** (план на 5-10 лет)

→ Банковский счет управляющего

→ Подрядчик

→ Подрядчик

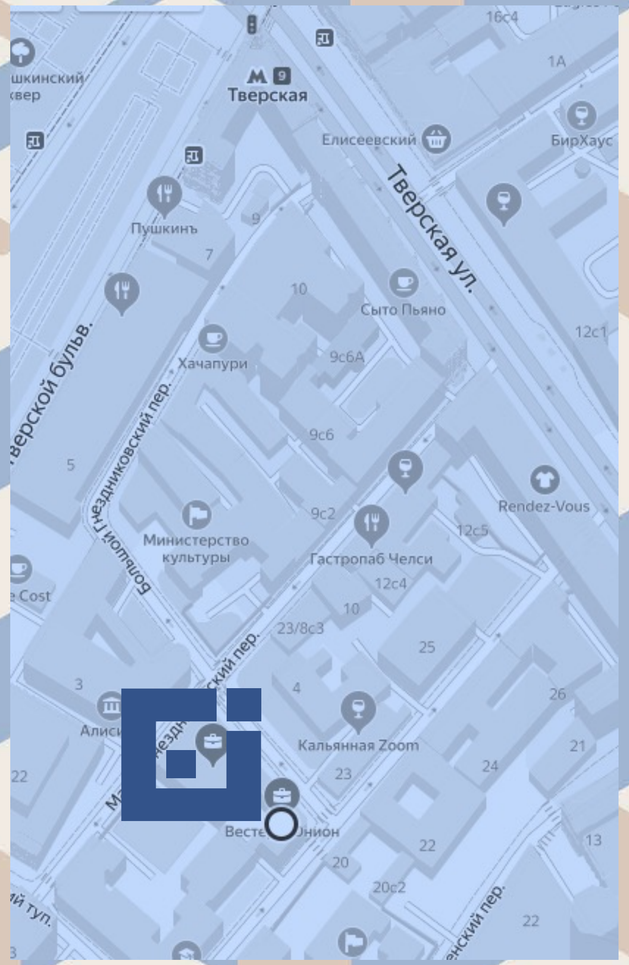
→ Исполнитель услуг

Сценарий 3 – вернуться к «советской» системе

- Органы власти (местные или региональные)
  - несут ответственность за надлежащее содержание МКД
  - определяют, кто будет управлять МКД, кто будет их обслуживать
  - определяют размер платы собственников помещений

- Собственники помещений в МКД – потребители услуг
  - не отвечают за состояние МКД
  - не принимают решений по управлению общим имуществом
  - обязаны вносить платежи в установленном органами власти размере
  - в случае нарушений вправе обращаться в органы власти с жалобами

- Управляющие организации могут предлагать свои услуги органам власти, отвечающим за содержание МКД



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