



Российская строительная неделя - 2022
Форум «Строим будущее России вместе»
Круглый стол «Управление многоквартирными домами -
кейсы для застройщика»

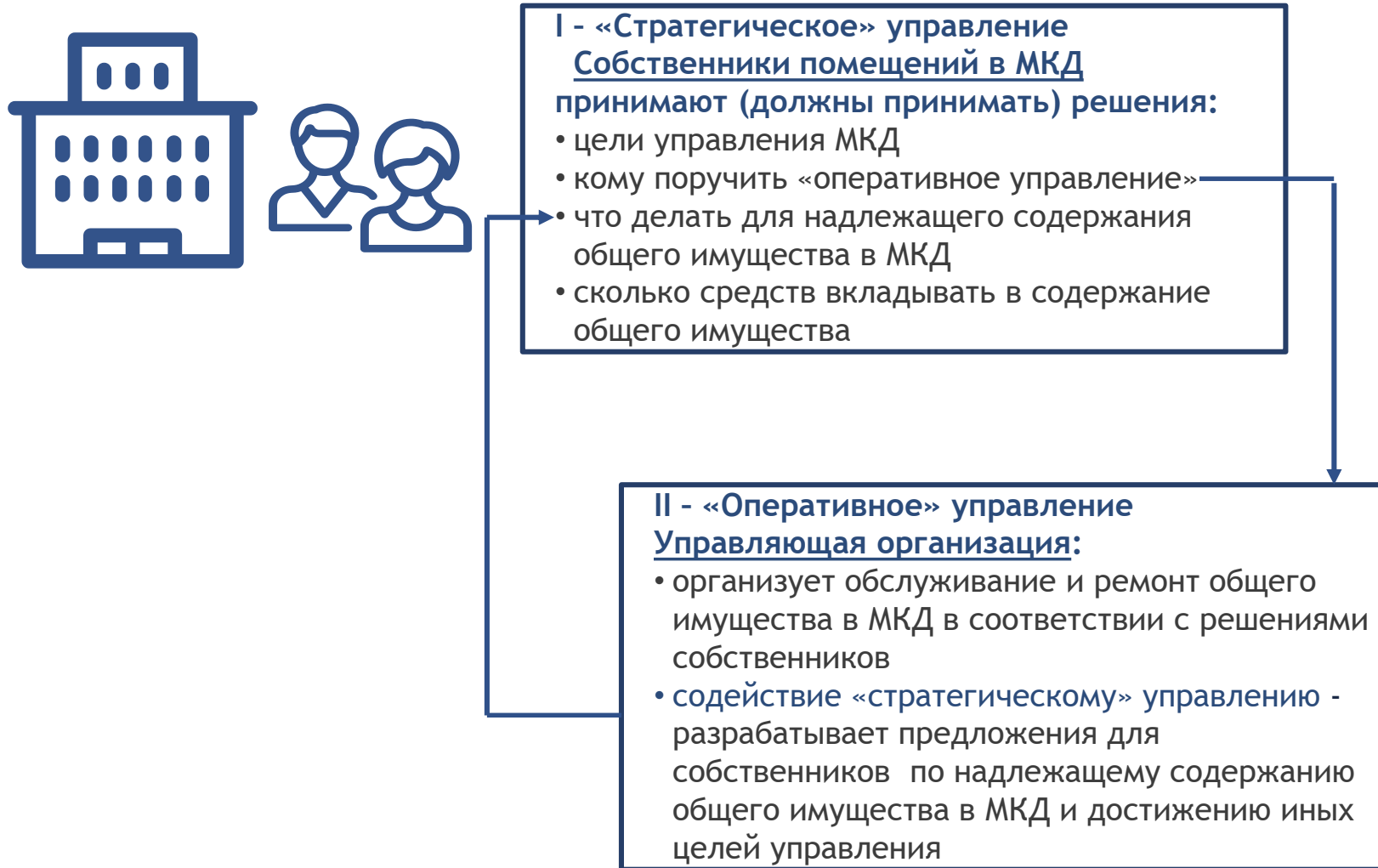
Управление многоквартирным домом: какие проблемы может предотвратить застройщик?

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

Москва, 3 марта 2022 г.

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ - ДВУХУРОВНЕВАЯ СИСТЕМА

УРОВЕНЬ I - НАИБОЛЕЕ УЯЗВИМЫЙ



Проблемы I уровня управления:

- сложный и неоправданно усложненный механизм принятия общих решений
- не определен правовой статус «коллектива» собственников общего имущества в МКД
- состав общего имущества в МКД не описан / не учитывается в кадастре недвижимости
- собственники не несут ответственности за состояние общего имущества
- экономические интересы собственников не защищены:
 - нет возможности формировать общие средства, обособленные от средств третьих лиц, платить только за выполненные работы, оказанные услуги
 - нет ответственности недобросовестных собственников перед «коллективом» собственников



Проблема #1

Собственники не имеют полной информации об общем имуществе в МКД:

- состав не описан, не учитывается в кадастре недвижимости
- количественные и качественные характеристики каждого элемента общего имущества не определены
- границы между общим и «частным» имуществом не четкие

(информации в проектной декларации недостаточно)

Собственники не могут указать состав общего имущества в договоре управления МКД

ЧТО МОЖЕТ ЗАСТРОЙЩИК

ЗАСТРОЙЩИК ОБЛАДАЕТ ПОЛНОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ ОБ ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ В МКД



Детально описать состав общего имущества в МКД с указанием качественных и количественных характеристик каждого элемента общего имущества



Внести описание состава общего имущества в МКД в кадастр недвижимости, в том числе

- помещений общего пользования
- земельного участка



Включить описание состава общего имущества в МКД в пакет документов МКД -

- передать управляющей организации
- передать представителю будущих собственников
- разместить в доступной собственникам информационной системе (ГИС ЖКХ?)

Проблема #2

Собственники не знают, какие работы должны выполняться для поддержания надлежащего состояния конструкций и инженерных систем МКД, входящих в состав общего имущества

Собственники не могут сформировать заказ на услуги и работы по содержанию общего имущества в договоре управления МКД, не доверяют «минимальному перечню услуг и работ», определённого управляющей организацией

ЧТО МОЖЕТ ЗАСТРОЙЩИК

ЗАСТРОЙЩИК ОБЛАДАЕТ ПОЛНОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ О КОНСТРУКЦИЯХ, ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ, ОБОРУДОВАНИИ МКД, ТРЕБОВАНИЯХ К ИХ ЭКСПЛУАТАЦИИ



Составить детальную Инструкцию по содержанию общего имущества в МКД с указанием для каждого вида конструкций, инженерных систем, оборудования:

- минимально необходимые работы по обслуживанию
- их периодичность / сроки выполнения
- срок эксплуатации до текущего и капитального ремонта (замены)



Включить Инструкцию по содержанию общего имущества в МКД в пакет документов МКД:

- передать управляющей организации
- передать представителю будущих собственников
- разместить в доступной для собственников информационной системе (ГИС ЖКХ?)

Проблема #3

Нежилые помещения
коммерческого использования в
МКД - источник конфликтов:

- разные интересы собственников жилых и нежилых помещений
- разная интенсивность использования элементов общего имущества без возможности перераспределить расходы
- захват помещений, относящихся к общему имуществу, недопуск для обслуживания инженерных систем
- возможность собственников нежилых помещений блокировать решения общего собрания

Интересы собственников жилых помещений ущемляются

ЧТО МОЖЕТ ЗАСТРОЙЩИК

ЗАСТРОЙЩИК ОБЛАДАЕТ ПОЛНОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ ОБ ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ В МКД



При проектировании жилых комплексов размещать нежилые помещения в отдельных нежилых зданиях, сохраняя «шаговую доступность»



Включать встроенные нежилые помещения в состав общего имущества в МКД для возможного сдачи в аренду по решению собственников и извлечения дохода для общих нужд

Проблема #4

Учет потребления коммунальных ресурсов и распределение расходов:

- внутриквартирные приборы учета - сложности доступа для проверки исправности, правильности показаний
- отсутствие приборного учета потребления коммунальных ресурсов на «общедомовые нужды»
- отсутствие системы автоматизированного снятия показаний
- Сложная система расчета/перерасчета размера платежей, в т.ч. за ОДН
- отсутствие технической возможности уменьшить/приостановить предоставление коммунальных услуг при задолженности по оплате

Добросовестные собственники платят за недобросовестных

ЧТО МОЖЕТ ЗАСТРОЙЩИК

ЗАСТРОЙЩИК МОЖЕТ ПРЕДУСМОТРЕТЬ В ПРОЕКТЕ



Горизонтальную разводку сетей



Установку квартирных приборов учета вне жилых (нежилых) помещений



Установку приборов учета потребления коммунальных ресурсов на «общедомовые нужды»



Установку приборов учета с дистанционной передачей показаний и автоматизированную системы учета потребления коммунальных услуг

Проблема #5

Отсутствие помещений для органов управления МКД

- собственникам негде собраться вместе для проведения очного общего собрания, соседских мероприятий
- правлению ТСЖ/совету МКД негде провести заседания
- собственникам, органам управления МКД негде хранить техническую документацию и другие документы, связанные с управлением МКД

Собственники помещений в МКД, органы управления МКД зависят от управляющей организации в части хранения, передачи технической документации и иных документов МКД



ЧТО МОЖЕТ ЗАСТРОЙЩИК

ЗАСТРОЙЩИК МОЖЕТ НА СТАДИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ПРЕДУСМОТРЕТЬ



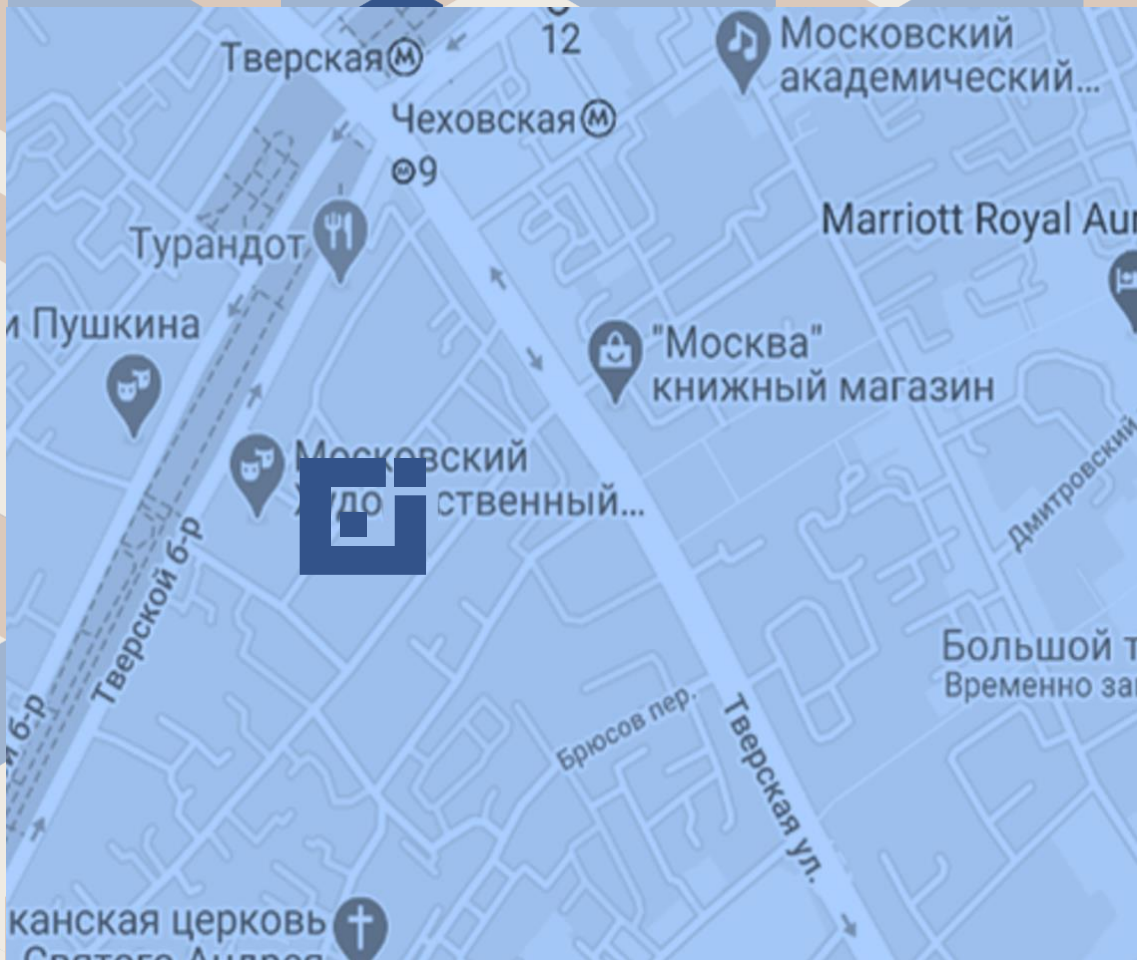
Помещение, входящее в состав общего имущества, для заседаний правления ТСЖ/совета МКД и хранения документов многоквартирного дома



Помещение для проведения общих собраний собственников и соседских мероприятий

- в МКД в составе общего имущества либо
- «общинный дом» в жилом комплексе





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

