

ПОСЛЕ КРУГЛОГО СТОЛА РЕДАКЦИЯ ЖУРНАЛА ОБРАТИЛАСЬ К ЧЛЕНАМ ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА ПО ЖЖХ КОМИТЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ ВЫРАЗИТЬ СВОЕ МНЕНИЕ ПО РЯДУ ВОПРОСОВ

На вопросы ответила

ГЕНЦЛЕР ИРИНА ВАЛЕНТИНОВНА -

директор направления «Городское хозяйство»

Фонда «Институт экономики города»,

кандидат технических наук

Какие нерешенные проблемы в сфере строительства и управления недвижимостью (МКД, МЖК, нежилые здания и сооружения и др.) вызвали к жизни эту идею?

Думаю, ряд застройщиков, которые реализуют не рядовые, а нестандартные, имиджевые проекты жилой застройки, действительно беспокоит, что их идея, воплощенная в жизнь, после сдачи жилого комплекса в эксплуатацию оказывается в руках разобщенных собственников, неспособных путем совместных действий обеспечить сохранность и безупречный уровень содержания многоквартирных домов и благоустроенной территории, а выбираемые на муниципальных конкурсах или собственниками управляющие компании чаще всего не имеют необходимых специалистов и оборудования для эксплуатации современных умных инженерных систем и не могут договориться с собственниками о размере платы, обеспечивающем необходимые работы по обслуживанию общего имущества. Ну и, конечно, авторы идеи не скрывают, что привлекательной для застройщиков является «диверсификация бизнеса» и связанная с этим возможность получения дохода не только от продажи построенной недвижимости, но и от долгосрочного управления ею и обслуживания.



Насколько, на Ваш взгляд, универсален положенный в основу ДЖЦ принцип: «кто строил, тот и управляет»?

Такой подход может быть, скорее, исключением из общего правила. Во-первых, строительство и управление недвижимостью – совершенно разные виды деятельности. Как содержательно, так и с точки зрения бизнес-модели. Именно поэтому застройщики не управляют сами построенными объектами, а создают аффилированные

управляющие компании. Кроме того, вызывают вопросы ограничения и серьезные отступления от сложившейся системы регулирования отношений по управлению МКД, включая установленное законодательством право собственников совместно выбирать способ управления МКД и изменять выбранный способ, а также за-

ЭКСПЕРТНЫЕ МНЕНИЯ И ПРОГНОЗЫ

менять исполнителя при способе управления МКД управляющей организацией. Да, принятие собственниками совместных решений осуществляется через чрезвычайно тяжелый механизм общего собрания. Так просто лишить людей даже потенциально возможного выбора – это то, что будет воспринято очень отрицательно.

Преимущества «бесшовного» строительства – управления – содержания МКД понятны. Но это технические, технологические преимущества. А ДЖЦ затрагивает правовые отношения – право собственников на принятие решений.

Конечно, можно говорить, что будущий собственник имеет право выбирать – хочет ли он быть собственником квартиры в доме, который будет после сдачи в эксплуатацию управляться и обслуживаться по договору жизненного цикла. Но это – решение, которое большинство собственников принимают без реального понимания долгосрочных последствий. При заключении договора долевого участия или договора купли будущей квартиры людей, прежде всего, интересует цена, местоположение, доступность транспорта и т.п. Даже вопрос о классе энергоэффективности дома, то есть вопрос о будущих расходах на коммунальные услуги, люди практически не задают. Подписав договор с обязательством после сдачи дома в эксплуатацию заключить договор жизненного цикла, человек фактически отказывается от права на выбор в отношении всего дома на всю оставшуюся жизнь. Индивидуальные решения лишают будущий коллектив собственников возможности коллективного волеизъявления в отношении общего имущества в МКД. Рискует ли собственник, заключая ДЖЦ? Конечно. Они вполне могут столкнуться с тем, что впоследствии их не будет устраивать качество услуг и работ управляющей организации и (или) размер платы, с которыми они согласились при подписании договора на многие годы вперед. Сомнительно, чтобы при законодательном регулировании данного механизма собственникам было предоставлено право одностороннего его расторжения (ведь договор заключается как минимум лет на 70-80). Рискует ли вторая сторона договора – управляющая организация? Конечно. Вначале, желая приобрести квартиру

именно в этом замечательном МКД, собственник подпишет и договор долевого участия, и ДЖЦ. А потом никто не гарантирует, что собственники будут дисциплинированно вносить размер платы, указанный в договоре и не обсуждаемый с собственниками. Да и как можно определить размер платы вперед на столько лет? Как предугадать изменения цен на материалы, стоимость труда и т.д. на такую дальнюю перспективу? Управляющей организации тоже вряд ли будет позволено менять размер платы в одностороннем порядке. Как собственники, так и управляющая организация рискуют оказаться в пожизненном рабстве.

Именно поэтому при обсуждении звучали слова о десятилетнем сроке. Но если так, то это точно не ДЖЦ, а намерение заключить под этим названием договор управления на самый низкотратный период жизни дома.

В отношении условий договора. Будущие собственники (они же – долевые участники строительства) – никакой они не заказчик. И не только строительства, но и по большей части и управления построенным МКД, потому что они действую разрозненно. Это означает, что выработка условий ДЖЦ целиком ляжет на застройщика/исполнителя договора жизненного цикла. Это неизбежно будет вызывать подозрения, что договор составлен в интересах исполнителя, а не будущих собственников.

Так может ли найти применение договор жизненного цикла в управлении многоквартирным жилым фондом? Да, такой договор может оказаться востребованным для наемных домов. Во-первых, в этом случае понятно, кто является заказчиком и будущим собственником МКД (органы публичной власти, частный инвестор). Во-вторых, заказчик/будущий собственник способен сформулировать требования к строящемуся МКД и условия ДЖЦ, правомочен и компетентен договариваться об условиях договора на весь период жизненного цикла МКД. В-третьих, одно лицо – единоличный будущий собственник, принимает решения (без тяжелых процедур общего собрания собственников – физических лиц). И главное, для заключения такого договора для наемного дома не нужны никакие изменения законодательства!

Что говорит на этот счёт зарубежный опыт, есть ли в других странах что-то, подобное ДЖЦ? Что можно назвать самым близким его аналогом?

Мне не известны договоры жизненного цикла в управлении/обслуживании многоквартирных домов-кондоминиумов в других странах. Такие договоры знаю в отношении объектов транспортной инфраструктуры (платные автодороги, заправки), автомобилей, железнодорожной

техники и т.п. Что отличает эти объекты – единственный собственник, производитель, имеющий долгую историю и хорошую репутацию, достаточно простой и понятный набор работ по содержанию и ремонту объектов.

Говорить о конкретике воплощения этой идеи в правовом поле РФ ещё рано, но можно ли, по Вашему мнению, надеяться, что её авторам удастся гармонично соединить долговременные финансовые интересы застройщика и право собственников помещений в МКД (собственников домов/участков в МЖК) свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом?

В любом случае договор не может повлиять на базовые права собственника в отношении их частного имущества – квартиры, нежилого помещения. Что касается баланса интересов сторон в отношении общего имущества – разработать такой договор будет непростой задачей.

И в такой работе обязательно должны участвовать представители интересов собственников и третья сторона – эксперты, не лоббирующие интересы ни одной из сторон, способные отнестись к такой работе как к новой интересной методологической задаче.

Какие последствия наиболее вероятны, на Ваш взгляд, если этого сделать не удастся?

В ближайшие лет пять ДЖЦ будут экзотикой, редкими случаями, даже если будет принято соответствующее законодательство. Еще лет через пять появится опыт решения спорных вопросов и конфликтов. И только потом будет возможность улучшить регулирование с учетом практики. В любом случае, скорее, можно ожидать ДЖЦ в секторе наемных домов, при условии, что сам этот сектор станет более или менее заметным.

Но желающим заключить договор долевого участия или договор купли квартиры до сдачи дома в эксплуатацию в любом случае стоит поинтересоваться, как он в дальнейшем будет управляться и обслуживаться. Чтобы предложение подписать договор жизненного цикла при передаче квартиры не стало для гражданина сюрпризом.