

Концептуальные подходы к преобразованию товариществ собственников жилья

Ирина Генцлер

Заместитель директора
направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

И.В. Генцлер, заместитель директора направления
Д.П. Гордеев, ведущий юрисконсульт
В.Ю. Прокофьев, директор направления
Т.Б. Лыкова, главный специалист

ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»



Идея «коллективного собственника общего имущества в МКД» не нашла адекватного отражения в законодательстве:

- **собственники помещений не несут ответственности за состояние общего имущества в МКД**
- **не возникают совместные обязательства в отношении общего имущества (каждый отвечает сам за себя)**
- **«коллектив собственников» не имеет:**
 - **возможности формировать общие денежные средства для оплаты общих расходов на содержание общего имущества в МКД**
 - **механизмов защиты общих интересов и воздействия на недобросовестных собственников, недобросовестных управляющих (возможности неоплаты при неоказании услуг, невыполнении работ)**
- **способы принятия собственниками общих решений усложнены и требуют высоких затрат**



ТСЖ как юридическое лицо не адекватно коллективу собственников помещений в МКД

- **Членами ТСЖ** являются не все собственники помещений в МКД
Собственники помещений в МКД могут свободно приобретать и прекращать членство в ТСЖ на основании одностороннего заявления
- **ТСЖ должно быть ликвидировано** при сокращении членов ТСЖ до критического числа
- **ТСЖ является контрагентом** по отношению к собственникам помещений
- **Обязательства ТСЖ – не обязательства собственников** помещений (*собственники помещений не отвечают по обязательствам ТСЖ*)

ТСЖ воспринимается как некоммерческая управляющая организация, а не как «юридическая оболочка» коллектива собственников помещений в МКД



Последствия для управления и содержания многоквартирных домов:

- **Ответственность** за содержание общего имущества в МКД, в том числе **бремя расходов** перекладывается законодательством на **управляющую организацию или ТСЖ**
- **Собственники не могут контролировать** расходование своих средств, не заинтересованы вкладывать средства в общее имущество, потому что не уверены в их **целевом и эффективном использовании**
- Ни «коллектив» собственников, ни ТСЖ не рассматриваются как **надежный заемщик кредитов** на капитальный ремонт, энергосберегающие мероприятия

Отсутствие «коллективного собственника» препятствует улучшению состояния многоквартирных домов



Концептуальные предложения направлены на :

- развитие самоуправления, реализацию прав, обязанностей и ответственности собственников помещений в МКД в отношении общего имущества в МКД
- защиту экономических интересов собственников помещений и повышению дисциплины платежей
- создание условий для улучшения управления и содержания МКД

Реализация концепции обеспечит условия для эффективного функционирования «коллективного собственника» общего имущества в каждом МКД



Сообщество собственников помещений в МКД: КЛЮЧЕВЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

1. Все собственники жилых и нежилых помещений в МКД в силу закона составляют сообщество

Сообщество собственников помещений (ССП) в МКД существует, поскольку собственники добровольно приобрели права на свои помещения в МКД и

- в силу закона приобрели невыделяемые в натуре доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД
- управляют общим имуществом в МКД путем принятия решений на общем собрании
- обязаны нести бремя общих расходов по содержанию общего имущества в МКД

2. Сообщество собственников помещений в МКД должно консолидировать средства для оплаты общих расходов на содержание общего имущества в МКД (и оплаты КУ на общедомовые нужды) в фонде, формируемом за счет регулярных взносов



3. Фонд общих расходов ССП должен быть обособлен от средств иных лиц:

- собственники помещений в МКД должны вносить взносы на специальный банковский счет фонда содержания МКД
- средства на таком специальном счете принадлежат собственникам помещений в МКД, а номинальный владелец счета - лицо, уполномоченное собственниками помещений в многоквартирном доме
- в составе фонда содержания МКД может быть резервный фонд

4. Собственники помещений в МКД обязаны нести ответственность за исполнение общих обязательств по содержанию общего имущества в МКД:

- при возникновении дефицита средств в фонде содержания МКД обязаны внести дополнительные взносы
- должники должны солидарно нести субсидиарную ответственность по общим обязательствам (по аналогии с ответственностью членов потребительских ЖСК – ст. 123³ ГК РФ)

5. Сообщество собственников помещений в МКД вправе создать юридическое лицо

Юридическое решение:

Сообщество собственников помещений (ССП) в МКД	Сообщество собственников помещений в МКД с созданием юридического лица
<p>ССП в силу закона существует в многоквартирном доме, помещения в котором принадлежат двум и более собственникам</p>	<p>ССП вправе создать некоммерческое юридическое лицо, не основанное на членстве (АНО или новая организационно-правовая форма), для обретения гражданской правосубъектности во взаимоотношениях с третьими лицами при управлении общим имуществом в МКД</p>
<p>ССП имеет статус (правовое положение), близкий к статусу юридического лица:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ специальный банковский счет фонда содержания МКД, средства на котором принадлежат собственникам помещений▪ годовой бюджет ССП (смета доходов и расходов на содержание общего имущества), на основании которого определяются размеры обязательных платежей и взносов	<p>Решение о создании юридического лица принимается более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников</p> <p>Учредители юридического лица по статусу не отличаются от других собственников</p> <p>Регистрация юридического лица осуществляется собственником(ами), уполномоченным(и) общим собранием</p> <p>Номинальный владелец специального счета фонда содержания МКД (средства на счете принадлежат собственникам)</p>

Юридическое решение:

Сообщество собственников помещений (ССП) в МКД	Сообщество собственников помещений в МКД с созданием юридического лица
Органы управления ССП: <ul style="list-style-type: none">▪ общее собрание собственников помещений в МКД▪ совет МКД	Органы управления юридического лица ССП: <ul style="list-style-type: none">▪ общее собрание собственников помещений в МКД▪ правление юридического лица или совет МКД
ССП не осуществляет хозяйственную деятельность	Юридическое лицо осуществляет хозяйственную деятельность
Управления МКД: <ul style="list-style-type: none">▪ заключение договора управления▪ непосредственное управление	Управления МКД: <ul style="list-style-type: none">▪ самостоятельное управление (аналог способа управления ТСЖ)▪ заключение договора управление
Собственники помещений обязаны покрыть общие убытки путем внесения дополнительных взносов в общий фонд, солидарно несут субсидиарную ответственность в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из собственников	Юридическое лицо может быть в любое время по решению общего собрания собственников ликвидировано при сохранении обязательств за ССП

НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

mailbox@urbaneconomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20

 facebook.com/UrbanEconomics

 twitter.com/UrbanEconRu

ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»



20 ЛЕТ