

**Концептуальные подходы
к развитию института управления
общим имуществом собственниками
помещений в многоквартирном доме**

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА



Управление многоквартирным домом включает:

- 1) управление как **процесс принятия собственниками помещений в МКД решений** в отношении принадлежащего им общего имущества и осуществления контроля исполнения принятых решений (*управление сособственниками общим имуществом*)
- 2) управление как **организация системы оказания услуг и выполнения работ** по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, то есть управление непосредственно процессом содержания общего имущества (*управление многоквартирным домом*)
- 3) управление самим **процессом оказания услуги, выполнения работы** по содержанию, ремонту общего имущества их непосредственным исполнителем
- 4) управление **организацией** (товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, управляющей организацией) как процесс принятия решений, связанных с деятельностью организации, управляющей многоквартирным домом

В жилищном законодательстве сегодня необоснованно смешиваются разные виды управления.

Недостаточное внимание уделено институту управления сособственниками принадлежащим им общим имуществом в многоквартирном доме



Проблемы управления собственниками общим имуществом в многоквартирном доме

- **Общее собрание** собственников помещений в МКД как инструмент управления собственниками принадлежащим им общим имуществом **не всегда эффективный механизм для принятия необходимых решений**
- **Отсутствует** эффективный механизм **представления** общих интересов собственников общего имущества в МКД и **делегирования полномочий общего собрания**
- **Сособственники** общего имущества в МКД **не являются полноценным заказчиком услуг и работ** по управлению и содержанию общего имущества
- У собственников общего имущества в МКД **нет механизмов защиты их общих интересов**



Последствия неэффективного функционирования института управления общим имуществом в МКД его собственниками

- Общее собрание в большинстве МКД не работает как инструмент управления общим имуществом его собственниками
- Управление собственниками замещено «внешним управлением» (решения принимают управляющие организации, органы местного самоуправления, органы государственной власти)
- Нет улучшений в состоянии общего имущества, энергоэффективности МКД по следующим причинам:
 - собственники общего имущества не несут ответственности за принимаемые решения (непринятие решений), за надлежащее содержание общего имущества
 - собственники не заинтересованы вкладывать средства в улучшение общего имущества (не уверены в целевом и эффективном использовании средств)
 - размер платы на управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД не соответствует реальным потребностям
 - кредитные средства не привлекаются для капитального ремонта и повышения энергоэффективности МКД



Цели предлагаемых изменений:

- **Повысить эффективность управления собственниками общим имуществом в многоквартирном доме** через:
 - совершенствование процедур принятия решений общим собранием, изменение подхода к определению количества голосов, необходимых для принятия решений
 - развитие института представительства собственников общего имущества и делегирования полномочий по принятию решений
- **Улучшить содержание многоквартирных домов** через:
 - создание механизмов защиты экономических интересов собственников общего имущества в многоквартирных домах
 - повышение ответственности собственников общего имущества в многоквартирном доме за исполнение общих обязательств по его надлежащему содержанию



Для повышения эффективности управления сособственниками общим имуществом предлагается:

- 1. Определить перечень вопросов** (наиболее значимых, «стратегических»), принятие решений по которым относится к **исключительной компетенции** общего собрания собственников помещений в МКД (сособственников общего имущества)

Полномочия общего собрания по принятию решений по остальным вопросам могут быть делегированы представителю сообщества собственников общего имущества

- 2. Пересмотреть требования к количеству голосов, необходимых для принятия решений** общим собранием, и **подход к учету голосов**

Возможные варианты:

- а) голоса собственников помещений, не принявших участие в голосовании, засчитываются как голоса, поданные «за» *(при условии надлежащего оповещения о проведении общего собрания)*
- б) установить предельное количество голосов, поданных «против» указанных в оповещении о собрании проектов решений, при котором решение общего собрания считается не принятым



Для развития института представительства сообщества собственников общего имущества предлагается:

3. Определить **полномочия представителя сообщества собственников общего имущества**, а также возможность решением общего собрания передать представителю полномочия по принятию решений по вопросам, не относящимся к исключительной компетенции общего собрания

Представитель сообщества собственников общего имущества в МКД действует без доверенности, на основании решения общего собрания, в соответствии с полномочиями, определенными таким решением и законом

4. **Представителем сообщества собственников общего имущества в МКД** могут быть:
 - а) **совет МКД**, избранный общим собранием (**один из собственников помещений** при небольшом числе собственников)
 - б) **юридическое лицо**, созданное по решению собственников общего имущества в МКД
 - в) **привлеченное** (нанятое) на основании решения общего собрания **стороннее лицо** (индивидуальный предприниматель, юридическое лицо), обладающее необходимой квалификацией («управдом»), на основе договора, существенные условия которого определены Жилищным кодексом («договор жилищного агентирования»)



Для развития института представительства сообщества собственников общего имущества предлагается (2):

5. Полномочия представителя сообщества собственников общего имущества в МКД могут включать:
- **представление сообщества собственников общего имущества, их общих интересов** в отношениях с третьими лицами (управляющей организацией, ресурсоснабжающими организациями, органами местного самоуправления...) и с отдельным собственником помещения в МКД
 - **подготовку проектов решений** для принятия их общим собранием, **созыв и организацию проведения общего собрания**
 - **принятие оперативных решений** и осуществление необходимых действий для выполнения решений общего собрания (в рамках предоставленных полномочий)
 - **заключение (подписание) от имени всех собственников договоров** на оказание услуг, выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, **контроль исполнения** договорных обязательств привлеченными лицами (управляющей организацией, подрядными организациями...)
 - распоряжение средствами фонда содержания общего имущества - **оплата оказанных услуг, выполненных работ, других общих расходов сообщества собственников общего имущества** (в рамках утвержденного общим собранием годового бюджета)



Для обеспечения защиты экономических интересов сообщества собственников общего имущества, повышения эффективности расходования средств предлагается:

6. Определить право сообщества собственников общего имущества в МКД вне зависимости от способа управления многоквартирным домом **формировать фонд содержания общего имущества на специальном счете** (по аналогии со специальным счетом для формирования фонда капитального ремонта)
- специальный счет фонда содержания общего имущества открывает уполномоченное общим собранием лицо (представитель сообщества собственников общего имущества) – номинальный владелец счета
 - средства фонда содержания общего имущества на специальном счете:
 - **общие средства сообщества собственников** общего имущества
 - формируются за счет регулярных (ежемесячных) взносов собственников помещений на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества (и других источников)
 - **используются для оплаты общих расходов на управление, содержание и текущий ремонт** общего имущества в МКД (оплаты коммунальных ресурсов на общедомовые нужды) – по факту оказания услуг, выполнения работ (возможно авансирование в соответствии с условиями договоров)
 - в составе фонда содержания общего имущества может (должен) формироваться резервный фонд



Для повышения ответственности собственников общего имущества за его надлежащее содержание предлагается:

7. Определить, что **обязательства по заключаемым представителем сообщества собственников общего имущества договорам (в рамках предоставленных полномочий) возникают у собственников помещений в МКД**
8. При возникновении **дефицита средств в фонде содержания общего имущества** собственники общего имущества обязаны покрыть образовавшуюся задолженность по общим обязательствам, возникшим на основании решения общего собрания, по оплате оказанных услуг, выполненных работ путем **внесения дополнительных взносов**

Собственники общего имущества солидарно несут субсидиарную ответственность по общим обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из собственников (по аналогии со статьей 123³ Гражданского кодекса)

9. Определить **меры в отношении собственника помещения, не исполняющего обязанность по участию в общих расходах на содержание общего имущества, право принятия решения о применении которых должно принадлежать сообществу собственников общего имущества (общему собранию)**



По созданию сообществом собственников общего имущества юридического лица предлагается:

10. Юридическое лицо создается сообществом собственников общего имущества добровольно на основании решения общего собрания

Создаваемое юридическое лицо **не должно быть видом ТСН с добровольным членством**

Варианты:

- а) самостоятельная новая организационно-правовая форма организации, не основанной на членстве
- б) новый вид корпоративной организации с обязательным членством
- в) некоммерческая унитарная организация

11. При создании юридического лица высшим органом управления общим имуществом продолжается оставаться **общее собрание собственников помещений** в МКД, решения которого обязательны для юридического лица

12. Не должно возникнуть необходимости ликвидации или реорганизации действующих ТСЖ, ТСН, жилищных кооперативов (уставы этих организаций применяются в части, не противоречащей новым положениям Жилищного кодекса)



По управлению многоквартирным домом предлагается:

Определить **право сообщества** собственников общего имущества **выбирать способ управления многоквартирным домом** как организации системы оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества:

- а) **своими силами** (сообщества и представителя сообщества) **с привлечением различных подрядных организаций** для оказания услуг и выполнения работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества (с заключением договоров представителем сообщества)
- б) **путем привлечения генерального подрядчика – профессиональной управляющей организации**

Предлагаемые изменения будут способствовать повышению качества предоставления профессиональных услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основе заказа со стороны сообщества собственников общего имущества



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «ИЭГ» - некоммерческая негосударственная организация, ведет деятельность по разработке социально-экономических предложений с 1995 года



ООО «ИЭГ» - организация для работы над проектами государственных и коммерческих заказчиков, ведет деятельность с 2003 года

Участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативно-правовых актов, включая

- _ Градостроительный кодекс РФ
- _ Жилищный кодекс РФ
- _ 214-ФЗ о долевом строительстве
- _ Закон об ипотечных ценных бумагах



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- _ Реформы, концепции, программы
- _ Инвестиционная деятельность
- _ Конкурсы и проекты ГЧП
- _ Развитие городов и регионов

Фонд «ИЭГ» входит в **ТОП-50** лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга по направлению «Социальная политика»
2015 Global Go To Think Tank Index

Эффективные внедренные решения, учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов

НАШИ КОНТАКТЫ

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

www.urbanecomomics.ru

mailbox@urbanecomomics.ru

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

facebook.com/UrbanEconomics
twitter.com/UrbanEconRu

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

