

Круглый стол «Улучшение процесса управления многоквартирным домом: социальные практики»

Комиссия Общественной палаты Российской Федерации по ЖКХ, строительству и дорогам

Предложения по совершенствованию законодательства в части управления многоквартирными домами

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

г. Москва, 26 мая 2022 г.

Управление многоквартирным домом: отношения собственников и исполнителя на основе договора

▶ Объект управления - общее имущество в МКД - принадлежит собственникам помещений в МКД
Управляющая организация - профессиональный исполнитель, привлекаемый собственниками на основе договора

▶ В рыночных условиях стороны должны быть равноправны и нести ответственность за исполнение обязательств по договору

Ключевая проблема:

не рыночный характер отношений «собственники управляющая организация»

Корни проблемы в недостатках существующего законодательного регулирования



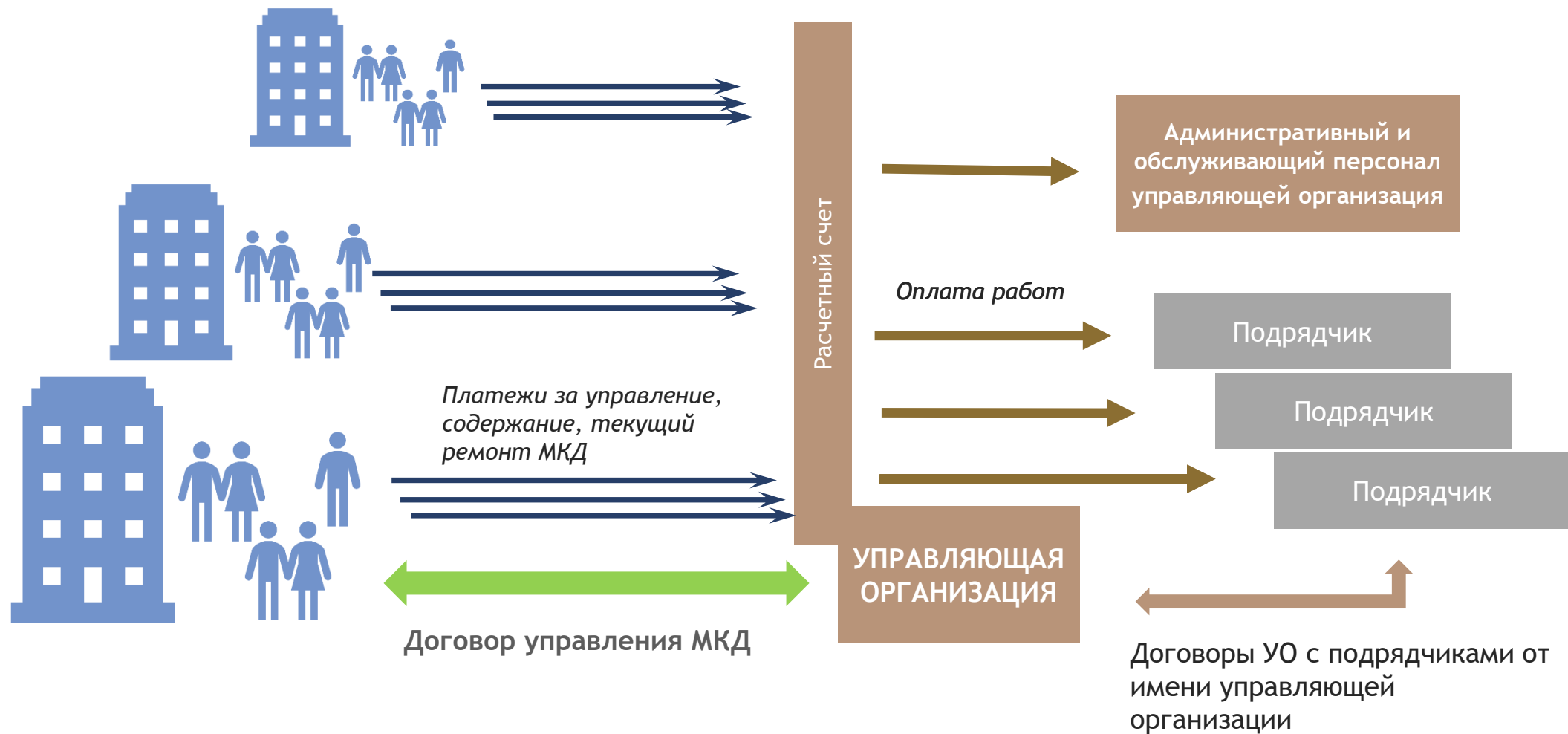
НЕДОСТАТКИ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ МКД управляющей организацией

- Ответственность за состояние МКД несет управляющая организация, а не собственники помещений в МКД
- Плата за содержание МКД, определенная общим собранием, может не соответствовать необходимому перечню и объему работ (*нет «экономики дома»*)
- Управляющая организация расходует средства платежей собственников бесконтрольно (*«перекрестное субсидирование» МКД*)
- Отсутствует индивидуальный подход к МКД как к объекту управления
- Договор управления - формальность, ключевое значения имеют предписания жилищной инспекции
- У управляющей организации нет необходимости подтверждать выполнение услуг и работ для получения средств от собственников (*деньги не зарабатываются, а «получаются»*)
- Задолженность собственника - задолженность перед бизнесом (*отсюда позиции судов в отношении собственника-должника*)
- ❑ Собственники помещений в МКД не несут ответственности за состояние общего имущества, за решения /непринятие решений по управлению МКД (*могут требовать того, что не заказали и за что не заплатили, через систему жалоб в ГЖИ*)
- ❑ Собственники не являются полноценным коллективным заказчиком услуг и работ:
 - не имеют общих средств для исполнения обязательств по договору управления МКД
 - собственники - «индивидуальные плательщики», обязаны платить вне зависимости от подтверждения факта исполнения управляющей организацией обязательств по договору (*принцип: «сначала заплати, а потом доказывай, что услуги/работы не оказаны/не выполнены, иначе станешь «неплательщиком»*)
 - не могут контролировать расходование средств (*не могут быть уверены в том, что их средства расходуются только на их МКД*)
- ❑ Добросовестные собственники не вправе влиять на недобросовестных собственников /«неплательщиков»



ТЕКУЩАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МКД УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

! Платежи собственников помещений в МКД вносятся на счет управляющей организации (ч. 7 ст. 155 ЖК РФ), становятся средствами управляющей организации, которыми она распоряжается по своему усмотрению («общий котел» управляющей организации)



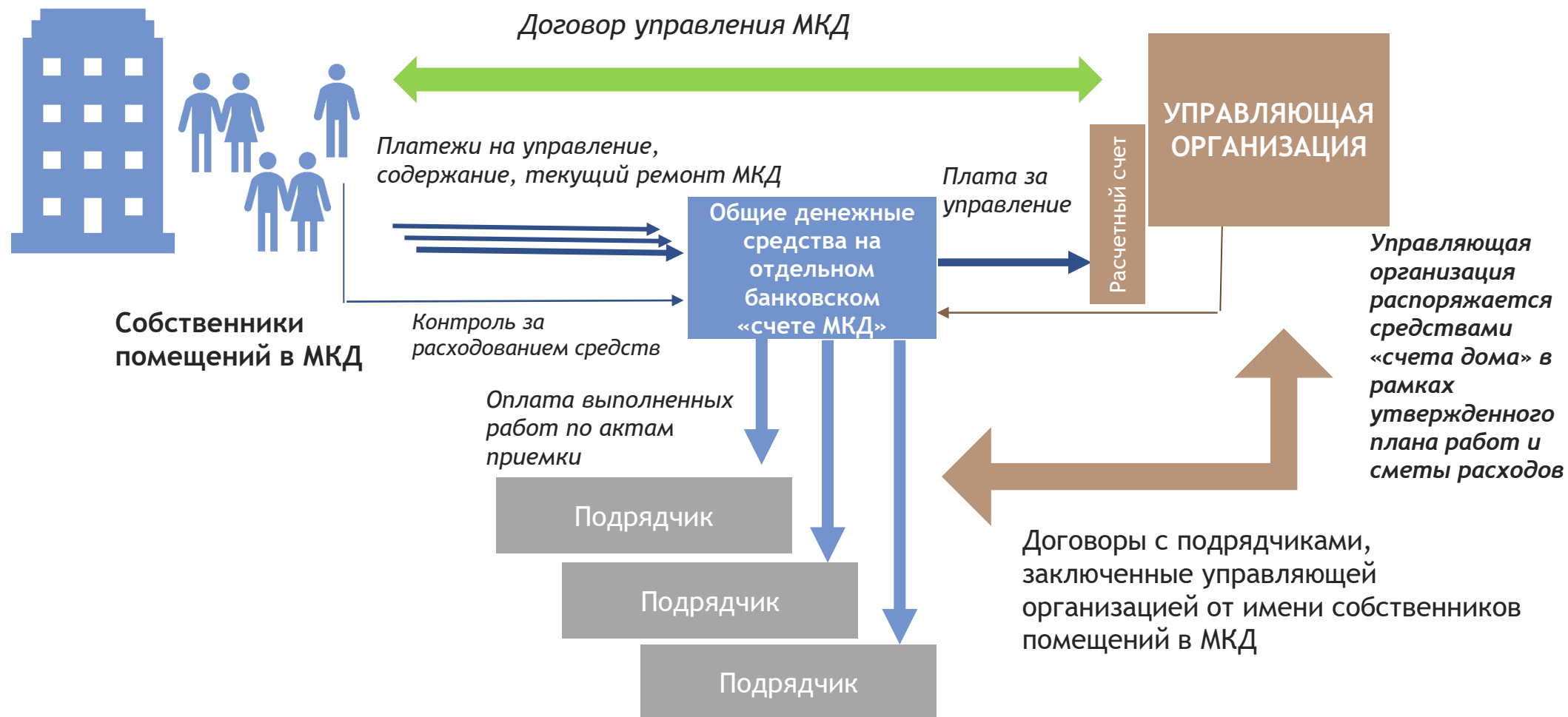


ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РЫНОЧНОЙ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ МКД

РЫНОЧНАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МКД

Принцип: «общее имущество» - общие расходы»

- ! Платежи собственников помещений формируют общие средства собственников для оплаты услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, обособленные от средств управляющей организации («фонд содержания общего имущества / МКД»)



ПРЕИМУЩЕСТВА ПРЕДЛАГАЕМОЙ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ МКД

- ✓ Управляющая организация - профессиональный помощник собственников в принятии грамотных решений, организатор исполнения принятых решений
- ✓ Право управляющей организации распоряжаться средствами «фонда дома» ограничено решениями собственников
- ✓ **Собственники помещений в МКД - полноценный «коллективный заказчик»:**
 - общие денежные средства принадлежат собственникам
 - коллективный заказ услуг и работ - оплата из общих средств
 - работает рыночный принцип: «не заказали, не заплатили - услуги / работы не будет»
 - оплата «по факту» выполнения (если услуга / работа не выполнена, не соответствует договорному объему и(или) качеству, они не оплачиваются или оплачиваются в меньшем размере)
- ✓ Средства платежей собственников не могут расходоваться на другой МКД, но и средства собственников других МКД не будут использоваться на содержание дома
- ✓ Размер платежа в «фонд дома» определяется объемом необходимых общих расходов на услуги и работы, необходимость и объем которых обоснован управляющей организацией исходя из технического состояния МКД (размер платы - результат одобренных годового плана и годовой сметы работ)
- ✓ Есть возможность формировать резервный фонд, оплачивать за счет общих средств ОДН по коммунальным ресурсам, выплачивать вознаграждение председателю совета МКД, услуги ЭСКО
- ✓ Задолженность собственника по платежам на общие расходы - нарушение прав и интересов других собственников в доме

НЕОБХОДИМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДЛАГАЕМОЙ МОДЕЛИ

01

Идентифицировать сообщество собственников по адресу МКД

Собственники помещений в МКД как сособственники общего имущества в МКД являются гражданско-правовым сообществом в понимании Гражданского кодекса РФ

Сообщество собственников помещений в МКД не создается, а возникает в силу закона.

Решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, сособственников, кредиторов при банкротстве и других - участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

П. 2 ст. 181.1 Гражданского кодекса РФ

Собственники помещений в многоквартирном доме в силу закона:

- являются участниками права общей долевой собственности на общее имущество в МКД (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ)
- несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в таком доме (ч. 1 и 2 ст. 39 ЖК РФ)
- имеют механизм для принятия общих решений, связанных с общим имуществом - общее собрание (ст. 44 ЖК РФ), институт представительства - совет МКД (ст. 161.1 ЖК РФ)



НЕОБХОДИМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДЛАГАЕМОЙ МОДЕЛИ (2)

02

Наделить сообщество собственников помещений в МКД правом иметь отдельный банковский счет для формирования общих средств для управления, содержания и текущего ремонта МКД («фонд содержания дома»), открываемый:

- а) на имя сообщества собственников (по адресу МКД) *или*
- б) *иного лица, определенного законом*

Возможное регулирование счета для «фонда содержания дома» в Жилищном кодексе:

- а) как счет сообщества собственников
- б) специальный счет (аналогично специальному счету фонда капитального ремонта)
- в) как номинальный счет согласно Гражданскому кодексу РФ (ст. 860.1 - 860.6 ГК РФ)

Номинальный счет может открываться владельцу счета для совершения операций с денежными средствами, права на которые принадлежат другому лицу-бенефициару.

Права на денежные средства, поступающие на номинальный счет, в том числе в результате их внесения владельцем счета, принадлежат бенефициару.

Номинальный счет может открываться для совершения операций с денежными средствами, права на которые принадлежат нескольким лицам-бенефициарам, за исключением случаев, установленных законом.

П. 1 ст. 860.1 ГК РФ



НЕОБХОДИМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДЛАГАЕМОЙ МОДЕЛИ (3)

03

Средства «фонда дома» должны быть освобождены от налогообложения

Налоги платит тот, кто оказывает услуги, выполняет работы, оплачиваемые за счет средств «фонда дома»

04

Наделить сообщество собственников помещений в МКД правом принятия решений относительно недобросовестных участников сообщества:

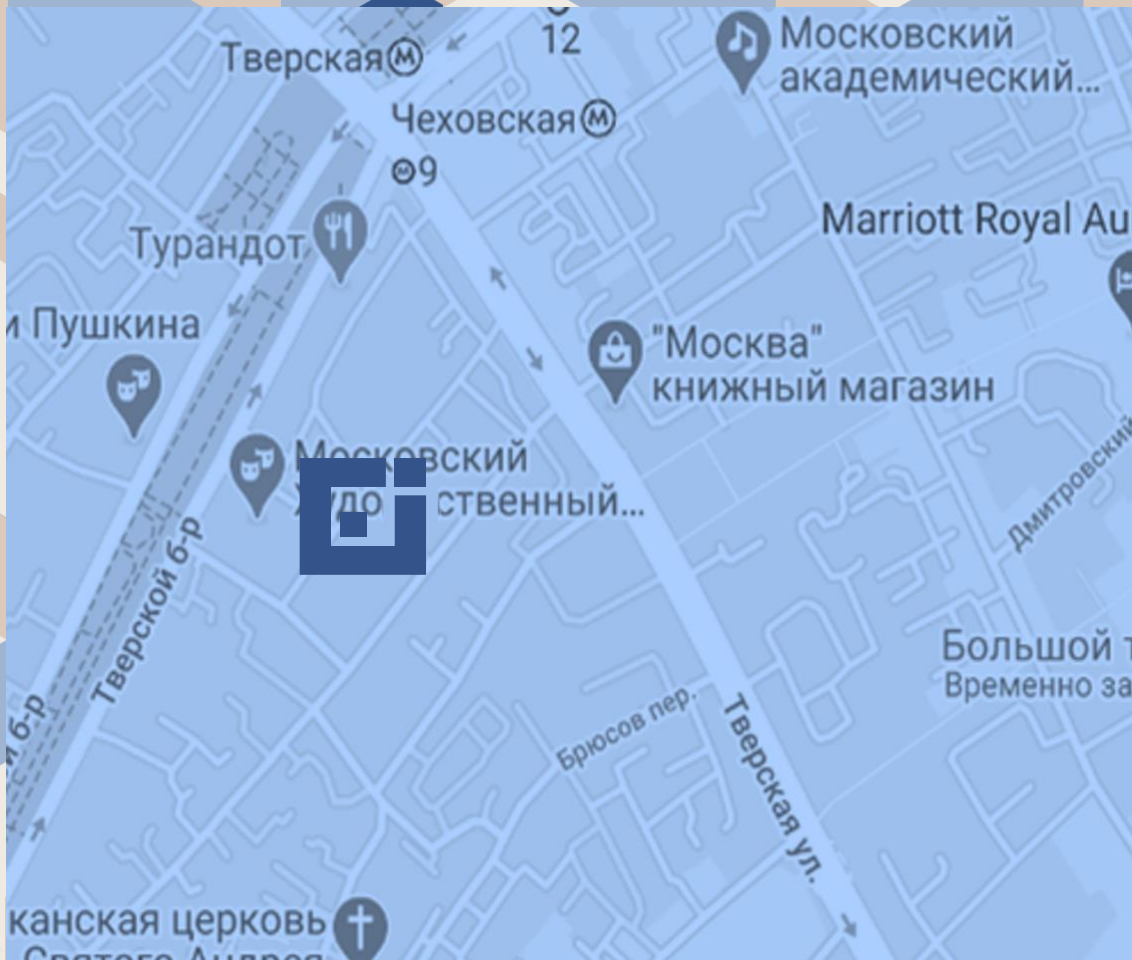
- *залог помещения на основании решения общего собрания*
- *отчуждение помещения (добровольно или по решению суда)*

05

Возложить ответственность за надлежащее состояние общего имущества в МКД на собственников помещений в МКД

Ответственность управляющей организации определяется договором управления МКД





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1
тел.: 8 (495) 212-05-11, 8 (915) 083-09-20,
E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru
Web-site: www.urbaneconomics.ru

