



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

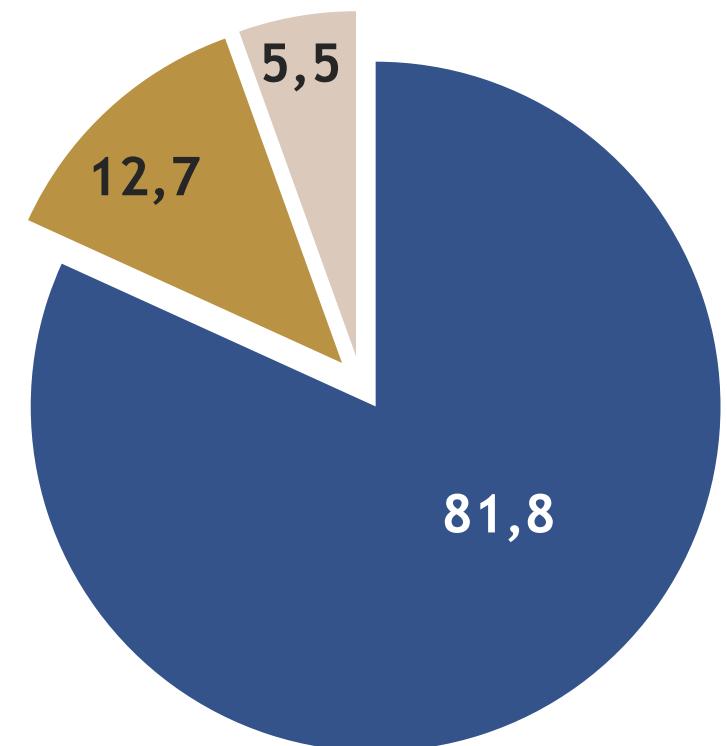
ПРАВОСПОСОБНОСТЬ СОБСТВЕНИКОВ КАК «КОЛЛЕКТИВНОГО ЗАКАЗЧИКА» И СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва, 22 января 2025 г.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - ПРЕОБЛАДАЮЩИЙ СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ МКД

Реализуемые способы управления МКД (2024)

Общая площадь МКД с разными способами управления (%)



Доли МКД с разными способами управления (%)



Количество организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами



Ключевые отличия способов управления МКД

Товарищество собственников жилья

- Платежи (взносы) консолидируются на счете юридического лица собственников (условно формируются «общие средства собственников»), обособлены от средств других лиц
- Оплата фактически оказанных услуг, работ за счет «общих средств»; финансовая ответственность заказчика (ТСЖ) перед третьими лицами
- Собственники вправе контролировать расходование средств ТСЖ
- **Ответственность за содержание МКД на юридическом лице собственников**

Непосредственное управление*

Управляющая организация

- Платежи собственников не консолидируются в «общем фонде» для несения общих расходов; каждый собственник платит УК сам за себя
- Собственники не вправе контролировать расходование средств УК (платежи собственников - это оплата «оказанных» услуг и работ); можно контролировать только исполнение услуг, работ
- При неплатежах части собственников объем обязательств УК не изменяется
- **Ответственность за содержание МКД полностью переложена на УК.** ГЖИ обязывает УК устранять нарушения вне зависимости от условий договора, уровня сбора платежей

*только в МКД до 30 квартир, при этом собственники обязаны заключить договор на услуги и работы по содержанию МКД

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД (СОСОБСТВЕННИКИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД) - НЕПРИЗНАННОЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ СООБЩЕСТВО



Гражданско-правовое сообщество - определенная **группа лиц, наделённая полномочиями** принимать на собраниях решения, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия, обязательные для всех лиц, имевших право участвовать в таком собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений

Пункт 2 статьи 181.1 Гражданского кодекса Российской Федерации
Постановление Пленума ВС РФ №25 от 23.06.2015

ПОСЛЕДСТВИЯ НЕ ПРОЯСНЕННОГО ДО КОНЦА ПРАВОГО СТАТУСА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД КАК ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО СООБЩЕСТВА

01

Нет закрепленной «коллективной» ответственности за состояние общего имущества в МКД, за непринятие решений на общих собраниях

03

Отсутствие «общих средств» на содержание дома, подконтрольных собственникам и обособленных от средств УК, исполнителей услуг и работ
Невозможность привлечения заемных средств на общие нужды

02

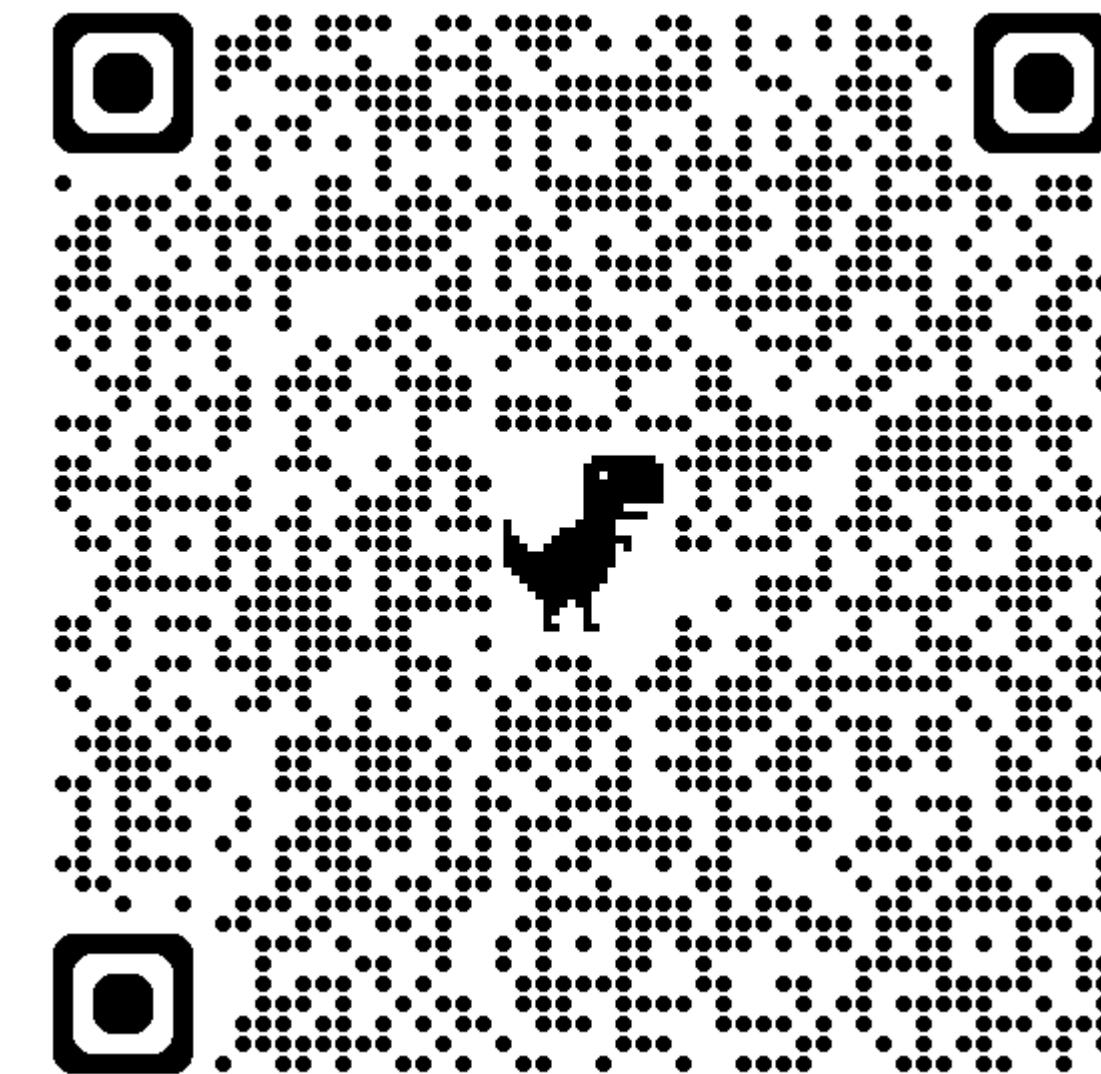
Неправоспособный «коллективный заказчик» (договор управления МКД заключается с каждым собственником, индивидуальная финансовая ответственность)

04

Отсутствие ответственности перед собственниками за неучастие в «общих» расходах по содержанию общего имущества
Отсутствие законодательно установленных мер по защите интересов сообщества от действий недобросовестных участников



Институт экономики города
провел **сравнительный анализ законодательства**
8 постсоциалистических стран, регулирующего
правоспособность сообщества собственников
помещений в многоквартирном доме
(2024-2025)



Ссылка: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/sravnitelnyi_analiz_zakonodatelnogo_regulirovaniya_pravosposobnosti_sobstvennikov_pomeshchenii_v_mkd_v_raznyh_stranah.pdf

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ: СООБЩЕСТВО СОБСТВЕНИКОВ В МКД



«Собственники квартир в многоквартирном доме являются объединением собственников квартир. Ни собственники квартир, ни третьи лица не вправе требовать прекращения объединения собственников квартир. Объединение может быть прекращено только в случае прекращения квартирных собственности.»

Закон Эстонии «О квартирной собственности» (2000)

Юридическое лицо

- Юридическое лицо создается **обязательно или добровольно**
- Юридическое лицо (*квартирное товарищество, ассоциация собственников, товарищество собственников жилья и иные*) регистрируется в госорганах
- В большинстве стран подразумевается **обязательное членство**, которое неотделимо от права собственности и переходит к новому владельцу
- Имеет собственный счет, вправе заключать договоры и нести ответственность своим имуществом
- Как единственная возможная форма существует в Эстонии и Румынии. В большинстве других стран - как альтернатива (Казахстан, Словакия, Словения)

Правоспособное сообщество без образования юридического лица

В силу закона

Сообщество собственников возникает автоматически при наличии в доме двух и более собственников помещений (Венгрия, Польша, Словакия)

На основании договора

Сообщество собственников возникает при заключении обязательного соглашения между всеми собственниками (Словения, Казахстан*)

- Сообщество **наделяется ограниченной правоспособностью**, достаточной для управления домом, принятия обязательных решений, открытия отдельного счета, распоряжения общими средствами и взаимодействия с третьими лицами
- Права, обязанности и меры ответственности собственников и управляющих прямо и исчерпывающе закрепляются в законе (договоре)
- Устанавливается субсидиарная ответственность собственников по обязательствам, связанным с управлением общим имуществом
- Взыскание задолженности осуществляется от имени сообщества с применением предусмотренных законом мер вплоть до продажи квартиры должника



* До сентября 2025 год законодательство Казахстана содержало 3 способа управления - простое товарищество, объединение собственников имущества и непосредственное управление, однако, после реформы простые товарищества как способ управления были исключены из закона «О жилищных отношениях»

«ОДИН ДОМ - ОДНО ОБЪЕДИНЕНИЕ - ОДИН СЧЁТ»



Несмотря на различия в правовом статусе, управление МКД во всех моделях строится на один и тех же принципах:



Сообщество располагает собственными денежными средствами, обособленными от средств управляющей организации



Платежи собственников аккумулируются на счёте сообщества и расходуются в соответствии с «хозяйственным планом»



Управляющая организация действует по договору и получает средства со счёта сообщества



Обеспечением по обязательствам выступают обязательные ежемесячные платежи собственников и будущие платежи



Сообщество самостоятельно взыскивает задолженность с неплательщиков и имеет закреплённые в законе способы защиты своих интересов - взыскания вплоть до продажи квартиры должника через суд

В результате исключены ключевые проблемы российской модели



Сообщество - единый заказчик, сторона договора (договор между 2 правоспособными лицами, обязательства - по договору)



Оплата со счета сообщества исполнителям «по факту»; контроль; нет перераспределения средств между домами



При недостаточности средств на счете сообщества - дополнительные взносы. Резервный фонд.



Финансовая ответственность каждого собственника перед сообществом



Сообщество выступает единственным и понятным заёмщиком для банка и может привлекать кредиты на модернизацию



ВАРИАНТЫ НАДЕЛЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПРАВОСПОСОБНОСТЬЮ

А

ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ ТСЖ В КАЖДОМ ДОМЕ В СИЛУ ЗАКОНА

- ТСЖ регистрирует уполномоченный орган, решение собственников не требуется
- Членство в ТСЖ обязательное

Б

ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ В СИЛУ ЗАКОНА ПРАВОСПОСОБНОЕ СООБЩЕСТВО В КАЖДОМ ДОМЕ, ГДЕ НЕ СОЗДАНО ДОБРОВОЛЬНОЕ ТСЖ

- Решение собственников не требуется
- Запись о сообществе вносится в «реестр» уполномоченным органом

В

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В ЛЮБОМ МКД ЯВЛЯЮТСЯ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫМ СООБЩЕСТВОМ В СИЛУ ЗАКОНА. СООБЩЕСТВО ПРИОБРЕТАЕТ ПРАВОСПОСОБНОСТЬ ПРИ ПРИНЯТИИ СОБСТВЕННИКАМИ РЕШЕНИЙ:

- а) о внесении записи о сообществе в «реестр»
- б) о выборе лица, уполномоченного представлять сообщество без доверенности
- в) об открытии отдельного банковского счета для формирования «фонда содержания МКД»

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

01

Признать, что собственники помещений в МКД - гражданско-правовое сообщество

- Сообщество собственников помещений в МКД не создается, а возникает в силу закона
- Сообщество собственников идентифицируется по адресу МКД
- Правоспособность возникает при соблюдении условий, установленных законом (внесение в реестр, выбор уполномоченного лица...)

02

Наделить сообщество собственников помещений в МКД правоспособностью:

- ☒ вступать в отношения с третьими лицами (через уполномоченного представителя, действующего без доверенности)
- ☒ иметь отдельный банковский счет для формирования общих средств (счет «фонда содержания дома»)
- сообщество не является плательщиком налогов (налоги платят лица, получающие средства со счета сообщества)

03

Возможное регулирование счета для «фонда содержания дома»

- а) «Счет сообщества собственников», открываемый уполномоченным представителем
- б) Специальный счет «для формирования фонда содержания дома», открываемый на имя лица, указанного в законе (по аналогии со специальным счетом фонда капитального ремонта)
- в) Номинальный счет в соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 860.1 - 860.6 ГК РФ)

04

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

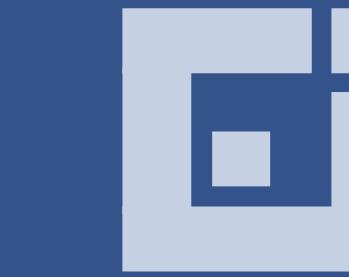
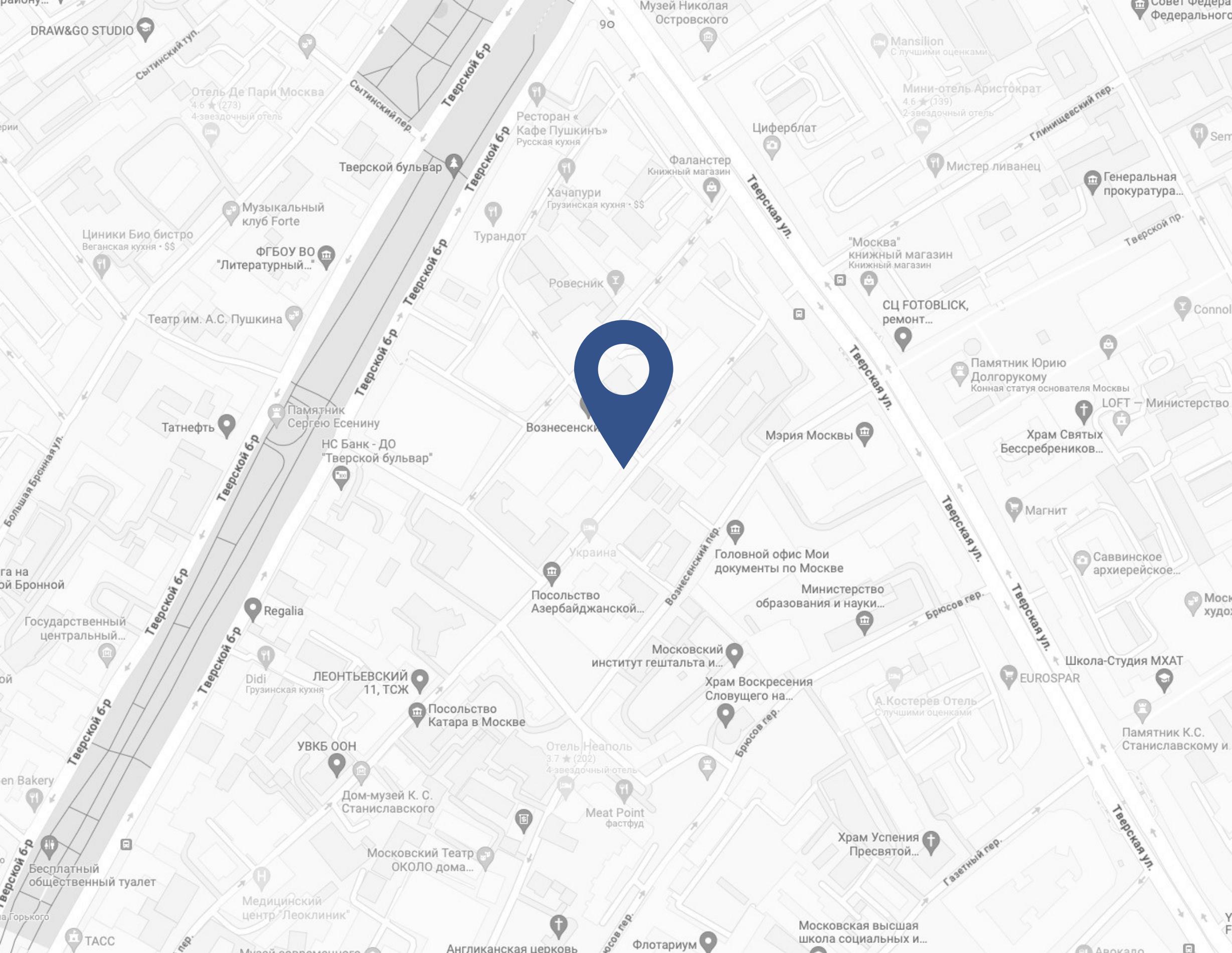
- взыскание задолженности
- регистрация залога (обременения) помещения в силу закона (на основании решения общего собрания)
- отчуждение помещения (добровольно или по решению суда)

05

Возложить ответственность за надлежащее состояние общего имущества в МКД на сообщество собственников помещений в МКД при формировании средств фонда содержания многоквартирного дома на отдельном счете

- обязанность собственников вносить дополнительные взносы при недостаточности средств для исполнения сообществом обязательств
- ответственность управляющей организации, подрядных организаций определяется договором





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbanconomics.ru

Web-site: www.urbanconomics.ru

