

Предложения по совершенствованию управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме

(проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и другие законодательные акты Российской Федерации»)

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА



ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МКД ЕГО СОСОБСТВЕННИКАМИ

- ❑ **Общее собрание – сложный и не всегда самый эффективный механизм принятия решений**
- ❑ **Отсутствует способ делегирования полномочий общего собрания и представления общих интересов сообщества собственников**
- ❑ **Сообщество собственников общего имущества не является полноценным заказчиком услуг и работ по его содержанию**
- ❑ **Нет ответственности сообщества собственников за состояние общего имущества, за совместную оплату оказанных услуг и выполненных работ в отношении общего имущества**
- ❑ **Нет механизмов защиты общих интересов от недобросовестных действий третьих лиц и отдельных собственников помещений**



ПРОЕКТ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА

- ❑ В соответствии с концептуальными предложениями, ранее рассмотренными Комиссиями Общественного совета при Минстрое России, законопроектом предлагаются изменения в:
 - Жилищный кодекс Российской Федерации
 - Гражданский кодекс Российской Федерации
 - Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
 - Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»
 - Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»



1. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕДУР ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

- ❖ Снизить требования к количеству голосов, необходимых для принятия решения (квалифицированное большинство – $2/3$ от общего числа голосов собственников в МКД – только для решений о реконструкции и сносе МКД)
- ❖ Снизить кворум повторного общего собрания – не менее 30 % голосов
- ❖ Возможность проведения общего собрания в виде конференции
- ❖ Возможность электронного голосования в ГИС ЖКХ или иной системе на общих собраниях в любой форме без предварительного решения на обычном общем собрании
- ❖ Обязать Росреестр предоставлять инициатору общего собрания выписку из ЕГРН, содержащую сведения обо всех помещениях в МКД, их собственниках (кроме персональных данных) и размерах долей в праве на общее имущество. Персональные данные (контакты) представляются гражданами добровольно



2. РАЗВИТИЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА СОСОБСТВЕННИКОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД

- ❖ Определить вопросы, относящиеся к исключительной компетенции общего собрания, и
 - ❖ вопросы, право принятие решений по которым может быть делегировано представителю сообщества собственников
-
- ❖ По решению общего собрания представителем сообщества собственников помещений в МКД может быть:
 - совет МКД
 - один из собственников помещений в МКД
 - ТСЖ/ЖСК (в лице правления)
 - управдом (привлекаемый на основе *договора жилищного агентирования*)
-
- ❖ Определить полномочия представителя
 - ❖ Возможность наделения представителя решением общего собрания полномочиями по принятию отдельных решений вместо общего собрания
 - ❖ Возможность распределения полномочий между советом МКД, правлением ТСЖ/ЖСК и управдомом



3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИНСТИТУТА ТСЖ КАК ПРЕДСТАВИТЕЛЯ СОСОБСТВЕННИКОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД

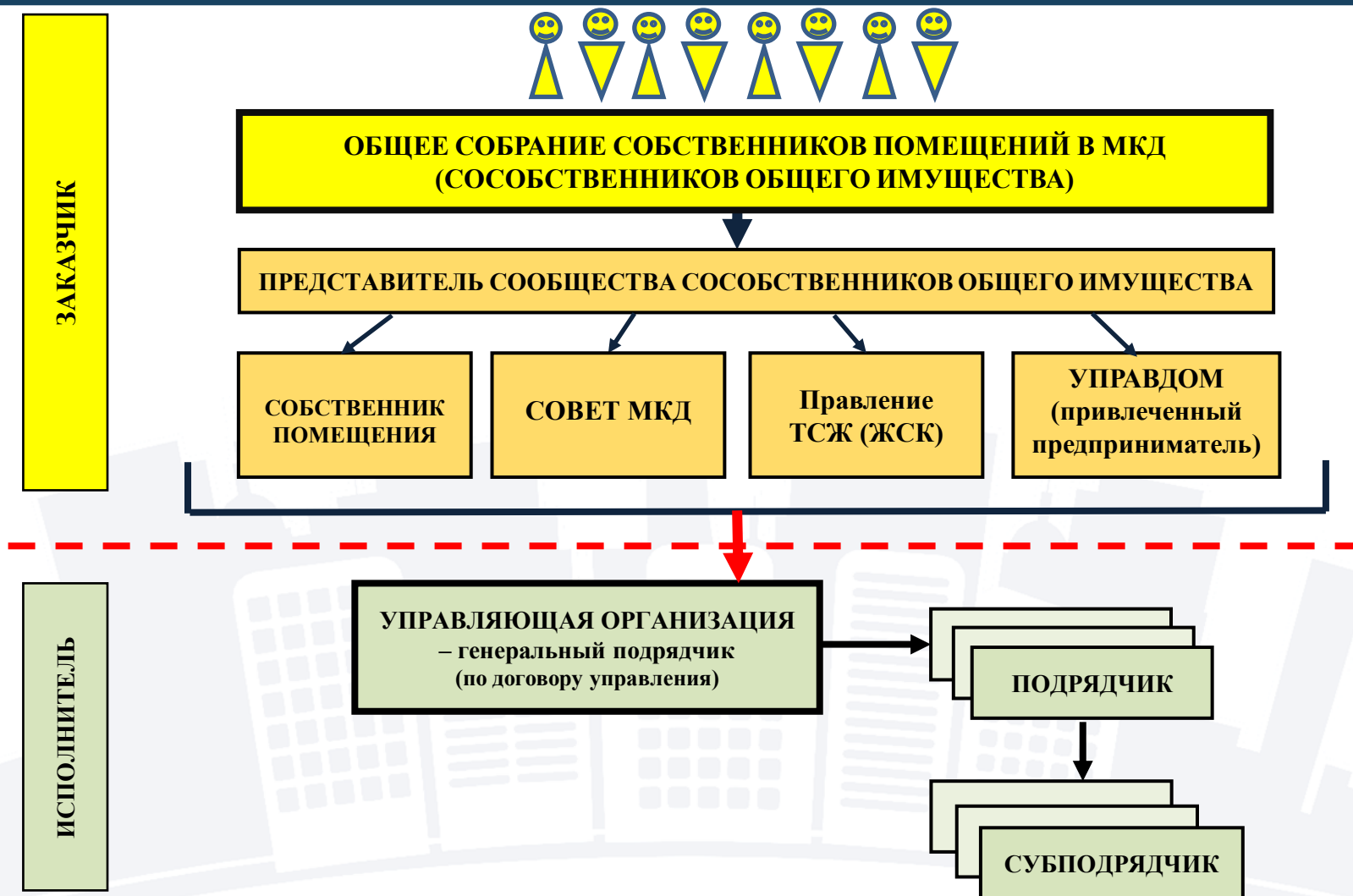
- ❑ **Возможность учреждения по добровольному решению собственников:**
 - корпоративной некоммерческой организации с *обязательным членством* всех собственников помещений в МКД в форме ассоциации ИЛИ
 - унитарной некоммерческой организации, *не основанной на членстве*, в форме автономной некоммерческой организации
- ❑ **Высшим органом управления ТСЖ является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме**
- ❑ **Изменения не распространяются на ТСЖ, созданные до принятия федерального закона, если на общем собрании собственников помещений в МКД не принято решение об учреждении ТСЖ в новой форме**



4. КОНТРОЛЬ СОСОБСТВЕННИКАМИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ОБЩИХ РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ ИМУЩЕСТВА И ЗАЩИТА ИХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИНТЕРЕСОВ

- ❖ Сообщество собственников общего имущества в МКД при любом способе управления МКД формирует фонд содержания общего имущества на специальном *счете многоквартирного дома (по аналогии со специальным счетом для формирования фонда капитального ремонта)*
- ❖ Обязательства по договорам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества, заключаемым представителем сообщества собственников в рамках предоставленных полномочий, возникают у собственников помещений
- ❖ Управляющая организация отвечает за состояние общего имущества в МКД в соответствии с условиями договора на управление при условии заказа и оплаты услуг и работ
- ❖ Обязанность собственников общего имущества в МКД покрыть дефицит в фонде содержания МКД путем внесения дополнительных взносов
- ❖ Определить меры, которые могут быть приняты сообществом собственников в отношении собственника помещения в МКД, который не выполняет свои обязательства по содержанию общего имущества

ПРЕДЛАГАЕМАЯ СИСТЕМА ОТНОШЕНИЙ «ЗАКАЗЧИК – ИСПОЛНИТЕЛЬ»



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 в двух категориях: Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы
2016 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.urbaneconomics.ru

mailbox@urbaneconomics.ru

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



facebook.com/UrbanEconomics



twitter.com/UrbanEconRu



youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

