

ТЕЗИСЫ

Собственники помещений в МКД – самое низовое и самое распространенное «соседское сообщество»

Это сообщество основано не просто на общих интересах, а **на участии в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД. И это не результат свободного выбора, а норма закона.**

И сообщество собственников в МКД **ежемесячно порождает финансовый поток** в виде платежей за управление, содержание, текущий и капитальный ремонт.

Сообщество собственников помещений в МКД **отвечает всем признакам гражданско-правового сообщества** в понимании Гражданского кодекса Российской Федерации (п. 2 ст. 181.1 ГК РФ), но его такой статус **однозначно не определен.**

И правоспособность сообщества со-собственников ограничена.

У собственников помещений в МКД **есть общее имущество, есть право им управлять и обязанность его содержать. Но нет права формировать общие средства, обособленные** от средств управляющей организации и других лиц.

Именно это ключевая проблема. в результате сообщество собственников помещений в МКД **не может быть полноправным коллективным заказчиком** услуг и работ управляющих и обслуживающих организаций. Постоянная социальная напряженность в сфере управления МКД. Здесь же и проблема с задолженностью. Сегодня задолженность – это нарушение интересов бизнеса, а не интересов других участников сообщества. У сообщества нет никаких прав и возможностей воздействия на «неплательщиков».

Исключение – если собственники создали ТСЖ. Но таких МКД очень мало – только 8,5% МКД управляются ТСЖ и кооперативами. И число юридических лиц собственников в последние годы постоянно уменьшается.

Правоспособность сообщества со-собственников в МКД не должна зависеть от того, создали ли они свое юридическое лицо. Нужно на законодательном уровне признать статус гражданско-правового сообщества собственников в МКД и дать **право такому сообществу формировать общие денежные средства на отдельном банковском счете, аналогично специальному счету для фонда капитального ремонта**