

В рамках пилотного проекта «Развитие моделей управления многоквартирным домом»

Управление многоквартирным домом: возможная модель с учетом международного опыта

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

г. Улан-Удэ, 16 ноября 2022 г.

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

25 ЛЕТ

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ - ДВУХУРОВНЕВАЯ СИСТЕМА

УРОВЕНЬ I - НАИБОЛЕЕ УЯЗВИМЫЙ



I - «Стратегическое» управление Собственники помещений в МКД принимают (должны принимать) решения:

- цели управления МКД
- кому поручить «оперативное управление»
- что делать для надлежащего содержания общего имущества в МКД
- сколько средств вкладывать в содержание общего имущества

II - «Оперативное» управление Управляющая организация:

- организует обслуживание и ремонт общего имущества в МКД в соответствии с решениями собственников
- разрабатывает предложения для собственников по надлежащему содержанию общего имущества в МКД и достижению иных целей управления

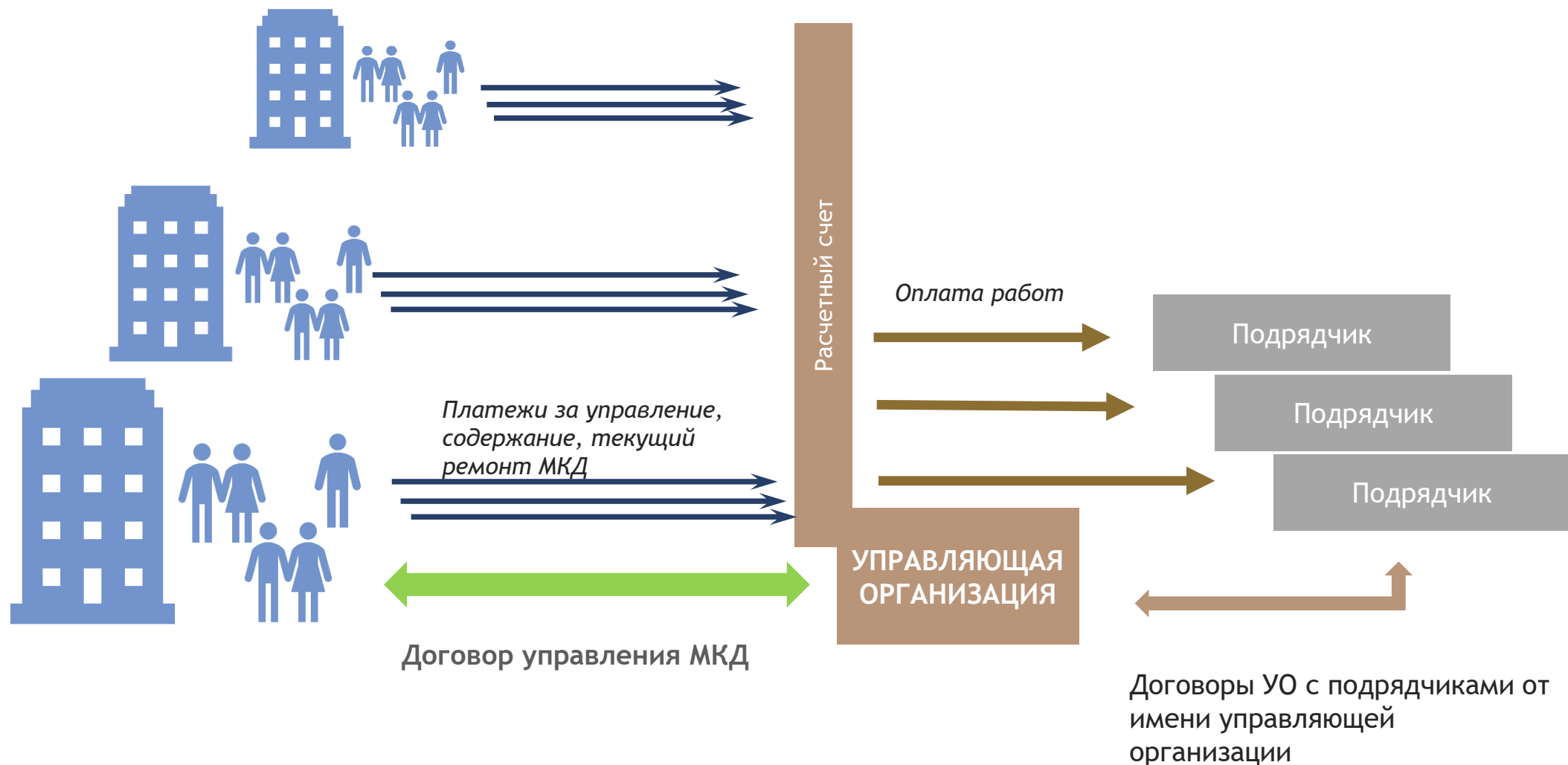
Проблемы I уровня управления:

- не определен правовой статус «коллектива» собственников общего имущества в МКД
- сложный и неоправданно усложненный механизм принятия общих решений
- состав общего имущества в МКД не описан / не учитывается в кадастре недвижимости
- собственники не несут ответственности за состояние общего имущества
- экономические интересы собственников не защищены:
 - нет возможности формировать общие средства, обособленные от средств третьих лиц, платить только за выполненные работы, оказанные услуги
 - нет ответственности недобросовестных собственников перед «коллективом» собственников




МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МКД В РОССИИ СЕГОДНЯ

- ! Платежи собственников помещений в МКД - средства управляющей организации, которыми та распоряжается по своему усмотрению («общий котел» управляющей организации)



НЕДОСТАТКИ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ МКД: отношения «Собственники (заказчик) - управляющая организация» не рыночные

- 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)
 - Отсутствует индивидуальный подход к МКД как к объекту управления
 - Договор управления - формальность
 - 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 являются полноценным заказчиком услуг и работ
 - не несут ответственности за состояние общего имущества, за решения /непринятие решений по управлению МКД (могут требовать того, за что не заплатили)
 - не могут влиять на выбор подрядчиков и условия договоров с ними
 - не могут контролировать расходование средств (не могут быть уверены в том, что их средства расходуются только на их МКД)
 - собственники - «индивидуальные плательщики», обязаны платить без подтверждения факта исполнения управляющей организацией обязательств по договору (принцип «Сначала заплати, а потом доказывай, что услуги/работы не оказаны/не выполнены, иначе станешь «неплательщиком»)
 - ❑ Добросовестные собственники не вправе влиять на недобросовестных («неплательщиков»)



ОПЫТ СТРАН С УСПЕШНОЙ РЕФОРМОЙ СЕКТОРА
УПРАВЛЕНИЯ МКД И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ДЛЯ РОССИИ



1. СТАТУС СООБЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

ОБЪЕДИНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР В МКД: международный ОПЫТ

- ▶ **Общий подход:** объединение собственников возникает в результате права собственности на квартиры и права общей долевой собственности на общее имущество в МКД

Собственники квартир в многоквартирном доме являются объединением собственников квартир [без создания юридического лица]; 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 г.)

- ▶ Объединение собственников помещений в МКД приобретает статус юридического лица на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД и **государственной регистрации товарищества**
- ▶ Если объединение собственников квартир не является юридическим лицом (*не создано товарищество*), для управления многоквартирным домом должен быть привлечен управляющий (управляющая организация)



Опыт Венгрии:

- Создание товарищества было условием приватизации квартир
- Первый закон о кондоминиумах был принят в Венгрии в 1921 г.
- Закон «О товариществах собственников жилья» (вступил в силу с 1 января 2004 года) - четвертая версия закона

В каждом МКД-кондоминиуме есть товарищество

ТОВАРИЩЕСТВО - ОБЪЕДИНЕНИЕ С ПРАВАМИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА



Товарищество регистрируется в кадастре недвижимости, в котором регистрируются:

- кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества
- права собственности на каждое помещение
- доля в общем имуществе каждого собственника помещения

Необходим учредительный документ товарищества



Товарищество действует через:

- представителя
- главу административной комиссии (правления)



Товарищество

- имеет свой банковский счет
- не является налогоплательщиком
- все лица, получающие вознаграждение из средств товарищества, должны быть зарегистрированы как предприниматели и самостоятельно платить налоги

Опыт Эстонии:

Два этапа создания товариществ:

- I. Добровольное учреждение товарищества на основании решения общего собрания собственников квартир в МКД (с 1995 по 2014 гг.)
- II. Создание товариществ в каждом многоквартирном доме в силу закона

Цель этапа II - единообразное регулирование вопросов прав, обязанностей и ответственности собственников квартир и способов совместного управления ими многоквартирным домом

ТОВАРИЩЕСТВО В КАЖДОМ МКД

Закон о квартирной собственности и квартирных товариществах [RT I, 13.03.2014, 3] принят 19 февраля 2014 года и вступил в силу 1 января 2018 года



Квартирное товарищество - неотъемлемая часть права собственности в многоквартирном доме, разделенном на отдельные объекты собственности - квартиры с относящейся к ним долей в общем имуществе в многоквартирном доме



Квартирное товарищество - это «частноправовое юридическое лицо», членами которого являются все собственники помещений в МКД



Товарищество регистрируется «в порядке должностных задач» держателем реестра квартирных товариществ одновременно с регистрацией держателем «крепостной книги» разделения МКД на квартиры
«Правоспособность квартирного товарищества возникает с открытием разделов реестра «квартирных собственности» и прекращается с закрытием разделов реестра квартирных собственности в «крепостной книге»

Опыт Эстонии:

В отношении новых МКД и МКД, в которых ранее не были созданы товарищества, квартирные товарищества регистрируются на основании закона держателем реестра квартирных товариществ на основании сведений «крепостной книги»

Для регистрации не требуются:

- устав
- избранный состав правления

Ранее выбранный управляющий (физическое лицо) становится членом правления товарищества

Управляющая организация исполняет функции правления, если правление не выбрали собственники

Собственники вправе принять устав товарищества для регулирования вопросов, указанных в законе

ТОВАРИЩЕСТВО В КАЖДОМ МКД (2)

В отношении ранее созданных квартирных товариществ:



В отношении товарищества, созданного ранее для управления многоквартирным домом, **не требуются специальные действия собственников или товарищества по перерегистрации**



Возможные варианты в отношении товариществ, созданных для управления несколькими МКД:

1. Ликвидация ранее созданного квартирного товарищества и регистрация квартирных товариществ в каждом МКД на основании закона
2. Продолжение деятельности квартирного товарищества на основании решения квартирных собственников
3. Прекращение квартирного товарищества по решению собственников
4. Разделение квартирного товарищества по решению собственников

При прекращении или разделении товарищества по решению собственников в каждом МКД возникают квартирные товарищества на основании закона

Возможное решение для России

Необходимо учитывать, что:

- юридическое лицо создается по решению учредителей
- членство в ТСЖ - добровольное

Гражданский кодекс РФ содержит понятие «гражданско-правовое сообщество»

СООБЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД С ПРАВАМИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

Возникновение сообщества не требует решения собственников помещений в МКД



Установить, что в многоквартирном доме, в котором помещения являются собственностью разных лиц, в силу закона возникает «гражданско-правовое сообщество собственников помещений (общего имущества) в многоквартирном доме»

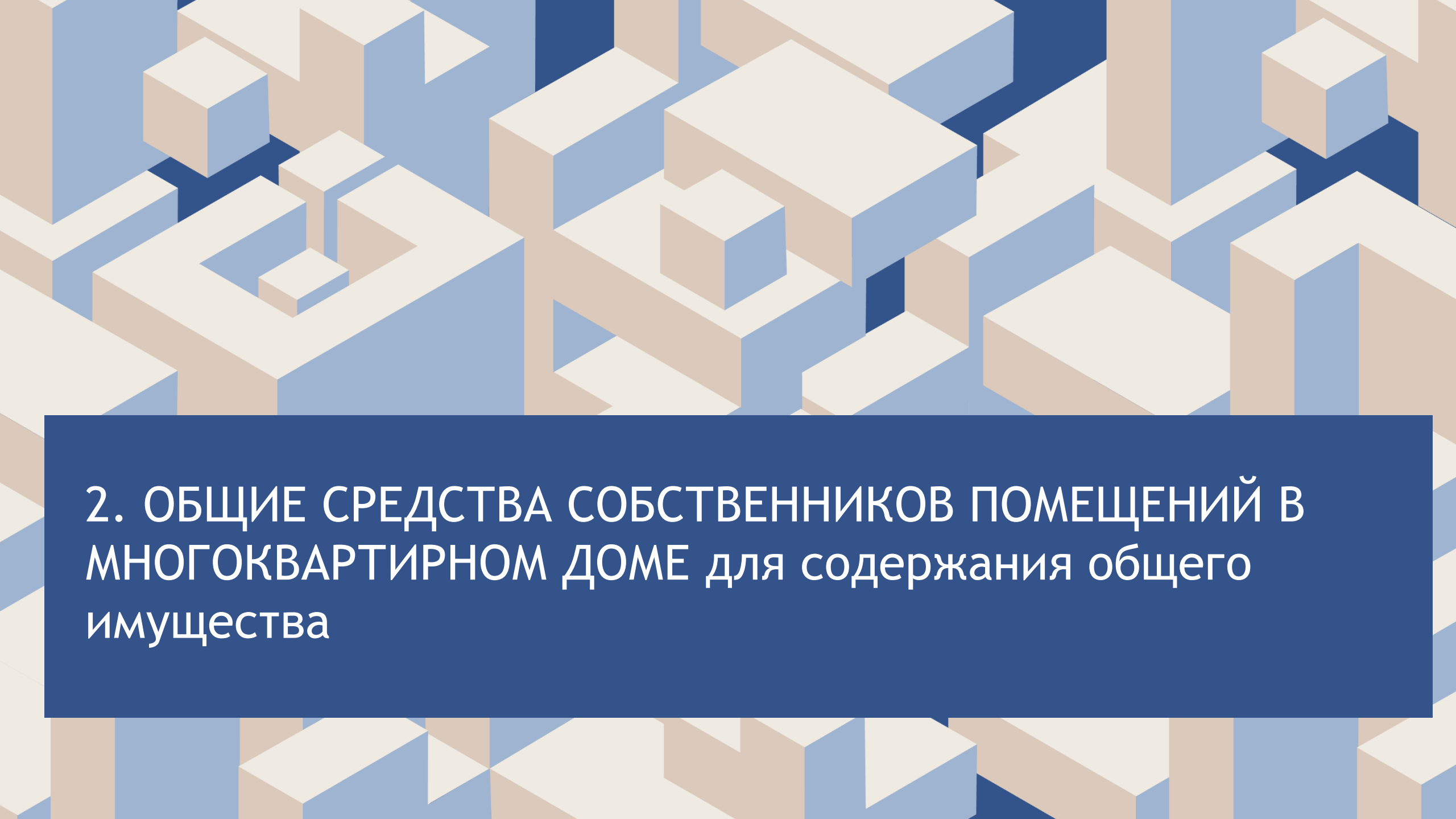


Сведения о наличии сообщества собственников в МКД вносятся в реестр недвижимости органом, уполномоченным на ведение реестра, на основании зарегистрированных прав собственности на помещения в МКД



Сообщество собственников в МКД:

- идентифицируется по адресу МКД
- не является юридическим лицом
- не является налогоплательщиком
- действует через представителя, уполномоченного общим собранием, в отношениях с третьими лицами



2. ОБЩИЕ СРЕДСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ для содержания общего имущества

СРЕДСТВА ДЛЯ НЕСЕНИЯ ОБЩИХ РАСХОДОВ ПО УПРАВЛЕНИЮ И СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД: международный опыт

ОБЩИЙ ПОДХОД:

- ▶ Собственники помещений в МКД обязаны формировать общий денежный фонд для несения общих расходов на управление, содержание, ремонт общего имущества в МКД («фонд содержания дома»)
- ▶ Общие средства собственников помещений в МКД должны быть обособлены от средств лица, привлеченного для управления МКД
- ▶ Для каждого МКД открывается отдельный банковский счет, отличный от банковского счета управляющего многоквартирным домом
- ▶ Банковский счет для «фонда дома» открывает:
 - товарищество (если оно существует)
 - управляющий
 - лицо, определенное законом
- ▶ Управляющий многоквартирным домом:
 - распоряжается средствами «фонда дома» в соответствии с «хозяйственным планом», утвержденным общим собранием собственников помещений в МКД (в некоторых странах, по решению общего собрания - с согласия представителя собственников)
 - ежегодно отчитывается перед собственниками помещений в МКД об использовании средств с приложением всех подтверждающих документов



СПЕЦИАЛЬНЫЙ БАНКОВСКИЙ СЧЕТ ДЛЯ ФОНДА СОДЕРЖАНИЯ МКД

ФОРМИРОВАНИЕ И РАСХОДОВАНИЕ ОБЩИХ СРЕДСТВ ПОД КОНТРОЛЕМ СОБСТВЕННИКОВ

Возможное решение для России

Общие средства - основа общей ответственности за МКД

В России есть опыт специального счета для фонда капитального ремонта МКД

В переходный период - открытие отдельного банковского счета «фонда дома» на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД





3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКОВ ЗА СОСТОЯНИЕ / СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД: международный опыт

ОБЩИЙ ПОДХОД: собственники помещений в МКД несут ответственность за состояние общего имущества в МКД

- ▶ Годовая «хозяйственная программа», составленная управляющим и утвержденная общим собранием, должна обеспечивать выполнение всех необходимых работ по содержанию общего имущества и **постоянную платежеспособность товарищества**
- ▶ Товарищество должно иметь «резервный капитал» в размере не менее 1/12 от годовых хозяйственных расходов
- ▶ Собственники вносят ежемесячно **авансовые платежи** на общие расходы. Затем (раз в год или чаще) происходит перерасчет для покрытия фактических расходов
- ▶ В случае банкротства товарищества суд по предложению управляющей организации может утвердить хозяйственную программу товарищества для восстановления платёжеспособности товарищества (Эстония)
- ▶ Муниципальная жилищная инспекция может предъявить требование к собственникам помещений об устранении выявленных нарушений в состоянии общего имущества, создающих риски проживания в доме. В крайних случаях может быть принято решение о запрете пользования помещениями в доме.



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕУЧАСТИЕ В ОБЩИХ РАСХОДАХ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД: международный опыт

ОБЩИЙ ПОДХОД: собственник, не участвующий в общих расходах по содержанию общего имущества МКД, несет ответственность перед другими собственниками/товариществом

- ▶ Товарищество в силу закона обладает правом на основании решения общего собрания **зарегистрировать залог на квартиру собственника**, имеющего задолженность по уплате взносов на общие расходы за период (количество месяцев), установленный законом (Венгрия)
- ▶ «Если собственник квартиры неоднократно нарушал свои обязанности в отношении другого собственника или товарищества, и если собственники больше не считают возможной его принадлежность к квартирному товариществу, то они могут потребовать, чтобы он **произвел отчуждение своей квартирной собственности** (Эстония).
Если нарушивший обязанность квартирный собственник не отчуждает квартирную собственность в течение трёх месяцев с момента представления требования, то **суд принимает решение об отчуждении** на основании иска по меньшей мере одного квартирного собственника или квартирного товарищества.
Закон Эстонии «О квартирной собственности и квартирных товариществах»
- ▶ При отчуждении квартиры (за исключением её отчуждения в исполнительном и банкротном производстве) её **приобретатель несёт ответственность перед квартирным товариществом** в качестве поручителя за неисполненные обязательства предыдущего собственника (Эстония)



Возможное решение для России

- *За надлежащее (безопасное) состояние общего имущества в МКД должно отвечать сообщество собственников помещений (ответственность управляющей организации/ТСЖ - вторична)*
- *Сообщество собственников помещений (общего имущества) в МКД не сможет нести ответственность за содержание общего имущества, нести общие расходы, если не будет установлена ответственность собственника перед другими собственниками/сообществом*

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

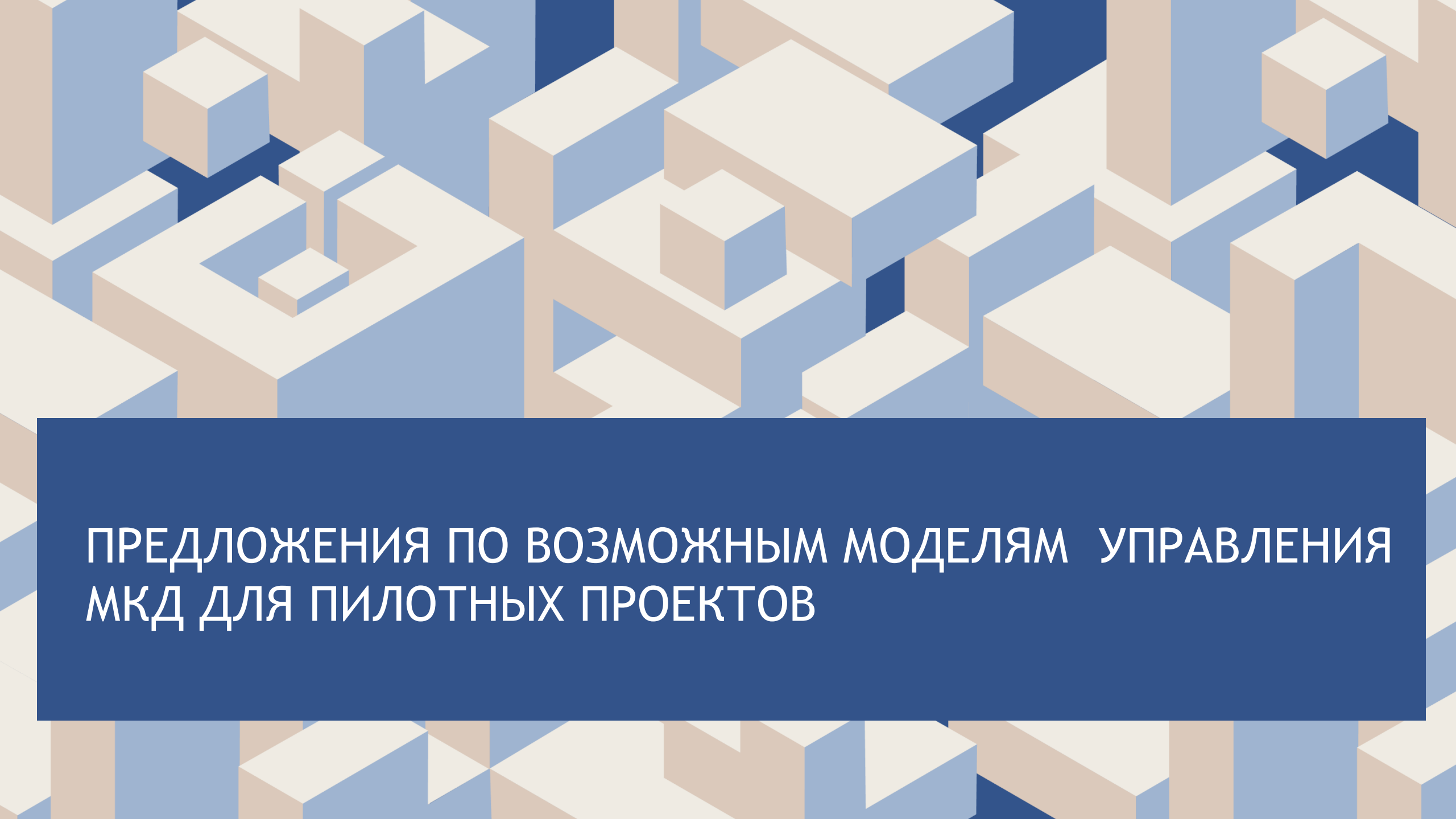


Определить, что сообщество собственников помещений в МКД отвечает за надлежащее содержание (безопасное состояние) общего имущества в МКД

Управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений за предоставление достоверной информации о состоянии общего имущества в МКД и предложение по перечню работ, обеспечивающих надлежащее содержание (безопасное) состояние общего имущества в МКД, обоснование необходимого размера общих расходов



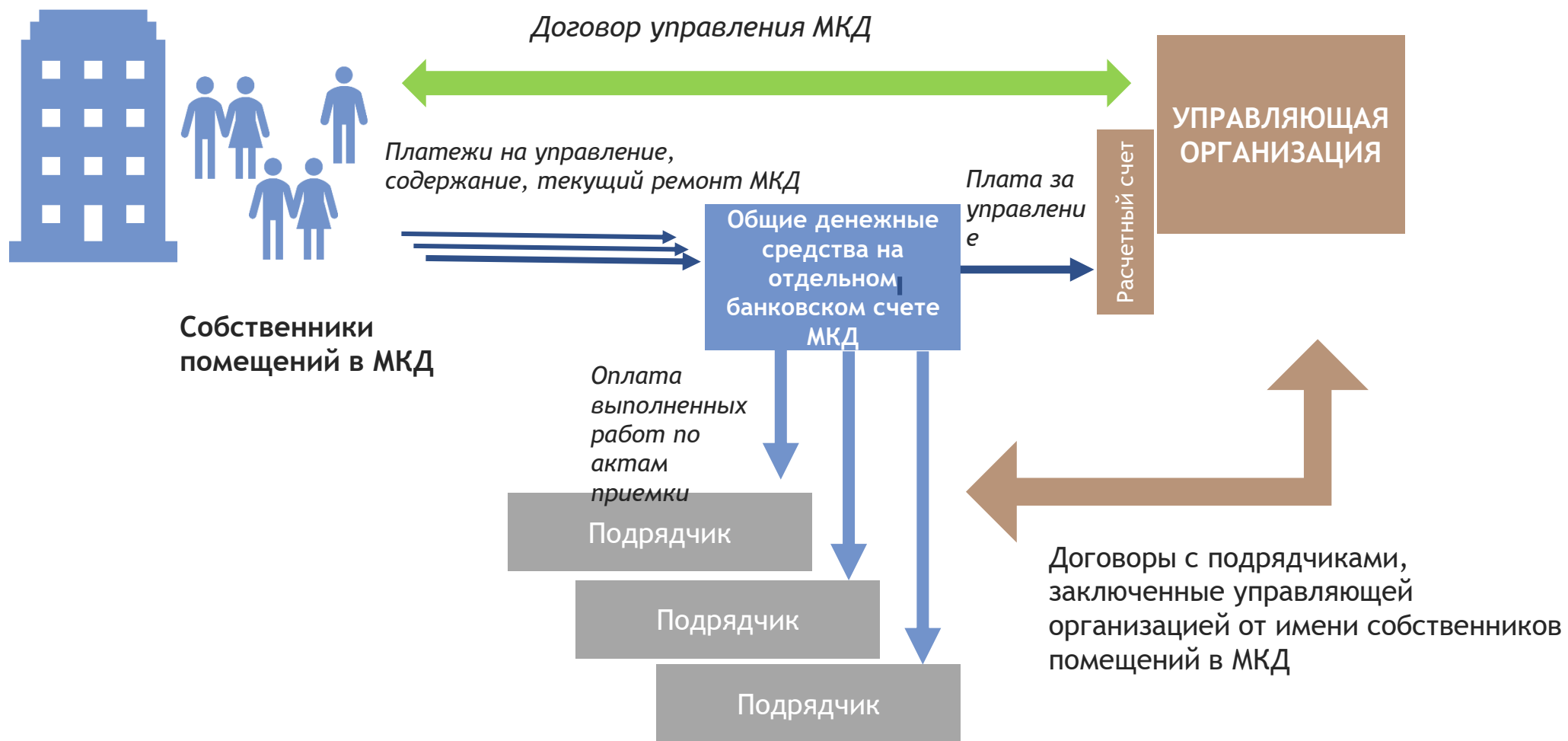
Определить меры, которые сообщество собственников помещений в МКД вправе принять в отношении собственника помещения, не участвующего в общих расходах по содержанию общего имущества в МКД



ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВОЗМОЖНЫМ МОДЕЛЯМ УПРАВЛЕНИЯ
МКД ДЛЯ ПИЛОТНЫХ ПРОЕКТОВ

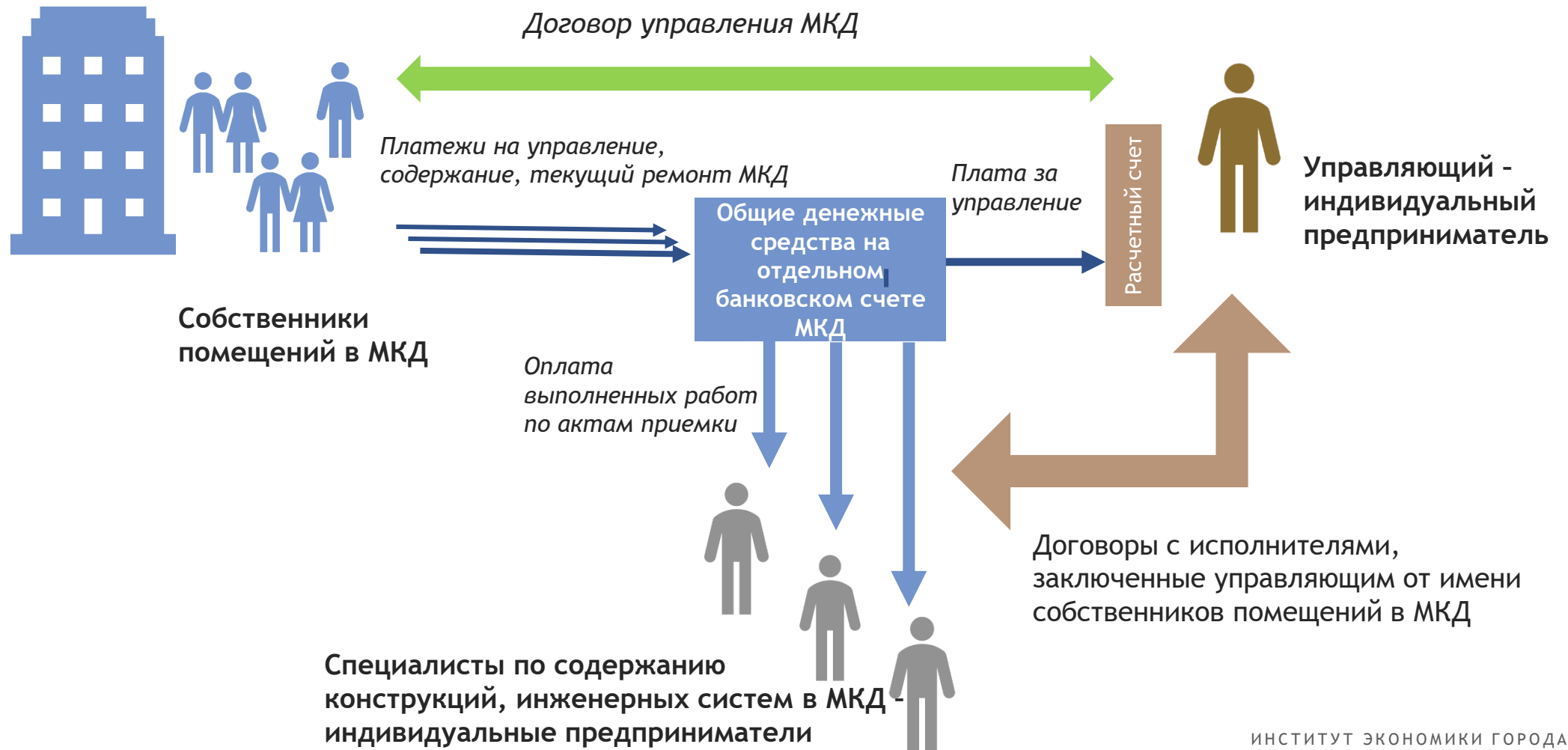
ВОЗМОЖНАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МКД 1: большой рынок

! 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 дома**)



ВОЗМОЖНАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МКД 2: маленький рынок

! 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 дома**)



ПРЕИМУЩЕСТВА ПРЕДЛАГАЕМОЙ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ МКД

- ✓ Начинает работать принцип: «Общее имущество - общие расходы». Каждый собственник участвует в формировании общих средств / в общих расходах пропорционально доле в праве общей долевой собственности на общее имущество
- ✓ **Задолженность собственника по платежам на общие расходы - нарушение прав и интересов других собственников в доме**
- ✓ Собственники помещений в МКД становятся полноценным «коллективным заказчиком»:
 - коллективный заказ услуг и работ - оплата из общих средств
 - начинает работать рыночный принцип - «Не заказали, не заплатили - услуги / работы не будет»
 - оплата «по факту» выполнения (если услуга / работа не выполнены, не соответствуют договорному объему и(или) качеству, они не оплачиваются, 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
- ✓ Есть возможность формировать резервный фонд, оплачивать за счет общих средств ОДН по коммунальным ресурсам, выплачивать вознаграждение председателю совета МКД



НЕОБХОДИМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДЛАГАЕМОЙ МОДЕЛИ

01

Признать, что собственники помещений в МКД (со-собственники общего имущества в МКД!) являются гражданско-правовым сообществом в понимании Гражданского кодекса Российской Федерации (п. 2 ст. 181.1 ГК РФ)

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

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»)

03

Регулирование счета «фонда содержания дома»:

- в Жилищном кодексе (аналогично специальному счету фонда капитального ремонта)
- или нормами номинального счета Гражданского кодекса РФ (ст. 860.1 - 860.6 ГК РФ)



НЕОБХОДИМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДЛАГАЕМОЙ МОДЕЛИ (2)

04

Средства «фонда дома» должны быть освобождены от налогообложения
Налоги платит тот, кто оказывает услуги, выполняет работы, оплачиваемые за счет средств «фонда дома»

05

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

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

06

Упростить процедуру и снизить требования к количеству голосов для принятия решений общим собранием собственников помещений в МКД



ЧТО МОЖНО СДЕЛАТЬ УЖЕ СЕГОДНЯ УПРАВЛЯЮЩИМ ОРГАНИЗАЦИЯМ (УПРАВЛЯЮЩИМ)?

- ✓ Описать услуги и работы по управлению и содержанию МКД - почему они необходимы, какую пользу они принесут собственникам
- ✓ Определить стоимость каждой услуги, работы предлагаемой собственникам в расчете на единицу измерения объема услуги, работы (при одноразовом исполнении)
- ✓ Для конкретного МКД - определить перечень необходимых услуг и работ, исходя из результатов обследования технического состояния МКД, определить приоритеты (периодичность, сроки)
разработать несколько вариантов плана содержания и ремонта МКД
- ✓ Рассчитать смету общих расходов собственников, размер платы для каждого варианта плана для выбора собственниками
- ✓ Открыть для МКД отдельный банковский счет, согласовать порядок расходования средств со счета
- ✓ Регулярно отчитываться о выполнении плана работ, расходах со «счета дома»



ВОЗМОЖНЫЕ ВАРИАНТЫ ОТКРЫТИЕ ОТДЕЛЬНОГО БАНКОВСКОГО СЧЕТА ДЛЯ «ФОНДА СОДЕРЖАНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА»

1

Открыть специальный банковский счет по правилам Жилищного кодекса РФ (по аналогии со специальным счетом фонда капитального ремонта)

В настоящее время невозможно в связи с отсутствием соответствующих норм в Жилищном кодексе РФ

2

Открыть счет по правилам номинального счета в соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 860.1 - 860.6 ГК РФ) на имя председателя совета МКД или управляющего

В настоящее время невозможно в связи с отсутствием подобного назначения счета в правилах Центрального Банка России

3

Открыть отдельный расчетный счет управляющей организации / управляющего для расчетов по договору управления МКД

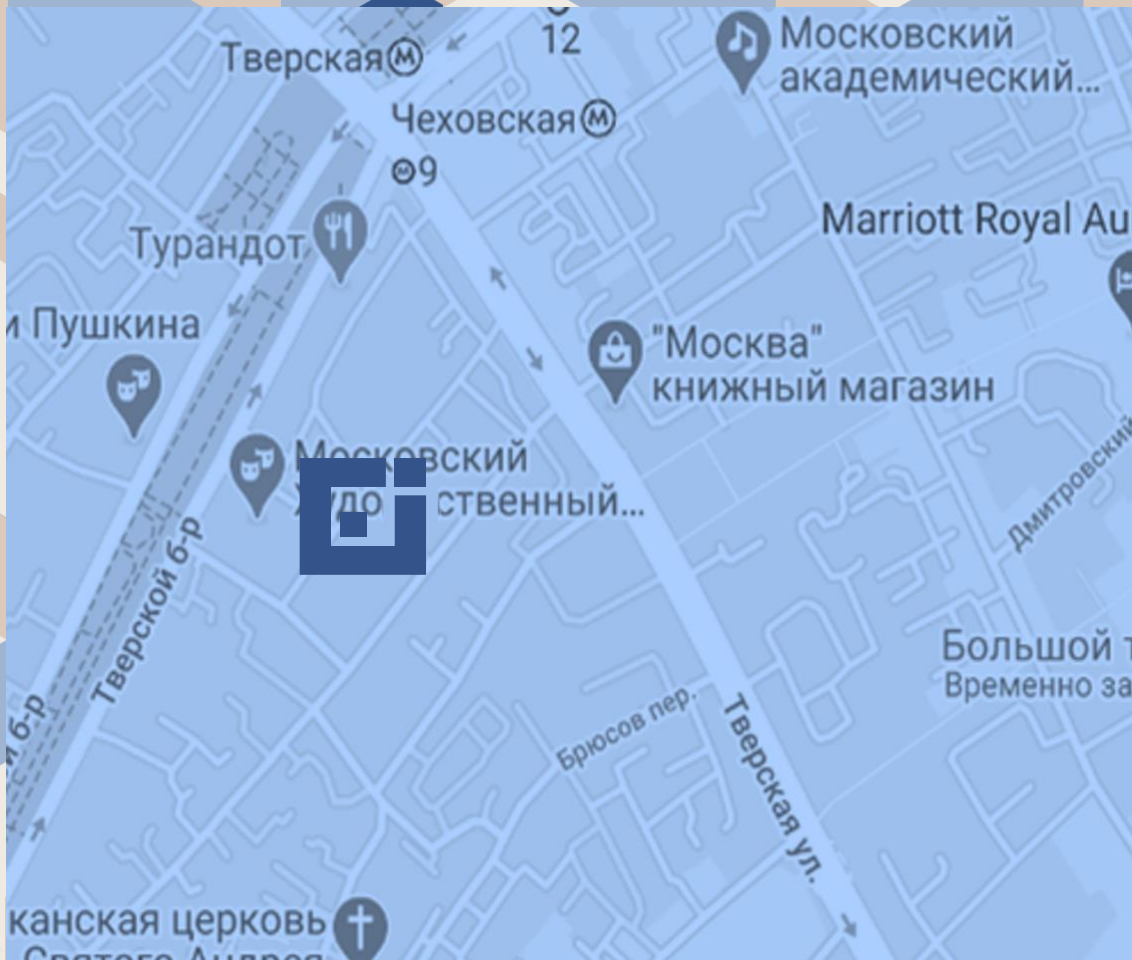
Для обеспечения целевого расходования средств предусмотреть авторизацию платежей председателем совета МКД

4

Открыть счет на имя председателя совета МКД *(только при непосредственном управлении МКД собственниками помещений)*

Предусмотреть контроль за расходованием средств со стороны другого уполномоченного собственниками лица, регулярное предоставление выписок со счета





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1
тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,
E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru
Web-site: www.urbaneconomics.ru

