

Заседание Комиссии по ЖКХ
Общественного совета при Минстрое России
10 марта 2022 г.

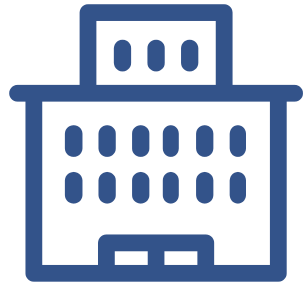
Управление многоквартирным домом: международный опыт, полезный для России

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

г. Москва

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





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 доле 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



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



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

СПЕЦИАЛЬНЫЙ БАНКОВСКИЙ СЧЕТ ДЛЯ ФОНДА СОДЕРЖАНИЯ МКД

ФОРМИРОВАНИЕ И РАСХОДОВАНИЕ ОБЩИХ СРЕДСТВ ПОД КОНТРОЛЕМ СОБСТВЕННИКОВ





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
- ▶ Муниципальная 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, Эстония)
- ▶ «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**.
- ▶ 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



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

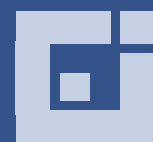
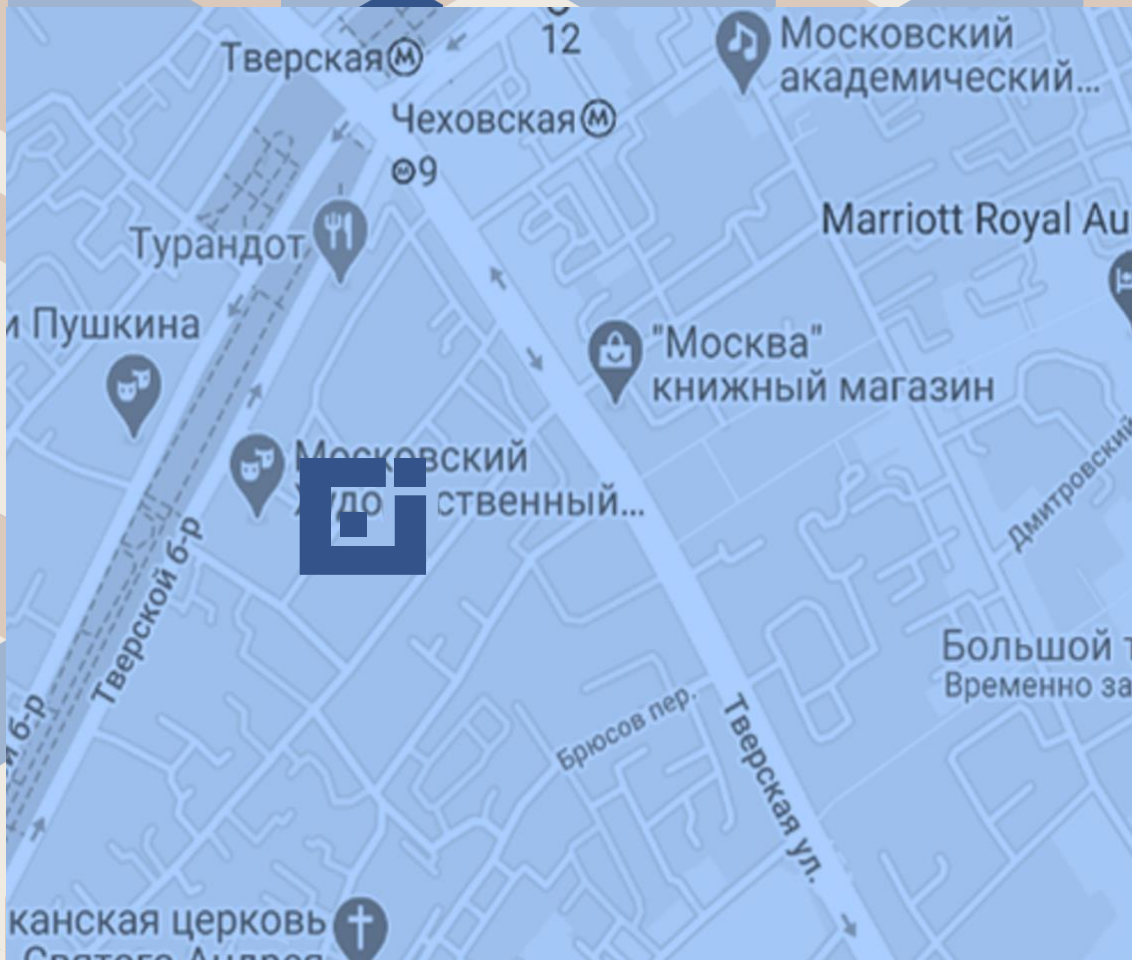


Определить, что сообщество собственников помещений в МКД отвечает за надлежащее содержание (безопасное состояние) общего имущества В МКД

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 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



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009 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

