

Концептуальные подходы к развитию института «коллективного собственника общего имущества в многоквартирном доме»

Авторы:

И.В. Генцлер,
Д.П. Гордеев,
В.П. Прокофьев,
Т.Б. Лыкова

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА



Проблема: отсутствие эффективных механизмов реализации прав, обязанностей и ответственности «коллективного собственника общего имущества в МКД»

- Неэффективность принятия решений по управлению общим имуществом большим числом собственников на общем собрании усугубляется особенностями существующего законодательства
- Нет механизма представления общих интересов и делегирования полномочий для выполнения функций «квалифицированного собственника общего имущества»
- Нет возможности формировать общие денежные средства для оплаты общих расходов по управлению и содержанию общего имущества, контролировать расходование средств
- Не определена совместная ответственность собственников за состояние общего имущества в МКД (каждый отвечает только за свой платеж)
- Нет механизмов защиты общих интересов, нарушаемых отдельными недобросовестными собственниками или сторонними лицами



Проблема: ТСЖ в силу особенностей законодательства не адекватно «коллективному собственнику»

- ТСЖ - объединение не всех собственников помещений (свободное приобретение и прекращение членства в ТСЖ на основании одностороннего заявления, непостоянность состава членов ТСЖ, обязательность ликвидации при сокращении числа членов до установленного уровня)
- Проблема двух общих собраний, имеющих полномочия принимать решения по управлению общим имуществом
- Обязательства ТСЖ – не обязательства собственников (собственники / члены ТСЖ не отвечают по обязательствам ТСЖ)
- ТСЖ - не столько объединение собственников, сколько некоммерческая управляющая организация

Сложности создания и функционирования ТСЖ не позволили даже такому объединению собственников стать распространенным способом управления общим имуществом



Последствия: собственники не участвуют или отстранены от управления общим имуществом

Вместо собственников помещений большинство решений принимают:

- управляющие организации (перечень, периодичность работ), сориентированные не на заказ со стороны собственников, а на требования органов госжилнадзора, органов местного самоуправления
- органы местного самоуправления (отбор управляющей организации, размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, решение о проведении капитального ремонта...)
- органы государственной власти субъекта РФ (отстранение управляющей организации путем отзыва лицензии, перечень работ и сроки проведения капитального ремонта...)

Управление общим имуществом в МКД его собственниками замещено «внешним управлением». Ситуация усугубляется фальсификацией и/или игнорированием решений общего собрания в интересах управляющих организаций



Последствия: отсутствие улучшений в состоянии общего имущества в МКД

- Нет соответствия размера платы собственников на содержание и ремонт общего имущества реальным потребностям для выполнения необходимых услуг и работ (в большинстве случаев – недофинансирование содержания общего имущества)
- Собственники не заинтересованы вкладывать средства в улучшение состояния общего имущества (не уверены, что их средства будут использованы именно на их дом, будут использоваться эффективно)
- Неплатежи отдельных собственников не рассматриваются другими собственниками как нарушение общих интересов
- Ни «коллектив собственников», ни ТСЖ, ни управляющая организация не являются надежным заемщиком кредитов на капитальный ремонт, повышение энергоэффективности



ЦЕЛИ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ:

- Повысить эффективность управления общим имуществом собственников помещений в МКД через:
 - совершенствование механизмов принятия решений
 - развитие способов представительства коллектива собственников
- Обеспечить защиту экономических интересов коллектива собственников помещений в МКД
- Повысить ответственность коллектива собственников за исполнение общих обязательств по надлежащему содержанию общего имущества в МКД



«Коллективный собственник»: ключевые элементы

«Коллективный собственник» - сообщество собственников помещений в МКД, которое возникает в силу закона на основе участия всех собственников помещений в МКД в праве общей собственности на общее имущество в МКД (не требуются специальные действия по созданию сообщества, сообщество без членства)

Сообщество собственников помещений в МКД (ССП) консолидирует средства для оплаты общих расходов на содержание общего имущества в МКД (и оплаты КУ на общедомовые нужды) в фонде, формируемом за счет регулярных взносов



Подрядные и ресурсоснабжающие организации

Собственники помещений в МКД солидарно несут субсидиарную ответственность по общим обязательствам по содержанию общего имущества в МКД (по аналогии с ответственностью членов потребительских ЖСК – ст. 123³ ГК РФ)

- при возникновении дефицита средств в фонде содержания МКД собственники обязаны внести **дополнительные взносы**

Фонд общих расходов ССП обособлен от средств иных лиц:

- собственники помещений в МКД вносят взносы на **специальный банковский счет фонда содержания МКД**
- средства на таком специальном счете **принадлежат собственникам помещений в МКД**, а номинальный владелец счета - лицо, уполномоченное собственниками помещений в МКД
- в составе фонда содержания МКД может быть **резервный фонд**

ССП определяет способ представления сообщества

Общее собрание собственников помещений

- Высший орган управления общим имуществом
- Исключительные полномочия общего собрания –
принятие базовых решений:
 - Выбор и изменение способа представления сообщества
 - Определение полномочий, передаваемых представителю сообщества
 - Утверждение годового бюджета сообщества, размера взносов собственников помещений
 - ...
 - ...



Формирование института представительства сообщества собственников помещений в МКД

Функции представителя сообщества собственников:

- Представлять сообщество собственников помещений, общие интересы собственников помещений в МКД, связанные с общим имуществом, в отношениях:
 - с третьими лицами (управляющей организацией, ресурсоснабжающими организациями...),
 - с отдельным собственником помещения
- Исполнять функции «квалифицированного собственника»:
 - обеспечивать принятие основных решений по управлению общим имуществом общим собранием собственников помещений в МКД
 - принимать оперативные решения в рамках предоставленных полномочий для обеспечения исполнения принятых общим собранием решений
 - подписывать договоры и контролировать исполнение договорных обязательств привлеченными лицами (управляющей организацией, подрядными организациями...)
 - распоряжаться средствами фонда содержания общего имущества для оплаты оказанных услуг, выполненных работ, других общих расходов сообщества собственников (в рамках утвержденного годового бюджета)



Формирование института представительства сообщества собственников помещений в МКД

Варианты представителя сообщества собственников:

- Совет многоквартирного дома, выбранный общим собранием (с более широкими полномочиями, чем в настоящее время)
- Созданное собственниками помещений в МКД юридическое лицо (корпоративная некоммерческая организация, не основанная на членстве)

Существующие ТСЖ, жилищные кооперативы, действующие по новым правилам

- **Наемный профессиональный представитель** сообщества собственников, исполнитель функций «квалифицированного собственника» (индивидуальный предприниматель, юридическое лицо)



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «ИЭГ» - некоммерческая негосударственная организация, ведущая 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

Фонд «ИЭГ» входит в **ТОП-50** лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга по направлению «Социальная политика»
2015 Global Go To Think Tank Index

Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- _ Реформы, концепции, программы
- _ Инвестиционная деятельность
- _ Конкурсы и проекты ГЧП
- _ Развитие городов и регионов

Эффективные внедренные решения, учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

Миссия - содействие социально-экономическому развитию

НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

www.urbanecomomics.ru

mailbox@urbanecomomics.ru

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

facebook.com/UrbanEconomics
twitter.com/UrbanEconRu

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

