
**Концепция развития
жилищного законодательства
в сфере управления
многоквартирными домами
и иными объектами жилой
недвижимости**

Блех Е.М., Киракосян С.А., Широков А.В.



СОДЕРЖАНИЕ КОНЦЕПЦИИ

- **Объект управления**
- **Субъекты отношений**
- **Система регулирования
деятельности по управлению МКД**



1. ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ



Многоквартирный дом:

- это «совокупность жилых (нежилых) помещений + общего имущества»,
- разорвана юридическая связь с земельным участком,
- земельный участок – часть общего имущества МКД.

АЛЬТЕРНАТИВА



МКД вместе с земельным участком **как юридически единый неделимый объект права и** соответственно **объект общей долевой собственности:**

- собственники приобретают долю в общем праве собственности на МКД и обладают «особым вещным правом» на соответствующие размеру их доли жилые помещения (квартиры), а также в пределах пропорциональных своим долям несут расходы по содержанию общедомового имущества.

ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ

Единый объект недвижимости

Для наиболее эффективного использования объектов недвижимости необходимым является подчинение здания (МКД и иного объекта жилой недвижимости) и земельного участка, на котором оно расположено **единому правовому режиму**. Помещение в МКД, само по себе, отдельно от дома, общедомовых систем, земельного участка не может рассматриваться как объект материальной собственности (и, следовательно, как объект полноценного управления). Помещению, для того чтобы существовать физически, необходимо физическое наличие дома, как дому для его существования в свою очередь необходим земельный участок.

Сегодня объектом регистрируемых в ЕГРН прав собственников является квартира, при этом некоторая доля в общей собственности следует судьбе квартиры, не имея ни четкого описания, ни стоимости (остаточной, восстановительной).

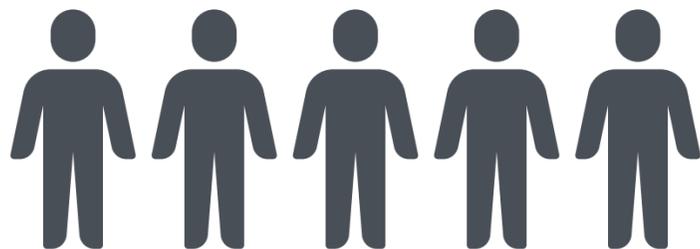
МКД вместе с земельным участком как юридически единый неделимый объект права и соответственно объект общей долевой собственности.

Это положительно отразится на повышении уровня ответственности собственников всего МКД по отношению к техническому состоянию МКД.

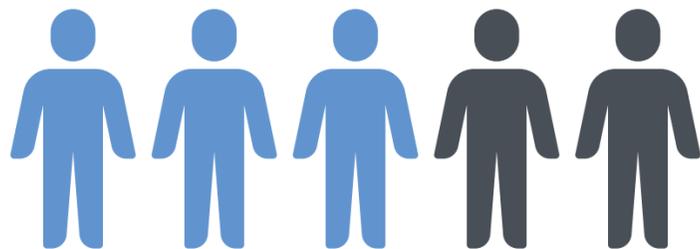
** Концепция единого объекта отражена в Концепции изменений ГК РФ и трудах разработчиков ГК РФ Суханова Е.А., Витрянского В.В., Чубарова В.В., др. цивилистов. Была закреплена в проекте изменений в ГК РФ.*

2. Субъекты отношений: ОДНО ЗДАНИЕ – ОДНО СООБЩЕСТВО

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ



Собственники помещений



Члены ТСЖ

Не члены ТСЖ?

Объединения собственников
через ТСЖ
(способ управления)

АЛЬТЕРНАТИВА

Формирование единого осознанного коллективного заказчика, способного сделать заказ на управление МКД и контролировать исполнение

- правосубъектное образование (ТСН или ассоциация с обязательным членством в силу закона) или неправосубъектное (без образования юридического лица).



3. Новый тип УО и система регулирования деятельности по управлению МКД

Создание правовой основы для профессионального управления жилой недвижимостью и формирования нового типа управляющей организации. Переход к саморегулированию.

- Управление МКД, как **вид профессиональной деятельности** со своим ОКВЭД.
- В основе **договор управления** (*договорные условия должны иметь **приоритет** и не нуждаться в дополнительном принятии собственниками решений*).
- Закрепление **качественных и количественных критериев, которым должна соответствовать деятельность управляющей организации**: требование к соответствующему уставному капиталу, кадровая обеспеченность, осуществление деятельности на основании договора управления и работа по стандартам управления; утверждение основ ценообразования на жилищные услуги; разделение средств управляющей организации по услуге «управление МКД» и средств собственников помещений за содержание и ремонт; индивидуальная экономика по каждому объекту управления; долгосрочные договорные отношения при управлении МКД и сокращение легальных возможностей одностороннего немотивированного отказа от договора управления; обеспечение непрерывного управления МКД (нет МКД с невыбранным или нереализованным способом управления); исключение из перечня способов управления МКД не соответствующих принципу профессионализма (непосредственный способ управления); клиентоориентированный подход во взаимодействии с собственниками помещений, использование альтернативных и оперативных способов урегулирования споров и устранения причин претензий.

Сейчас

Требования как к
обычному
юридическому лицу
10 тыс. уставным
капиталом

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

В будущем

- формирование соответствующего уставного капитала,
- кадровая обеспеченность,
- деятельность на основании договора управления,
- работа по стандартам управления.

**СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ**

