

Законодательство и практика управления многоквартирными домами в России

Сергей Сиваев

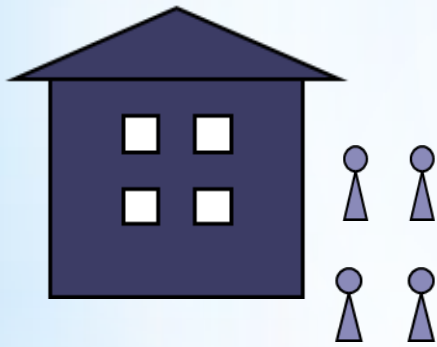
Институт экономики города
Россия

Октябрь 2012



Права собственности в многоквартирном доме

Недвижимым имуществом является помещение в МКД (квартира или нежилое помещение)



- около **80 %** квартир в МКД - **частная собственность** граждан
- **всем собственникам** помещений на праве общей долевой собственности принадлежит **общее имущество** в МКД
- доля собственника помещения в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД пропорциональна площади его помещения

Органом управления многоквартирным домом является **общее собрание** собственников помещений в МКД

Собственники помещений обязаны выбрать **способ управления многоквартирным домом**

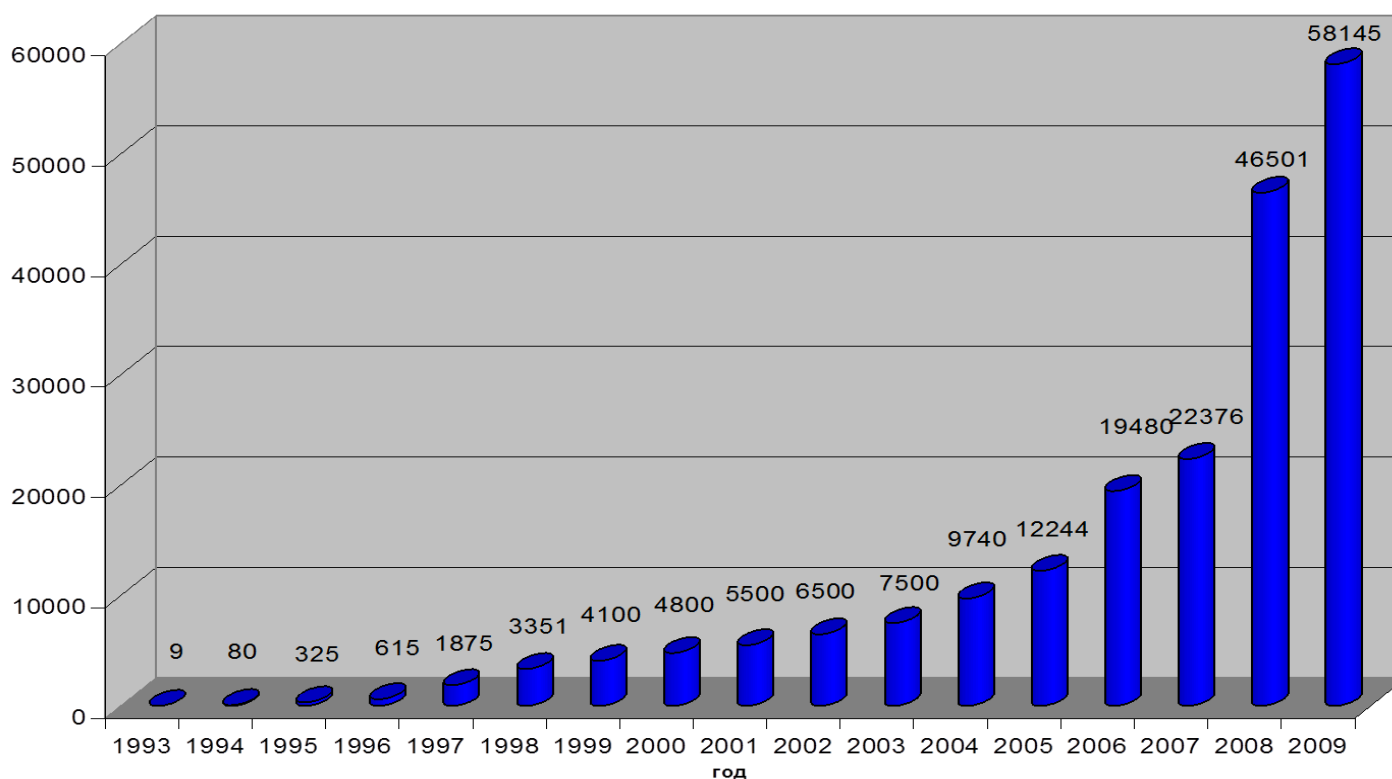
Способы управления многоквартирным домом

Способ управления МКД по Жилищному кодексу		Доля МКД, в которых собственники выбрали способ управления (2010)
1. Непосредственное управление собственниками помещений	Если количество квартир в МКД >12, собственники заключают договор на содержание и ремонт общего имущества с управляющей организацией	37 %
2. Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом	ТСЖ - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в МКД	10,34%
3. Управление управляющей организацией	Управляющая организация заключает с собственниками помещений договор управления МКД	38,24%

Способ управления может быть выбран и изменен в любое время решением общего собрания

Динамика численности ТСЖ

К 2011 году - 66 933 ТСЖ

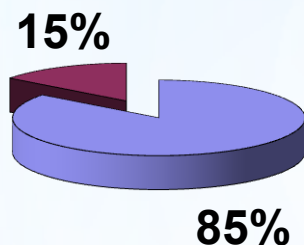


Проблемы создания и деятельности ТСЖ в России

- **Несовершенство законодательства: добровольное членство**
- **Пассивность собственников помещений**
- **«Монополизация лидерства»: единоличное правление, несменяемость председателя ТСЖ - подрыв доверия к институту ТСЖ**
- **Отношение к ТСЖ как к жилищной организации, альтернативе управляющей организации**
- **Административное давление («формальные» ТСЖ) - дискредитация идеи!**
- **Нехватка информационно-просветительских кампаний**

Развитие рынка жилищных услуг

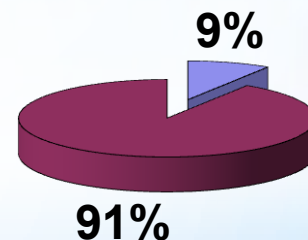
2005г.



■ Организации муниципальной и государственной формы собственности.

■ Организации частной формы собственности с долей участия в уставном капитале субъектов РФ и (или) муниципальных образований не более 25%

2011г.



■ Организации муниципальной и государственной формы собственности

■ Организации частной формы собственности с долей участия в уставном капитале субъектов РФ и (или) муниципальных образований не более 25%

ПРОБЛЕМЫ РЫНКА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ:

- Низкая самоорганизация и неумение собственников в МКД выбирать исполнителя и заказывать услуги / работы на рынке
- Низкая ориентированность управляющих организаций на клиентов
- Слабая конкуренция между управляющими организациями (раздел рынка, отсутствие «состязания за клиента»)
- Высокие риски управляющих организаций, связанные с неплатежами населения
- Прямое администрирование со стороны муниципалитетов
- Тенденция к уходу от рыночных механизмов и усилению законодательно-нормативного регулирования деятельности управляющих организаций

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

- Существует законодательство о саморегулировании предпринимательской и профессиональной деятельности

Саморегулирование - самостоятельная и инициативная деятельность, ... содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за их соблюдением (ФЗ № 315-ФЗ)

Уже создано около 70 СРО объединяющих более 15% управляющих организаций и несколько национальных объединений

- Законодательные инициативы по введению обязательности членства управляющих организаций в саморегулируемых организациях

Барьер для развития рынка, увеличение стоимости услуг и работ без изменения качества

Энергопотребление зданиями в России в 1.5-2 раза выше, чем в странах с близким климатом

- Не соответствие современным строительным нормам
- Плохое техническое состояние (как результат многолетнего плохого обслуживания и недоремонта)
- Отсутствие приборного учета и возможности регулировать потребление тепла

Необходима модернизация жилищного фонда, направленная на повышение энергетической эффективности

Ключевые задачи модернизации и повышения энергоэффективности жилищного фонда

- **Профессиональная конкурентная среда в сфере управления и обслуживания жилищного фонда**
 - Устранение административных барьеров и содействие саморегулированию
 - Стимулирование работы управляющих организаций как энергосервисных компаний
 - Нормативное урегулирование проблем взаимоотношений управляющих и ресурсоснабжающих организаций
- **Доступные кредитные продукты для собственников жилья на цели модернизации многоквартирных домов и повышения их энергоэффективности**
 - Создание системы кредитования модернизации и капитального ремонта жилищного фонда
 - Совершенствование жилищного законодательства с целью минимизации рисков кредитования
 - Обеспечение мер государственной поддержки для заемщиков

Ключевые задачи модернизации и повышения энергоэффективности жилищного фонда

■ Государственная поддержка объединений собственников жилья

- Субсидирование образовательных программ для актива объединений собственников жилья
- Распространение лучших практик деятельности товариществ собственников жилья
- Юридическая помощь, обеспечение адвокатской поддержки

■ Ответственность собственников жилья за соблюдение нормативных требований в состоянии жилых многоквартирных домов

- Создание законодательных административных механизмов и системы контроля

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Институт экономики города

www.urbaneconomics.ru

(495) - 787-45-20; 363-50-47

