

Взаимоотношения собственников жилья, Управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций, совершенствование нормативно- правовой базы

**В.Ю. Прокофьев, директор направления «Городское
хозяйство», Фонд «Институт экономики города»**

**ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА**



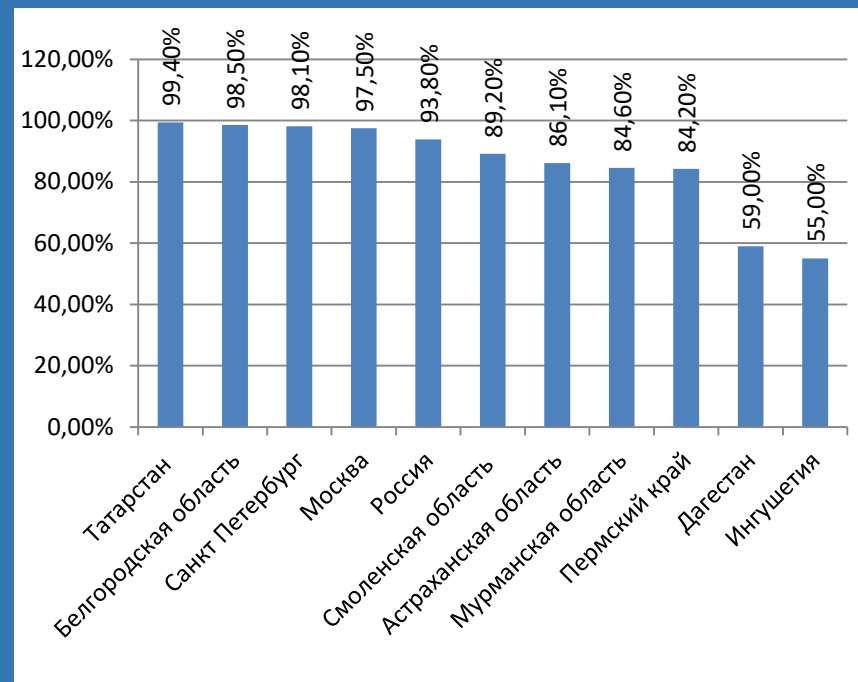
Проблемы управления многоквартирными домами: отсутствие ответственности собственника общего имущества в МКД (1)

- Отнесение большого круга вопросов, по управлению общим имуществом, к исключительной компетенции общего собрания МКД
- Сложность принятия решений по управлению общим имуществом большим числом собственников на общем собрании
- 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 (УК и РСО)



Проблемы управления многоквартирными домами: ответственности УК (ТСЖ) за состояние общего имущества в МКД и представление КУ (2)

- УО несет ответственность за состояние общего имущества не зависимо от объема платы за СирЖ и заказа работ собственниками общего имущества в МКД
- Управляющая организация отвечает за оплату в полном объеме коммунальных ресурсов потребленных как в жилых помещениях, так и на ОДН
- У управляющей организации отсутствуют механизмы понуждения собственников помещения нести бремя содержания общего имущества
- Отсутствуют эффективные механизмы борьбы с неплательщиками и с воровством коммунальных ресурсов



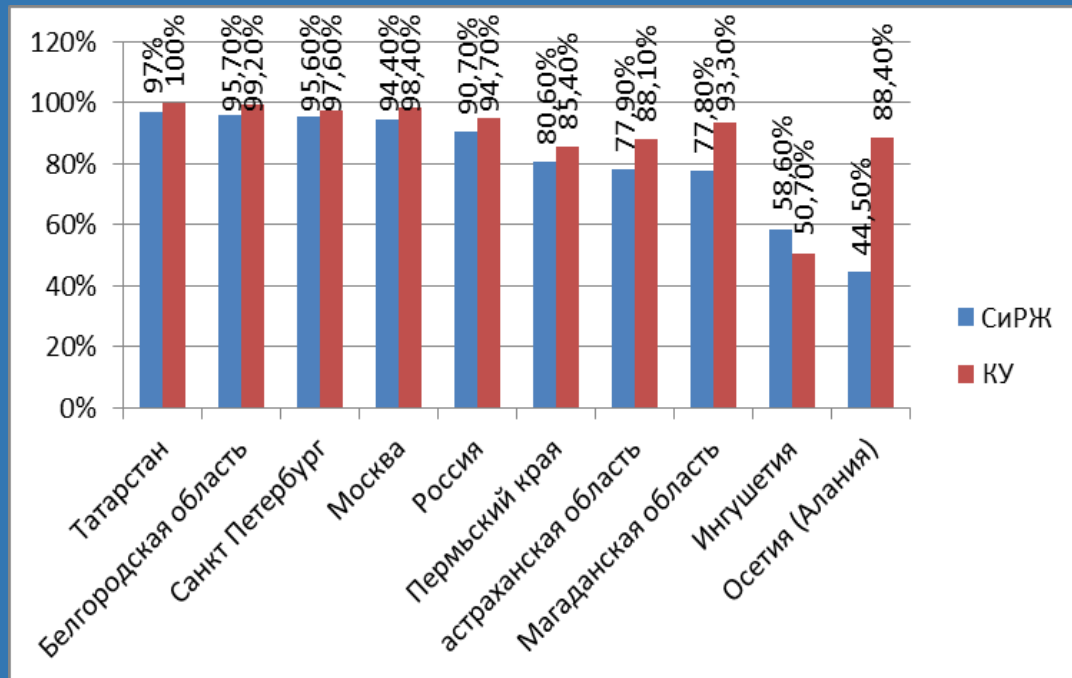
Собираемость платежей за ЖКУ

Источник: Общероссийский информационно-статистический сборник «Цены и тарифы» январь – март 2016 года



Проблемы управления многоквартирными домами: задолженность управляющих компаний перед РСО (3)

- Задолженность за коммунальные ресурсы в 1 квартале 2016 года в среднем по России составила 5,3% от суммы, начисленной РСО
- Максимальный размер неплатежей, который может быть учтен при установлении тарифов, не превышает 2% от начисленной суммы



Собираемость платежей за содержание и ремонт жилья и за коммунальные услуги

Источник: Общероссийский информационно-статистический сборник «Цены и тарифы» январь –март 2016 года



Законодательные изменения, направленные на решение имеющихся проблем:

Внесены в жилищный кодекс

- Введена обязанность собственников помещений в МКД на своем общем собрании обязаны избрать совет МКД
- Введены прямые платежи за КУ по решению общего собрания, ответственность за полную оплату сохранена за управляющей организацией
- Лицензирование управляющих организаций
- Утвержден минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД
- Оплата отдельно КУ, потребленных в жилом или нежилом помещении, и расходов на ОДН. Расходы на ОДН рассчитываются исходя из норматива

Готовятся к внесению

- Упрощение процедуры принятия решения на общем собрании
- Введение прямых договорных отношений на предоставление КУ в помещение в МКД
- Создание РКЦ на региональном уровне



Предложения ИЭГ по изменению действующего законодательства :

Предлагается:

- Ввести административную ответственность собственников помещений в МКД за состояние общего имущества, усилить ответственность УК за планирование работ по СирЖ
- Ввести коллективную ответственность собственников по обязательствам, возникающим в отношении общего имущества.
- Упростить процедуру и пересмотреть требования к количеству голосов для принятия решения на общем собрании, разрешить проведение конференций в МКД с количеством квартир более 50
- Ввести институт представителя сообщества собственников в отношениях с третьими лицами (управляющей организацией, ресурсоснабжающими организациями...) или отдельными собственниками. Варианты представителя сообщества собственников:
 - Совет МКД, выбранный общим собранием (с более широкими полномочиями, чем в настоящее время)
 - Существующие ТСЖ, жилищные кооперативы
 - Наемный профессиональный представитель сообщества собственников (индивидуальный предприниматель, юридическое лицо)
- Обеспечение воздействия сообщества собственников на нарушителей совместных обязательств вплоть до погашения задолженности за счет продажи квартиры



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

 youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

