

О возможной рыночной модели управления многоквартирным домом

И.В. Генцлер

кандидат технических наук, директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» (г. Москва)

Е.А. Соколова

юрисконсульт направления «Рынок недвижимости» Фонда «Институт экономики города» (г. Москва)

Ирина Валентиновна Генцлер, gentsler@urbaneconomics.ru

На заре реформ в жилищном секторе предполагалось, что собственники помещений в многоквартирном доме (далее также – МКД) станут коллективным ответственным заказчиком услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а сфера этих услуг и работ станет рыночной. Не так давно, в марте 2024 года, Глава Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству отметил, что сегодня главная проблема жилищно-коммунального хозяйства – отсутствие рынка¹. По его словам, необходимо проанализировать архитектуру взаимоотношений внутри системы: кто за что отвечает, у кого какие полномочия.

Почему же действующая модель управления многоквартирными домами управляющими организациями/компаниями (далее также – УО, УК) не является рыночной?

Как известно, основной лозунг рынка – клиент всегда прав. Он распоряжается своими деньгами, имеет возможность свободно выбирать товар, услуги, продавца, исполнителя, ориентируясь на предлагаемые качество и цену, а также соотносит свои потребности и финансовые возможности. Предприниматель работает в условиях конкуренции, в том числе ценовой, и заинтересован в привлечении и удовлетворен-

ности клиентов. Информация о качестве и цене товаров, услуг, работ на рынке доступна неограниченному кругу лиц, а отношения между заказчиком (покупателем) и бизнесом, в том числе их взаимная ответственность, регулируются договором.

Как выглядит существующая система отношений между собственниками помещений в МКД и управляющей организацией?

Прежде всего она характеризуется дисбалансом ответственности сторон. Если по общему правилу гражданского законодательства именно собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества², что подразумевает не только несение расходов, но и обеспечение надлежащего, безопасного для использования состояния имущества, то в отношении общего имущества в многоквартирном доме ответственность собственников за его надлежащее содержание Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) прямо не определена. Только в подзаконном акте³ установлено, что собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации. ЖК РФ ответственность за содержание общего имущества в МКД возложена на стороннее лицо – управляющую организацию. Согласно части 2³ статьи 161 ЖК РФ

¹ URL: <https://t.me/sovetskikh/1761>

² Статья 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее также – ГК РФ).

³ См. пункт 41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

управляющая компания несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в доме и качество которых должно соответствовать требованиям законодательства. При этом закон не связывает такую ответственность УК с условиями договора управления многоквартирным домом, заключенного с собственниками помещений в нем – заказали ли собственники необходимый перечень услуг и работ, позволяет ли плата по договору оказать услуги и выполнить работы, обеспечивающие надлежащее состояние общего имущества МКД. Согласно указанной норме ЖК РФ собственникам помещений в МКД предоставляется возможность требовать от управляющей организации выполнения незаказанных и неоплаченных работ в том числе посредством подачи жалоб и обращений в орган государственного жилищного надзора, а государственной жилищной инспекции – выписывать предписания управляющей организации без учета условий договора. УО вынуждена выполнять работы сверх договорных условий под угрозой исключения дома из ее лицензии и потери лицензии вообще. Таким образом, административный механизм лицензионного контроля превалирует над договорными обязательствами.

В отличие от других рыночных сфер большинство исполнителей услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества МКД не определяют стоимость каждой своей услуги или работы применительно к соразмерной единице измерения, иначе говоря, у них нет прайс-листов. Общая практика – недифференцированный размер платы в расчете на 1 квадратный метр площади помещений собственников в МКД без учета особенностей и технического состояния общего имущества в различных МКД. К тому же предлагаемый размер платы зачастую ориентирован на муниципальный тариф. Такой подход не позволяет собственникам помещений в МКД

понимать реальный размер необходимых затрат на содержание общего имущества МКД. Любое предложение повысить размер платы принимается «в штыки», поскольку нет убедительного обоснования с указанием, к какому результату приведет такое повышение платы. Самое главное, собственникам помещений в МКД не принадлежат средства, формирующиеся за счет платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД. Согласно части 7 статьи 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив и управление которым осуществляется управляющей компанией, плату за жилое помещение вносят этой УК (за исключением взносов на капитальный ремонт). Соответственно, средства, поступающие на счет управляющей организации, становятся ее средствами, и управляющая организация может расходовать их по своему усмотрению, а собственники не вправе контролировать, на что израсходованы уплаченные ими средства. В случае если в управлении организации находятся несколько (много) многоквартирных домов, то на счете управляющей организации формируются средства, подобные «общему котлу» регионального оператора капитального ремонта многоквартирных домов (см. рис. 1) только в меньшем масштабе.

Существующая модель управления многоквартирными домами позволяет УО расходовать средства, поступившие от собственников помещений в одном доме, на выполнение работ в другом доме, то есть является основой «перекрестного субсидирования» собственниками новых и больших МКД содержания небольших и «старых» МКД.

Следствием установленного порядка внесения платежей за управление и содержание общего имущества в МКД при управлении управляющей организацией является то, что собственники помещений не могут быть уверены в том, что их сред-

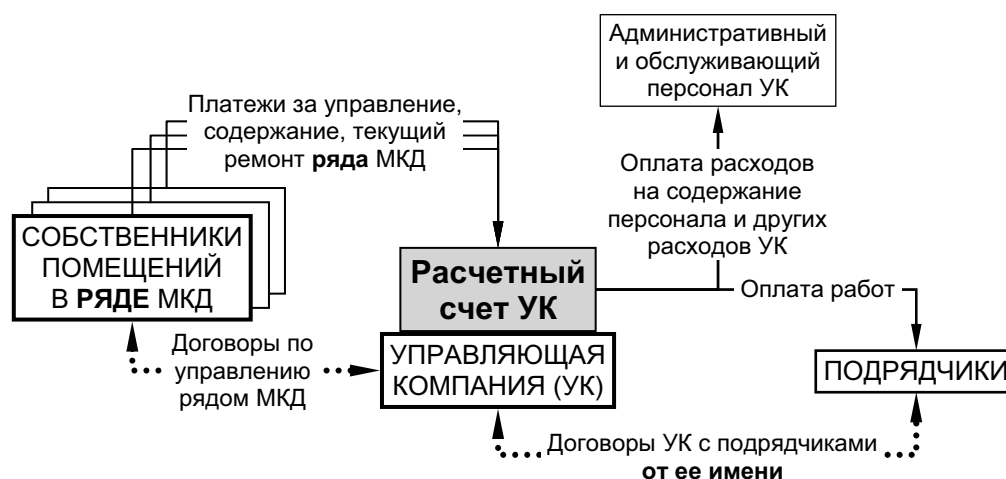


Рис. 1. Модель управления многоквартирными домами управляющей организации

ства расходуются только на их дом, не могут контролировать целевое использование расходов внесенных ими платежей, поэтому мотивация к увеличению размера платежей для улучшения состояния своего дома отсутствует. А у собственников домов, затраты на содержание которых не обеспечиваются установленным размером платы, возникает ложное убеждение в том, что нет необходимости повышать размер платы, потому что УО и так справляется с содержанием дома.

По-видимому, для облегчения администрирования процесса начисления платы собственникам она устанавливается исходя из условно средних расходов на содержание МКД в месяц, хотя фактическое распределение расходов в течение года неравномерно. При этом собственники помещений в МКД обязаны вносить ежемесячную плату управляющей организации без какого-либо подтверждения факта оказания услуг, выполнения работ в расчетном периоде⁴. И хотя в пункте 4 части 8 статьи 161¹ ЖК РФ упоминается об актах приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обязанность и порядок составления таких актов не определены. Соответственно, при управлении МКД управляющей организацией не

исполняется обычное правило договорных отношений – подтверждение факта исполнения обязательств посредством составления акта, подписываемого сторонами. Вместо этого действует требование о представлении УО собственникам помещений в многоквартирном доме ежегодного отчета о выполнении договора управления за предшествующий год⁵. Но требование об утверждении такого отчета общим собранием собственников, а также возможные последствия, в том числе финансовые, при неутверждении отчета не определены.

Фактически в отношении обязанностей собственников помещений оплачивать услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД действует принцип «сначала заплати, а потом доказывай, что услуги (работы) не оказаны (не выполнены), иначе станешь «неплательщиком». Если в отношении перерасчета платы в случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг существует и применяется установленный порядок, то в отношении невыполненных услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества в МКД правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном

⁴ См. часть 1 статьи 155 ЖК РФ.

⁵ См. часть 11 статьи 162 ЖК РФ.

доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность⁶, практически неисполнимы. Таким образом, в существующей модели управления многоквартирным домом собственники помещений практически лишены возможности не оплачивать неоказанные услуги, невыполненные работы.

Существует и обратная сторона – услуги и работы по договору управления МКД являются коллективным заказом со стороны собственников помещений, однако обязательства по оплате возникают у каждого отдельного собственника. Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ каждый собственник помещения в МКД самостоятельно исполняет обязанности по договору управления таким домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в этом доме. В результате если какой-либо собственник помещений в МКД не исполняет свою обязанность по внесению платы, то управляющая организация не получает полный объем средств, который согласно договору должна была получить для исполнения своих обязательств по оказанию услуг и выполнению работ. При этом неполнота финансирования содержания общего имущества со стороны собственников помещений в МКД не освобождает УО от исполнения полного объема обязательств по услугам и работам.

В соответствии с существующим законодательным регулированием невнесение обязательной платы «за жилое помещение» трактуется как долг перед управляющей организацией. Но следствием является то, что УО стремится сократить объем выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту, а значит, в конечном итоге наносится ущерб интересам добросовестных собственников, которые хотят иметь общее имущество в надлежащем состоянии. В отличие от законодательства других стран

российским жилищным законодательством не определена ответственность отдельного собственника перед сообществом собственников общего имущества в МКД при неисполнении обязанности по участию в общих расходах на содержание общего имущества.

Таким образом, существующее законодательство, определив право общей долевой собственности на общее имущество в МКД, однозначно не определило ответственность сособственников общего имущества за его надлежащее состояние и не создало механизм формирования обособленных общих средств для совместного несения ими общих расходов по содержанию общего имущества, а также для исполнения общих обязательств перед сторонними лицами по договорам, заключенным на основании решения общего собрания. Именно отсутствие у собственников помещений общих средств, невозможность ими распорядиться и контролировать целевое использование сделали их слабой стороной договора управления многоквартирным домом. Особенности законодательного регулирования отношений между собственниками помещений в МКД и управляющей организацией привели к формированию нерыночной модели управления многоквартирными домами, отсутствию «экономики многоквартирного дома» и в целом к рискам финансовой неустойчивости бизнеса в этой сфере.

В результате сложилась ситуация, которой не довольны ни собственники помещений в многоквартирных домах, ни управляющие организации, а также органы власти, которым поневоле приходится постоянно вмешиваться в отношения в этой сфере. В последнее время начались активные экспертные обсуждения необходимости трансформации регулирования сферы управления многоквартирными домами.

Авторы настоящей статьи предлагают один из возможных вариантов такой транс-

⁶ См. постановление Правительства Российской Федерации [4].

формации, применение которого может способствовать становлению рыночной модели управления МКД. Такая модель должна базироваться на принципах ответственного коллективного заказчика, конкурентного выбора профессионального исполнителя услуг и работ и договорного регулирования отношений между ними.

Что для этого необходимо изменить в законодательстве?

Прежде всего необходимо однозначно определить, что ответственность за надлежащее содержание общего имущества МКД несут совместно собственники помещений в нем как сособственники общего имущества. Управляющая организация, привлекаемая собственниками по договору управления многоквартирным домом, в силу закона должна предоставлять обществу собственников достоверную информацию о состоянии общего имущества и обосновывать предложения, касающиеся перечня услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества и требуемого размера общих расходов. Именно за неисполнение этих обязанностей УО должна нести административную ответственность. Орган государственного жилищного надзора в случае выявления ненадлежащего содержания общего имущества МКД (например, состояние общего имущества создает риски причинения вреда жизни и здоровью граждан, сохранности их имущества) должен направлять требования об устранении выявленных нарушений прежде всего собственникам помещений в МКД. Таким образом, меняется акцент в определении основной роли и ответственности управляющей организации – она становится профессиональным помощником собственников в принятии грамотных решений в отношении содержания общего имущества МКД и организатором исполнения принятых решений. Обязанности и ответственность УО, связанные с исполнением решений собственников, определяются

договором. Договор становится основным механизмом регулирования отношений между сторонами, которые будут строиться по рыночному принципу «не заказали, не заплатили – услуги не оказываются, работы не выполняются».

Для того чтобы собственники помещений МКД могли совместно нести обязанность по содержанию общего имущества в нем, а также финансовую ответственность по своим обязательствам перед третьими лицами по оплате заказанных услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем, у них должны быть обособленные общие денежные средства, которые можно условно назвать «фонд содержания дома» (см. рис. 2, с. 46). Средства «фонда содержания дома» должны иметь статус общих денежных средств собственников помещений в МКД аналогично общим денежным средствам фонда капитального ремонта МКД, формируемым на специальном счете⁷. Денежные средства «фонда содержания дома» не должны облагаться налогами, поскольку формируются за счет платежей собственников помещений в МКД из средств, по которым уже уплачены налоги. Налоги, связанные с оказываемыми услугами и работами, оплачиваемыми за счет средств «фонда содержания дома», должен платить тот, кто оказывает эти услуги и выполняет работы.

Обособление средств «фонда содержания дома» дает возможность оплачивать услуги и работы только при подтверждении факта их оказания, исполнения (это не исключает возможность авансирования, если договором оказания услуг или выполнения работ предусмотрена выплата аванса). В случае если услуга или работа не выполнена или не соответствует по объему и (или) качеству указанным в договоре характеристикам, то они не оплачиваются или оплачиваются в меньшем размере. Это обеспечивает защиту экономических интересов собственников и гарантирует испол-

⁷ См. статью 361 ЖК РФ.

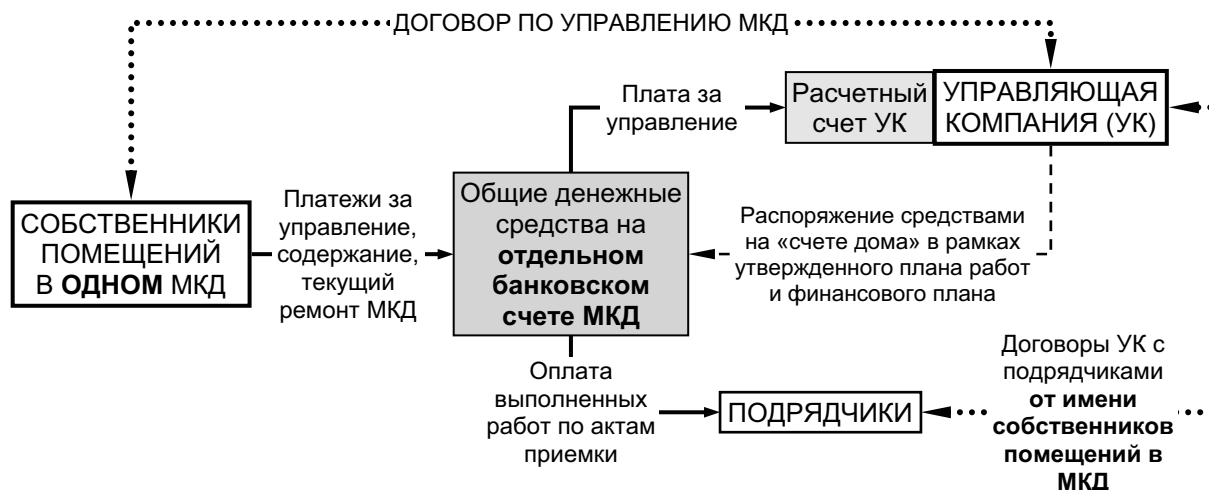


Рис. 2. Предлагаемая модель управления многоквартирным домом управляющей организацией

нение договорных обязательств со стороны управляющей организации, исполнителей, подрядчиков.

Отметим, что наличие обособленных общих денежных средств, принадлежащих собственникам помещений в МКД, позволяет им иметь резервные фонды, выплачивать вознаграждение председателю совета многоквартирного дома, оплачивать коммунальные ресурсы, использованные на общедомовые нужды, услуги ЭСКО, а также возвращать заемные средства, привлеченные, например, на текущий ремонт, благоустройство или энергосберегающие мероприятия. Поскольку средства «фонда содержания дома» не являются средствами управляющей организации, они не учитываются в налогообложении ее доходов. Доходом УО будут средства, перечисляемые из «фонда содержания дома» на счет управляющей организации за услуги по управлению многоквартирным домом (и другие работы, выполняемые непосредственно УО).

Применение предлагаемой модели дает возможность управляющей организации заключать договоры с исполнителями работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества от имени и за счет собственников помещений в МКД (или от своего имени, но за счет собственников) и оплачивать такие работы со счета «фонда содержания дома», минуя счет управляющей

организации, на основании акта приемки. Это позволяет собственникам помещений в МКД контролировать расходование средств «фонда содержания дома», а также оценивать достаточность средств в таком фонде для оплаты необходимых и заказанных услуг и работ.

Соответственно, размер платежей в «фонд содержания дома» должен определяться исходя из согласованного общим собранием годового плана работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и сложившегося на рынке уровня цен на такие услуги и работы (согласно финансовому обоснованию годового плана, подготовленному управляющей организацией). Распоряжение средствами «фонда содержания дома» в рамках утвержденного годового плана и его финансирование осуществляет УО. Уполномоченные собственниками лица (совет МКД) вправе контролировать расходование средств. При недостаточности средств в «фонде содержания дома» для оплаты запланированных услуг или работ управляющая организация должна иметь право после согласования с советом МКД направить собственникам требование об уплате дополнительного взноса (платежа) для восполнения дефицита средств.

Поскольку размер общих расходов на управление МКД, содержание и текущий

ремонт общего имущества МКД в предлагаемой модели будет формироваться исходя из согласованного годового плана (конкретного перечня услуг и работ), индивидуального для МКД, и рыночной цены услуг и работ, это дает возможность исполнителям услуг и работ, в том числе управляющим организациям, формировать цены на свои услуги и работы по рыночным принципам (и подталкивает их к этому). Как на других рынках, информация о ценах на услуги и работы должна быть доступна неограниченному кругу лиц. Это постепенно приведет к ценовой конкуренции на услуги и работы в сфере содержания многоквартирных домов и управления ими, а также к пониманию собственниками помещений реального размера необходимых затрат на свой дом.

В рыночной модели предлагается установить обязательное условие «коллективной» финансовой ответственности собственников помещений в МКД за содержание общего имущества и по обязательствам перед исполнителями услуг и работ – каждый собственник помещения в МКД в обязательном порядке будет нести ответственность перед сообществом собственников за неучастие в общих расходах. В предлагаемой модели неплатежи отдельного собственника должны рассматриваться как нарушение общих интересов всех собственников. Соответственно, у сообщества собственников должно быть установленное законом право принимать решения в отношении недобросовестных участников сообщества. Законодательством разных стран предусмотрены меры, которые могут быть применены к собственнику-должнику по решению общего собрания собственников, вплоть до отчуждения помещения до-

бровольно или по решению суда. Без таких законодательно установленных мер большинство добросовестных собственников становятся заложниками немногочисленных недобросовестных участников права общей долевой собственности на общее имущество МКД.

В отношении того, на каком банковском счете может формироваться «фонд содержания дома», существуют разные варианты. Во-первых, можно определить отдельный вид специального счета с регулированием его особенностей ЖК РФ, как это сделано в отношении специального счета для фонда капитального ремонта многоквартирного дома. Второй вариант – открытие номинального счета в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации⁸. И еще один вариант – определить право гражданско-правового сообщества сособственников общего имущества в многоквартирном доме⁹, не имеющего статуса юридического лица, но существующего в силу закона, иметь отдельный банковский счет для формирования общих денежных средств для содержания общего имущества МКД.

Каждый из названных вариантов открытия отдельного банковского счета для обособления общих средств собственников помещений в МКД реализуем, имеет свои особенности и требует дополнения законодательства.

В заключение еще раз необходимо подчеркнуть, что для реализации предложенной рыночной модели управления многоквартирным домом требуется комплексный подход к изменению и дополнению законодательного регулирования вопросов управления многоквартирным домом. Законодательством должна быть предусмотрена

⁸ Регулирование номинального банковского счета осуществляется статьями 8601–8606 Гражданского кодекса Российской Федерации. Номинальный счет позволяет владельцу счета осуществлять операции с денежными средствами, права на которые принадлежат другому лицу – бенефициару. Права на денежные средства, поступающие на номинальный счет, принадлежат бенефициару. Номинальный счет может открываться для совершения операций с денежными средствами, права на которые принадлежат нескольким лицам – бенефициарам (см. пункт 1 статьи 8601 ГК РФ).

⁹ Согласно пункту 2 статьи 1811 ГК РФ сособственники общего имущества в МКД являются гражданско-правовым сообществом.

поэтапность перехода к такой рыночной модели. На первом этапе решение о реализации предложенной модели управления домом должны на добровольной основе принимать собственники помещений в МКД, готовые нести ответственность за свой дом, аналогично тому, как принимается решение о специальном счете для фонда капитального ремонта.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ *

1. Совет ЖКХ. URL: <https://t.me/sovetskgh/1761>
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
3. Жилищный кодекс Российской Феде-

рации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ.

4. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность : постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ.

* * *

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!

Рады представить вам обновленное издание
**«СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
 ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ.
 ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ
 ДОХОДНОГО ПОДХОДА»**
 под редакцией Л.А. Лейфера.

В связи с необходимостью применения в рамках оценочной деятельности доходного подхода, который базируется на определении стоимости объекта недвижимости на основе расчета ожидаемых доходов, мы подготовили для вас актуализированную версию Справочника оценщика по офисной недвижимости. Он включает в себя корректирующие коэффициенты по таким ключевым параметрам, как:

- процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа рынка;
- прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов;
- текущая доходность;
- ожидаемая годовая текущая доходность;
- тенденции и ожидания рынка на последующие годы;
- мультипликаторы валовой ренты.

Кроме того, в Справочнике содержатся коэффициенты, которые могут быть полезны при определении стоимости объектов капитального строительства в процессе распределения стоимости единого объекта недвижимости между объектами, входящими в его состав, а также для прочих целей оценки:

- доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН);
- коэффициент застройки.

Заказать Справочник можно на сайте <http://inform-ocenka.ru> в разделе «Заказать».

На все вопросы по приобретению справочников и их доставке вам с удовольствием ответят по тел.: 8-920-056-23-36 и эл. почте: inform@pcfko.ru

* Доступ к указанным в перечне документам можно получить из любой справочно-поисковой системы.