



VI ВСЕРОССИЙСКИЙ ФОРУМ В СФЕРЕ ЖКХ
«20 лет Жилищному кодексу Российской Федерации»

Должны ли собственники нести ответственность за состояние общего имущества в МКД?

Ирина Валентиновна Генцлер,
директор Направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

23 октября 2024 г., г. Москва

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА СОСТОЯНИЕ ИМУЩЕСТВА, ПРИЧИНЕНИЕ ВРЕДА ИМУЩЕСТВУ ДРУГИХ ЛИЦ

Гражданский кодекс РФ

Собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества

Статья 210 ГК РФ

Под этим понимается обязанность собственника не только нести расходы, но и **поддерживать имущество в исправном и безопасном состоянии**, пригодном для эксплуатации в соответствии с назначением имущества

Определение Верховного суда Российской Федерации от 14.09.2015 г. № 303-ЭС15-6562

Градостроительный кодекс РФ

Собственник здания возмещает вред в соответствии с гражданским законодательством и выплачивает компенсацию сверх возмещения вреда **в случае причинения вреда личности или имуществу** гражданина, имуществу юридического лица вследствие разрушения, повреждения здания либо части здания, **нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, требований безопасности при сносе здания**

Часть 1 статьи 60 ГрК РФ

Установлена регрессная ответственность виновных лиц, в т.ч. к лицу, выполнившему в период эксплуатации здания на основании договора, заключенного с указанным собственником ..., соответствующие **работы по содержанию и (или) обслуживанию здания**, вследствие недостатков которых причинен вред

Положения не распространяются на случаи причинения вреда вследствие разрушения, повреждения многоквартирного дома, части такого дома, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации такого дома.

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РФ: ДИСБАЛАНС ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА СОДЕРЖАНИЕ (СОСТОЯНИЕ) ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД

Управляющая организация

- Несет ответственность за оказание всех услуг, выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в МКД вне зависимости от условий договора управления МКД

Имеет возможность использовать средства платежей, поступивших от собственников в одном доме, на выполнение работ в другом МКД



Собственники в МКД

- Не несут ответственности* за состояние общего имущества в МКД, за принятые решения (непринятие решений):
 - по перечню услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества
 - по размеру платы на такие услуги и работы

Ответственность собственников ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации установлена только Правилами содержания общего имущества в МКД (пункт 41)

Меры ответственности не установлены



ПОСЛЕДСТВИЯ НЕДОСТАТКОВ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

- ❑ Формируется безответственное сообщество собственников общего имущества в МКД
- ❑ Недостаточное финансирование собственниками выполнения требований законодательства к надежному и безопасному состоянию МКД
- ❑ Техническое состояние МКД не улучшается, увеличивается доля МКД в ограниченно-работоспособном и аварийном техническом состоянии
- ❑ «Брошенные» (оставшиеся без управления) МКД
- ❑ Растет социальная напряженность в сфере управления МКД



ВОЗМОЖНЫЕ ВАРИАНТЫ ТРАНСФОРМАЦИИ

А)

Наращивание присутствия государства в сфере управления МКД:

- Ужесточение требований к УО для получения лицензии и лицензионного контроля
- Внедрения модели «гарантирующей управляющей организации»
- Регулирование ценообразования, установление обязательного минимального размера платы за содержание жилого помещения
- Продолжение вытеснения ТСЖ
- Сокращение специальных счетов в капремонте

Возврат к идее «ответственного коллективного собственника» и рыночным отношениям в управлении МКД:

Б)

- ✓ Пересмотр ответственности за состояние МКД
- ✓ Определение правового статуса собственников помещений в МКД как гражданско-правового сообщества, обладающего правоспособностью квазигиридрического лица
- ✓ Доступ сообществу собственников к заемным средствам для улучшения состояния МКД
- ✓ Изменение условий лицензирования, постепенный переход к добровольному саморегулированию
- ✓ Расширение перечня способов управления МКД

В)

Оставить все без изменений

Предложения:

1

Установить ответственность собственников помещений в МКД за безопасное состояние общего имущества в МКД

2

Ответственность за безопасное состояние МКД может быть делегирована собственниками управляющей организации договором управления МКД

3

Обеспечить право собственников формировать обособленные общие денежные средства для оплаты услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД (по аналогии со специальным счетом фонда капитального ремонта)

4

Определить меры, которые могут быть приняты в отношении сообщества сособственников общего имущества в МКД, бесхозяйственно относящегося к такому имуществу

5

Расширить перечень возможных способов управления МКД

ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД (1)

Предложение: сохранить существующие способы для тех, кого устраивает существующее положение и достигнутые договоренности по условиям договоров, в том числе о размере платы на содержание и текущий ремонт МКД

01

Непосредственное управление МКД собственниками помещений

- количество квартир в МКД - не более чем 30
- обязательность заключения договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества
- внесение платы каждым собственником лицам, оказывающим услуги, выполняющим работы

02

Управление ТСЖ, ЖСК, ЖК

- платежи (взносы) вносятся на счет ТСЖ, ЖСК, ЖК
- возможность привлечь профессионального управляющего
- возможность заключить договор управления МКД

03

Управление управляющей организацией

- заключение договора управления МКД в соответствии с действующим законодательством
- ответственность за состояние МКД несет управляющая организация
- платежи вносятся на счет управляющей организации



Предложение: для тех собственников, кого не устраивают сложившиеся отношения с управляющей организацией и кто готов взять на себя ответственность за свой дом

04

Управление МКД сообществом собственников общего имущества (собственников помещений)

- открытие отдельного счета (специального, номинального) для формирования общих денежных средств путем внесения платы на управление, содержание и текущий ремонт каждым собственником помещения в МКД

а

непосредственно самим сообществом

- количество квартир в МКД - не более чем 30
- обязательность заключения договора с лицами, оказывающими услуги, выполняющими работы по содержанию и текущему ремонту МКД

б

с привлечением управляющей организации

- заключение договора оказания услуг по управлению МКД
- заключение договоров на оказание услуг, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту МКД

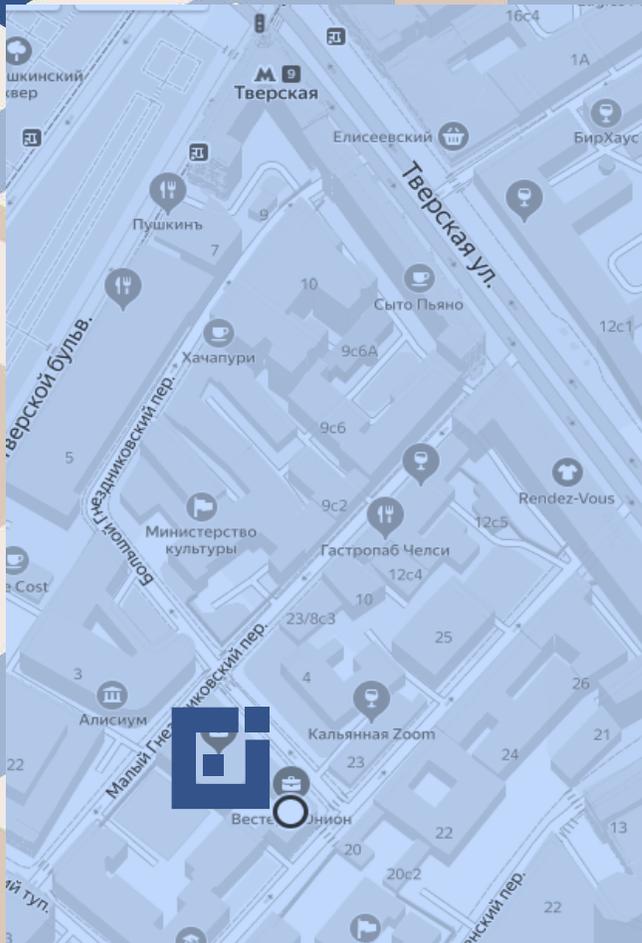


Предложение: в случае если собственники не выбрали или не смогли реализовать выбранный способ управления, в т.ч. не договорились с управляющей организацией (обслуживающей организацией) о перечне услуг и работ и (или) о размере платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД

05

Управление МКД региональной гарантирующей управляющей организацией (РГУО)

- ответственность за содержание МКД возлагается на РГУО
- РГУО создается субъектом РФ
- условия договора управления МКД устанавливает уполномоченный орган субъекта РФ
- перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту МКД утверждает уполномоченный орган субъекта РФ по предложению РГУО
- размер платы собственников устанавливает уполномоченный орган субъекта РФ по предложению РГУО
- срок договора управления МКД - не менее 3 лет



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495)212-05-11

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru, fondiue@yandex.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

