

---

**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**





# ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ

## 1. Единый объект недвижимости

Суть концепции «единого объекта 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.*

# ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ

## В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ



### Многоквартирный дом (горизонтальное деление):

- это «совокупность жилых (нежилых) помещений + общего имущества».
- разорвана юридическая связь с земельным участком.

## АЛЬТЕРНАТИВА



### МКД 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.

# **СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ**

## **2. Формирование осознанных и ответственных собственников помещений и МКД, способных сделать заказ на управление домом и контролировать исполнение данного заказа.**

Предлагается формирование коллективного заказчика услуг управления, который может иметь одну из форм: юридическое лицо (правосубъектное образование: например, ассоциация) или без образования юридического лица (неправосубъектное образование). Необходимо обеспечивается равный юридический статус всех собственников помещений в многоквартирном доме и непрерывное и эффективное управление многоквартирным домом.

Институт общих собраний собственников: сокращение количества вопросов, требующих ОСС, и пересмотр количества голосов для принятия решений.

Баланс прав и обязанностей, ответственности за вред общему имуществу.

# УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

## 3. Экономика деятельности УО

Управление МКД должно рассматриваться, как **вид профессиональной деятельности** со своим ОКВЭД.

В основе **договор управления** (*договорные условия должны иметь **приоритет** над диспозитивными нормами права и не нуждаться в дополнительном принятии собственниками решений, если из их содержания явно, недвусмысленно следует договоренность сторон, порядок действий*).

Закрепление **качественных и количественных критериев, которым должна соответствовать деятельность УО**: требование к соответствующему уставному капиталу, кадровая обеспеченность, осуществление деятельности на основании договора управления и работа по национальным 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; долгосрочных договорных отношений при управлении МКД и сокращение легальных возможностей одностороннего немотивированного отказа от договора управления; обеспечение непрерывного управления МКД (нет многоквартирных домов 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 национальным стандартам управления.

# УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

## 4. Создание правовой основы для профессионального управления жилой недвижимостью и формирования нового типа управляющей организации

Институт лицензирования деятельности УО не привел к радикальному повышению качества управления, но резко усилил контрольные функции государства.

Органы жилищного надзора в регионах иногда являются инструментом удаления с рынка отдельных независимых УО.

Необходим переход к **саморегулированию**. Эта система полностью отвечает принципам профессионализма и договорного регулирования, недопустимости произвольного вмешательства третьих лиц, включая органы контроля и надзора, в деятельность профессиональных УО. Введение саморегулирования в сфере управления МКД станет основным стимулятором формирования ответственности у бизнес-сообщества за качество жизни граждан и экономическую стабильность самих организаций.



# СИСТЕМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

## ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ



Система  
государственного  
регулирования  
деятельности по  
управлению МКД

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ



Национальная СРО



Региональные СРО



Управляющая организация

Управляющая организация

# **СИСТЕМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИНЫМИ ОБЪЕКТАМИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

- Необходимо системно урегулировать правовой режим общего имущества собственников в жилом комплексе. Целесообразно определить единую модель вещного права собственников (право собственности или иное ограниченное вещное право) на общее имущество в жилом комплексе.
- Необходимо определить правовой статус многофункциональных имущественных комплексов, не являющихся многоквартирными домами и правила управления и капитального ремонта многофункциональных имущественных комплексов и заключения договора управления.
- Регулирование порядка принятия решений собственников общего имущества в многофункциональном имущественном комплексе должно основываться на единых требованиях, установленных ЖК РФ в части проведения общего собрания собственников и принятия ими решений.

---

**СПАСИБО ЗА  
ВНИМАНИЕ**

---

