



ФОНД  
«ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА»

PROESTATE -2019

Международный инвестиционный форум по  
недвижимости

Экспертная сессия «Будущее ЖКХ: как эффективно  
управлять жильём и зарабатывать на этом»

18 сентября 2019 г., Москва

## Управление многоквартирными домами: возможное будущее

**Генцлер Ирина Валентиновна**

директор направления «Городское хозяйство»

Фонда «Институт экономики города»



# ЧТО СЕГОДНЯ? – ДИСБАЛАНС

## Управляющие организации:

- избыточное регулирование, все больший объем обязанностей по закону
- ответственность за содержание общего имущества в МКД по закону, а не по договору
- чрезмерный контроль со стороны госорганов
- нет эффективных механизмов взыскания долгов
- лицензирование как механизм «закрепления» МКД
- нет ценовой конкуренции
- «муниципальный тариф», цена по договору, не адекватные объему обязательств



*Сфера управления многоквартирными домами стала непривлекательной для малого и среднего бизнеса*

*Собственники не являются полноценным «коллективным» заказчиком*

## Собственники в МКД:

- не несут ответственности – за состояние общего имущества в МКД
- – за принимаемые решения / непринятие необходимых решений,
- – за неучастие в общих расходах по содержанию МКД
- механизм жалоб вместо контроля по договору
- сложный механизм принятия совместных решений
- ограничены в праве выбора/смены управляющей организации
- не могут формировать общие денежные средства для оплаты общих расходов, контролировать эффективность и целевое расходование средств



# ЕСЛИ НИЧЕГО НЕ ИЗМЕНИТЬ, ДОМА ПОСТЕПЕННО УЙДУТ ПОД УПРАВЛЕНИЕ ТСЖ?

**Ответ: НЕТ!**

*Доля МКД, в которых созданы ТСЖ/ЖСК – 8,9%.*

*За 2016-2018 гг. число ТСЖ сократилось на 6388 (на 12%).*

**В чем причины?**

- ☐ Усложненное регулирование создание и деятельности ТСЖ, неустойчивость в силу добровольности членства
- ☐ ТСЖ находятся под таким же давлением, что и управляющие организации, и испытывают те же проблемы при самостоятельном управлении МКД
- ☐ Не в каждом доме есть люди, готовые возглавить ТСЖ

***Давайте поменяем подход!***

**ТСЖ - не альтернатива профессиональному управлению**

**ТСЖ – «оболочка» сообщества собственников общего имущества, возможность вступать в отношения как «коллективный заказчик»**

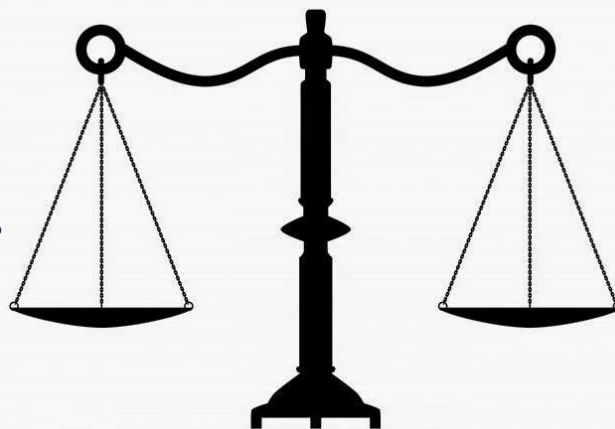
*Создать ТСЖ во всех МКД в стране в рамках действующего законодательства – утопия! ТСЖ как юридическое лицо не только благо, но и бремя!*



# ВОЗМОЖНОЕ БУДУЩЕЕ – ответственный «коллективный собственник» + рынок

## Управляющие организации:

- Изменить правила «допуска на рынок» (лицензирование как подтверждение профессиональной компетенции, а не право управлять конкретным МКД)
- Пересмотреть и минимизировать обязательные требования к деятельности:
  - предоставлять неограниченному кругу лиц информацию о каждой услуге, работе, в том числе о цене
- Обязательства, ответственность управляющей организации перед собственниками помещений определяются договором
- Ограничить полномочия ГЖИ контролем за безопасным техническим состоянием МКД
- Пересмотреть и привести в соответствие с последствиями нарушений размеры административных штрафов



*Предложения к разделу  
«Управление МКД»  
Стратегии развития  
ЖКХ до 2035 года на  
сайте:  
<http://www.urbaneconomic.ru/en/node/19851>*

## Собственники в МКД

- Определить статус собственников в МКД как гражданско-правового сообщества, возникающего в силу закона, с правоспособностью, близкой к юридическому лицу (отдельный счет в банке)
- Ответственность сообщества за общее имущество
- Ответственность каждого собственника перед сообществом
- Меры со стороны сообщества в отношении недобросовестного участника сообщества
- Простые и разнообразные механизмы принятия решений
- Приоритет решений сообщества по выбору управляющего
- Договорное регулирование отношений



# ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

**Фонд «ИЭГ»** — некоммерческая негосударственная организация, ведет деятельность по разработке социально-экономических предложений с 1995 года

**ООО «ИЭГ»** — организация для работы над проектами государственных и коммерческих заказчиков, ведет деятельность с 2003 года

**Участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативно-правовых актов, включая**

- \_ Градостроительный кодекс РФ
- \_ Жилищный кодекс РФ
- \_ 214-ФЗ о долевом строительстве
- \_ Закон об ипотечных ценных бумагах



**Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития**

- \_ Реформы, концепции, программы
- \_ Инвестиционная деятельность
- \_ Конкурсы и проекты ГЧП
- \_ Развитие городов и регионов

Фонд «ИЭГ» несколько лет подряд входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга Global Go To Think Tank Index в двух категориях: Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы

Эффективные внедренные решения, учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

**МИССИЯ: содействие социально-экономическому развитию городов**



ФОНД  
«ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА»

# НАШИ КОНТАКТЫ

Москва, ул. Тверская, 20, стр. 1

Тел.: +7(495) 363 50 47

[mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)



[www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)