

Заседание Общественно-консультативного совета при Управлении
Федеральной антимонопольной службы
по Забайкальскому краю

Управление многоквартирными домами:
проблемы и перспективы

г. Чита, 2011

Содержание

- 1. Право собственности на общее имущество как основание возникновения отношений по управлению многоквартирными домами:**
 - 2.1.) Формы собственности на жилые помещения в г. Чите.
 - 2.2.) Формирование состава общего имущества собственников и его использование третьими лицами.
 - 2.3.) Некоторые гарантии права собственности в аспекте управления многоквартирными домами.
- 2. Некоторые отношения между хозяйствующими субъектами (управляющие и ресурсоснабжающие организации) и органами государственной и муниципальной власти в сфере управления многоквартирными домами:**
 - 3.1.) Взаимодействие при передаче многоквартирного дома в управление от одной управляющей организации к другой.
 - 3.2.) Взаимодействие при проведении содержания и текущего ремонта внутридомовых инженерных сетей.
- 3. Некоторые отношения, связанные с обеспечением качества оказываемых управляющими организациями услуг:**
 - 4.1.) сложившиеся негосударственные формы контроля за качеством оказываемых жилищных услуг.
 - 4.2.) экономический аспект обеспечения качества оказываемых жилищных услуг.

Формы собственности на жилые помещения в г. Чите.

Среднестатистическое соотношение муниципальной и частной собственности на жилые помещения в одном многоквартирном доме



Формы собственности на жилые помещения в г. Чите.

Недостатки в осуществлении правомочий
муниципального собственника

- Отсутствие достоверного и объективного реестра жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности;
- Уклонение от заключения договора МКД;

Формирование состава общего имущества собственников и его использование третьими лицами.

Включение в общего состав имущества земельных участков под
многоквартирными домами

Необходимо для:

возможность осуществлять правомочия распоряжения земельным
участком, например:

- передавать участок в аренду;
- построить новый объект недвижимости;
- разрешать размещение различных объектов третьими лицами, например гаражей.

Препятствия:

Сложность порядок процедуры регистрации права собственности на
земельный участок под многоквартирным домом: необходимость
проведения общих собраний, согласования с уполномоченными органами
власти, межевания, постановки на кадастровый учет, государственной
регистрации прав на земельный участок

Формирование состава общего имущества собственников и его использование третьими лицами.

Применимые нормы:

В соответствии с п. 1. ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме,

в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы),

а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения,

земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства

и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Формирование состава общего имущества собственников и его использование третьими лицами.

Использование третьими лицами общего имущества
многоквартирных домов.

- Установка сетей интернет и кабельного оборудования
- Установка домофонов
- Установка иного оборудования

Формирование состава общего имущества собственников и его использование третьими лицами.

Использование третьими лицами общего имущества
многоквартирных домов.

Проблемы:

- использование общего имущества без согласия собственников многоквартирного дома и без выплаты соответствующей компенсации собственникам за использование общего имущества;
- повреждение общего имущества многоквартирного дома;
- самовольное подключение устанавливаемого оборудования к местам общего пользования и безучетное потребление электрической энергии.

Формирование состава общего имущества собственников и его использование третьими лицами.

Использование третьими лицами общего имущества
многоквартирных домов.

Применимые нормы:

п. 3, 3.1. ч.2 ст. 44 ЖК РФ принятие решения об использовании общего имущества многоквартирного дома:

- принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

Некоторые гарантии собственности в аспекте управления многоквартирными домами.

Проблемы:

- Отсутствуют механизмы компенсации ущерба собственникам жилых помещений, который был причинен жилым помещениям или общему имуществу
- Отсутствуют муниципальные правовые акты, устанавливающие порядок страхования помещений, находящихся в муниципальной собственности.

Механизмы возмещения ущерба реализуемые Партнерством

- Страхование ответственности управляющих организаций, членов Партнерства.
- Организация системы добровольного страхования жилых помещений многоквартирных домов г. Читы.

Взаимодействие заинтересованных лиц при передаче многоквартирного дома в управление от одной управляющей организации к другой

Проблемы:

- недобросовестной конкуренции со стороны отдельных управляющих организаций в виде заключения договора управления многоквартирным домом при наличии действующего договора управления;
- Нарушение порядка расторжения договора управления многоквартирным домом;
- Принятие не соответствующих закону муниципальных правовых актов о передаче технической документации на многоквартирный дом
- Нарушение прав собственников на получение качественных коммунальных услуг

Взаимодействие при передаче многоквартирного дома в управление от одной управляющей организации к другой

Применимые нормы:

ч. 7. ст. 161 ЖК РФ: Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

ч.8.2. ст. 161 ЖК РФ: Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15 июля 2010 г. N 1027/10

... однако из имеющегося в материалах дела протокола общего собрания собственников помещений от 25.04.2008 следует, что вопрос об отказе от услуг ответчика по управлению жилым домом не был включен в повестку дня и собранием по существу не рассматривался. Протокол, отражающий результаты голосования по вопросу передачи функций управления многоквартирным домом истцу, сам по себе не свидетельствует о том, что собственниками помещений принято решение об отказе от исполнения договора от 30.11.2007 N 2/2 с прежней управляющей организацией ...

Взаимодействие заинтересованных лиц при проведении содержания и текущего ремонта внутридомовых инженерных сетей.

Проблемы:

- Передача внутридомовых инженерных сетей многоквартирных в обслуживание ресурсоснабжающих, а не управляющих организаций;
- Сделка по передаче (договор доверительного управления) является ничтожной;
- В составе размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества отсутствует плата за содержание и ремонт внутридомовых сетей многоквартирных домов (включена в тариф для ресурсоснабжающих организаций).

Сложившиеся негосударственные формы контроля за качеством оказываемых жилищных услуг.

Перечень форм:

- Саморегулируемые организации управляющих организаций;
- Добровольная сертификация управляющих организаций и их работников;
- Деятельность управдомов;
- Ознакомление собственников с раскрываемой информацией;
- Иные формы.

Проблемы:

- доступ на рынок управления многоквартирными домами недобросовестных управляющих организаций;
- низкая заинтересованность государственных и муниципальных органов власти в привлечении саморегулируемых организаций для проверки качества оказываемых управляющими организациями жилищных услуг;
- не востребованность сертификатов о соответствии у собственников многоквартирных домов;
- отсутствует государственный контроль за достоверностью раскрываемой управляющими организациями информации, а также нормы об ответственности управляющей организации за нарушение порядка раскрытия информации.

Экономический аспект обеспечения качества оказываемых жилищных услуг.

Проблемы:

- Установление экономически необоснованного размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- Установление размера платы для муниципального жилищного фонда, а также для многоквартирных домов, собственники которых не приняли решение об установлении размера платы принимается 1 мая очередного года;
- не учитывает некоторых видов работ, проводимых управляющими организациями в отношении многоквартирного дом;
- Ответственность управляющей организации не ограничивается утвержденным собственниками размером платы и перечнем работ и услуг в утвержденном договоре управления многоквартирным домом.