

Высшая школа урбанистики имени А.А. Высоковского

Курс «Управление жилищным фондом»

Тема 1

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД. ТИПОЛОГИЯ

Ирина Валентиновна Генцлер

ПРАВО НА ЖИЛИЩЕ

Каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи, и право на обеспечение на случай безработицы, болезни, инвалидности, вдовства, наступления старости или иного случая утраты средств к существованию по не зависящим от него обстоятельствам

ВСЕОБЩАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ ПРАВ ЧЕЛОВЕКА, ООН (1948)

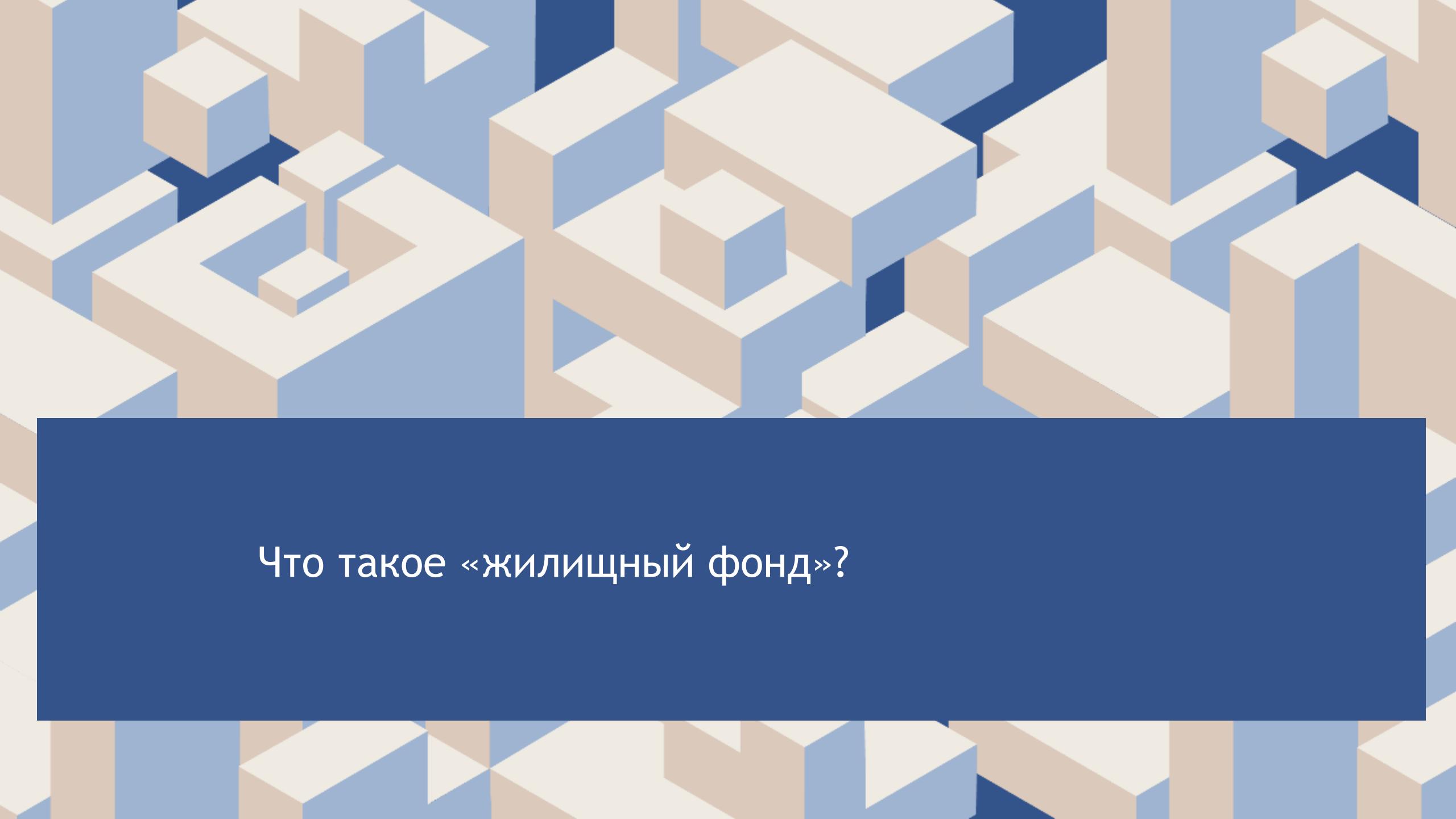
1. Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.
2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.
3. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Статья 40 Конституции Российской Федерации

Жилищная политика должна быть направлена на обеспечение доступа к достаточному (adequate) и доступному по цене (affordable) жилью для всех домашних хозяйств (inclusive housing)

Последняя международная тенденция: и к «климатически нейтральному жилью (climate-neutral homes)





Что такое «жилищный фонд»?

Жилищный фонд - это

совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации

Часть 1 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ)

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)

Часть 2 статьи 15 ЖК РФ

Требования, которым должно отвечать жилое помещение,
определенны разделом II постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 19.10.2024) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»

«Апартаменты» - нежилые помещения в зданиях многофункционального назначения, приспособленные для проживания граждан



Требования к жилому помещению

ПП РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 19.10.2024)

- Расположение преимущественно в жилой зоне в соответствии с градостроительным зонированием
- Несущие и ограждающие конструкции должны находиться в работоспособном состоянии (должны обеспечивать безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования), возникшие в ходе эксплуатации нарушения не должны приводить к нарушению несущей способности конструкций, надежности жилого дома.
- Обустройство и оборудование должны быть таким, чтобы предупредить риск получения травм при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе и выходе. Уклон и ширина лестничных маршей и пандусов, высота ступеней, ширина проступей, ширина лестничных площадок, высота проходов по лестницам, подвалу, эксплуатируемому чердаку, размеры дверных проемов должны обеспечивать удобство и безопасность передвижения и размещения
- Обеспеченность инженерными системами (электроосвещение, хозяйствственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение)
- Инженерные системы должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности. Исключено поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов с жилыми комнатами. Требования к кратности воздухообмена
- В холодный период года относительная влажность не более 60 %, температура в отапливаемых помещений не менее +18 °C, отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях
- Доступ на лифте к помещению, расположенному выше 5 этажа
- Естественное освещение комнат и кухни, требования к инсоляции
- Высота (от пола до потолка) комнат и кухни в зависимости от климатического района не менее 2,7 м или 2,5 м
- Уровни звука и проникающего шума не должны превышать в комнатах и квартирах в дневное время суток 55 дБ, в ночное - 45 дБ
- Требования к допустимым уровням вибрации от внутренних и внешних источников, инфразвука, электромагнитного излучения радиочастотного диапазона, напряженности переменного электрического поля и напряженности переменного магнитного поля
- Внутри жилого помещения мощность эквивалентной дозы облучения не должна превышать мощность дозы, допустимой для открытой местности, более чем на 0,3 мкЗв/ч (микрозиверт), а среднегодовая эквивалентная равновесная объемная активность радона в воздухе помещений не должна превышать 200 Бк/куб. м (Беккерелей)
- Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимых концентраций для атмосферного воздуха населенных мест

Назначение и пределы использования жилых помещений

Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, *если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.*

Части 1 и 2 статьи 17 ЖК

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, **гостиниц**, а также осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных статьей 16 Федерального закона от 26 сентября 1997 года № 125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях»

Часть 3 статьи 17 ЖК РФ

Жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг.

Часть 3 статьи 17 ЖК РФ

Постановление Конституционного суда РФ от 23.03.2023 № 9-П



Государственный учет жилищного фонда*

Жилищный фонд подлежит **государственному учету**, который осуществляется в отношении жилых домов и жилых помещений в многоквартирных домах (далее - объекты государственного учета жилищного фонда).

Часть 4 статьи 19 ЖК РФ

Государственный учет жилищного фонда - деятельность по обработке, хранению и предоставлению информации об объектах государственного учета жилищного фонда на основе программных, технических средств и информационных технологий, предусмотренных ГИС ЖКХ, позволяющей индивидуализировать объекты государственного учета жилищного фонда, осуществлять мониторинг их состояния, использования и сохранности, а также в порядке, которые установлены законодательством субъектов Российской Федерации, на основе проведения технического учета жилищного фонда, в том числе его технической инвентаризации и технической паспортизации.

Часть 5 статьи 19 ЖК РФ

Государственный учет жилищного фонда обеспечивается в ГИС ЖКХ в порядке и сроки, которые установлены законодательством о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Информация об объектах государственного учета жилищного фонда, размещаемая в ГИС ЖКХ, содержится в том числе в электронном паспорте жилого дома и электронном паспорте многоквартирного дома, формируемых в ГИС ЖКХ.

Часть 5.1 статьи 19 ЖК РФ

* Новая редакция частей 4-5.1 статьи 19 ЖК РФ (вступит в силу 1 марта 2026 г.). Государственная система технического учета и технической инвентаризации, фактически заменена на региональные системы.



Кадастровый учет жилых помещений

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о земельных участках, **зданиях**, сооружениях, **помещениях**, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости

Часть 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Части 3,4 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»



Жилищный фонд «измеряется»

➤ общей площадью жилых помещений (кв. м)

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас

Часть 5 статьи 15 ЖК РФ

➤ количеством жилых помещений

Жилищный фонд Российской Федерации (по данным Росстата на конец 2024 г.):

Общая площадь жилищного фонда
в т.ч. городского

- 4 293 млн. м²
- 3 159 млн. м² (74,3%)

Доля жилищного фонда,
оборудованных всеми видами благоустройства

- 83,4% (73,4% и 44,3% в городской и сельской местности)

Аварийный жилищный фонд (2021 г.)

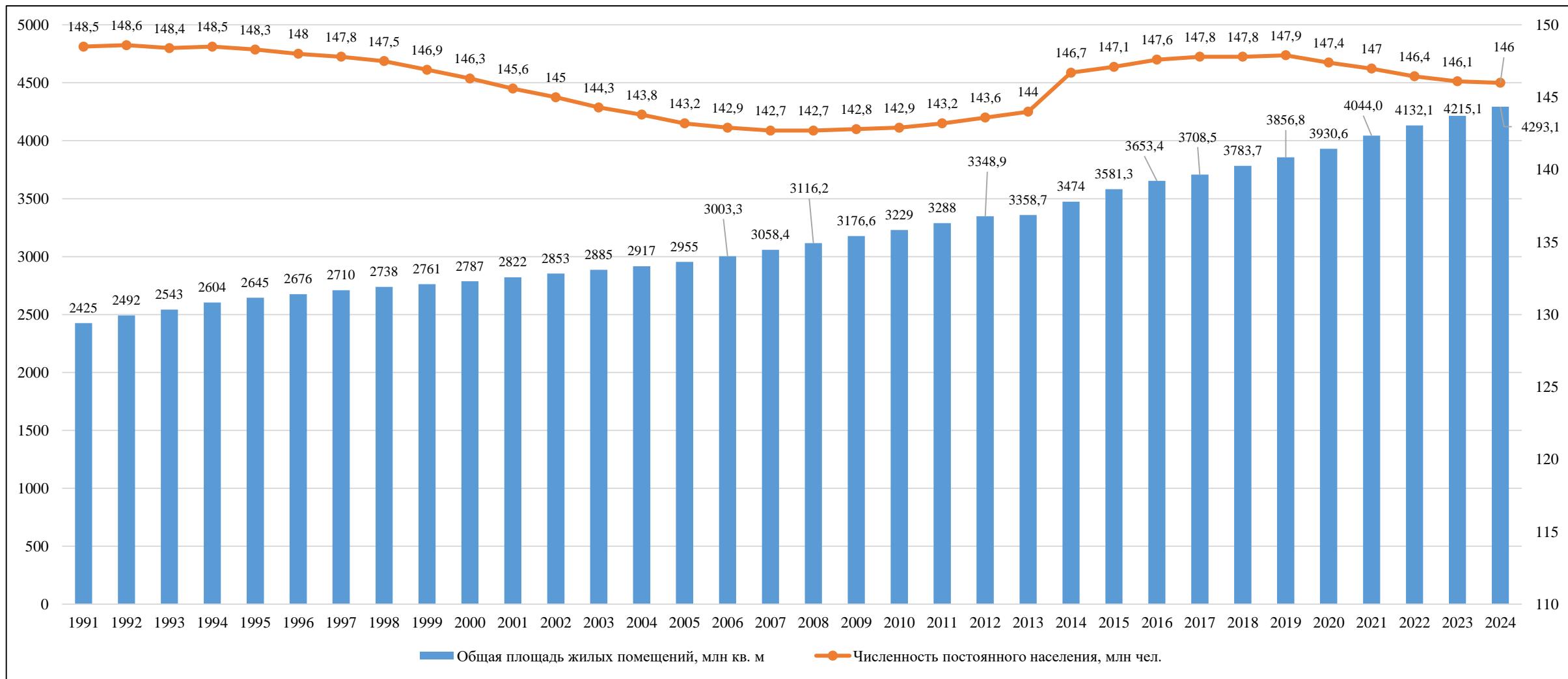
- 22,06 млн. м² (0,5%)

Число квартир

- 73,3 млн.



Динамика общей площади жилищного фонда и численности населения в Российской Федерации



Распределение жилищного фонда и населения по субъектам Российской Федерации

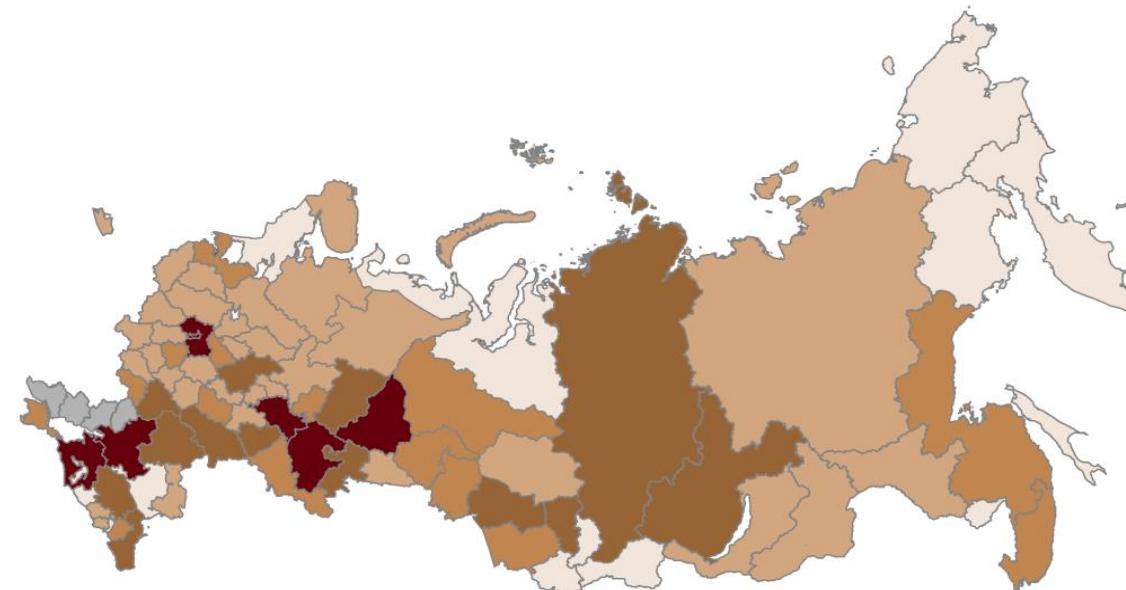
Объем жилищного фонда, мил. м²

- > 20
- 20-40
- 40-70
- 70-100
- < 100
- Нет данных

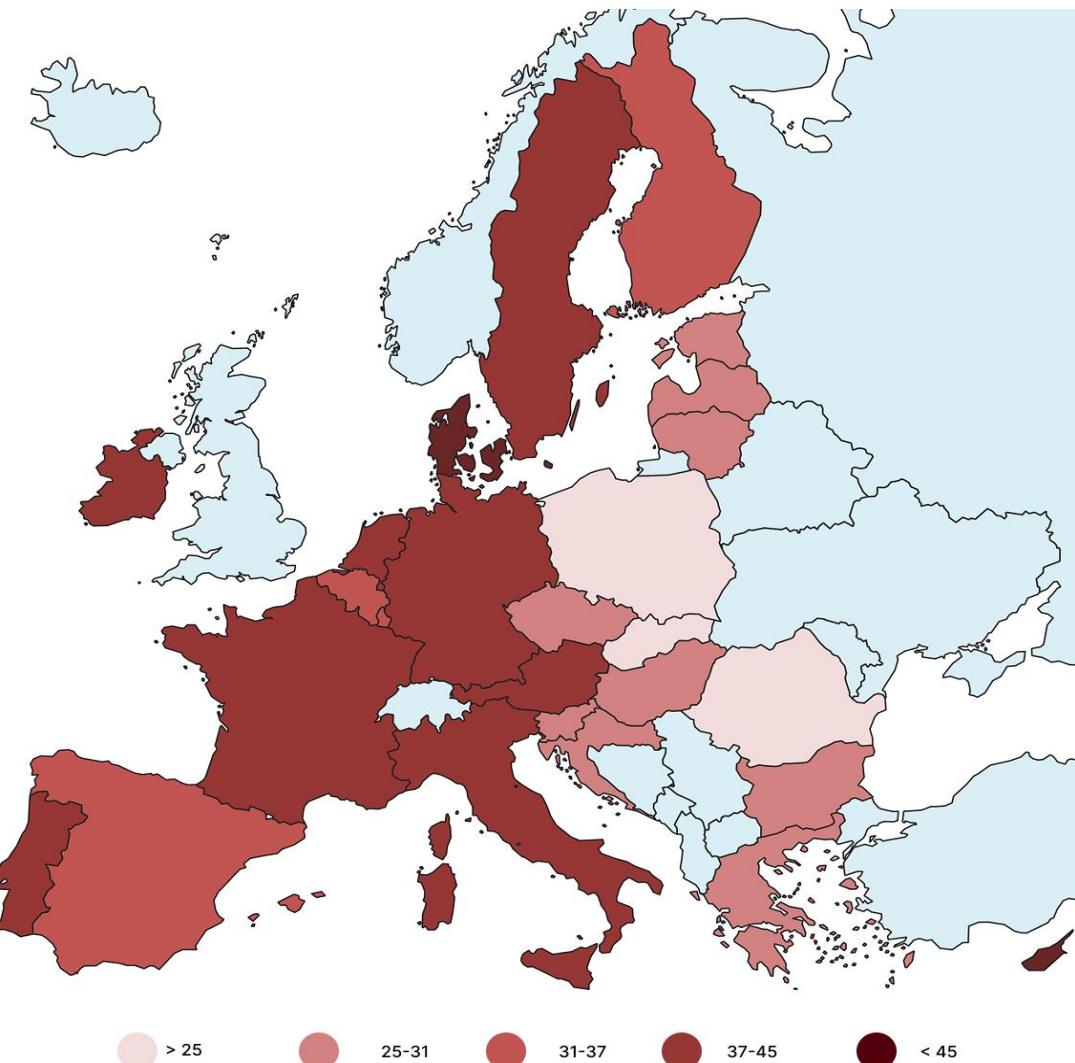


Численность населения, тыс. чел

- > 550
- 550-1200
- 1200-2200
- 2200 - 4000
- < 4000
- Нет данных



ЖИЛИЩНАЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ В РОССИИ И СТРАНАХ ЕВРОПЫ (м²/чел.)



В России (2024):

- общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на 1 жителя - 29,4 м²
в том числе:
 - в городской местности - 28,8 м²
 - в сельской местности - 31,25 м²
- число семей, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий (2021) - 2 097 тыс. (4%)

Целевой показатель: - не менее 33 м²/чел. к 2030 г.,
38 м²/чел. к 2036 г.

Указ Президента РФ от 07.05.2024 № 309

Страны ЕС с самой высокой жилищной обеспеченностью:

Дания	- 54,3
Кипр	- 48,8
Италия	- 42,3
Швеция	- 41,8
Ирландия	- 41,8

Страны ЕС с самой низкой жилищной обеспеченностью:

Румыния	- 21,2
Сербия	- 22,3
Словакия	- 24,5
Польша	- 24,7
Хорватия	- 25,4

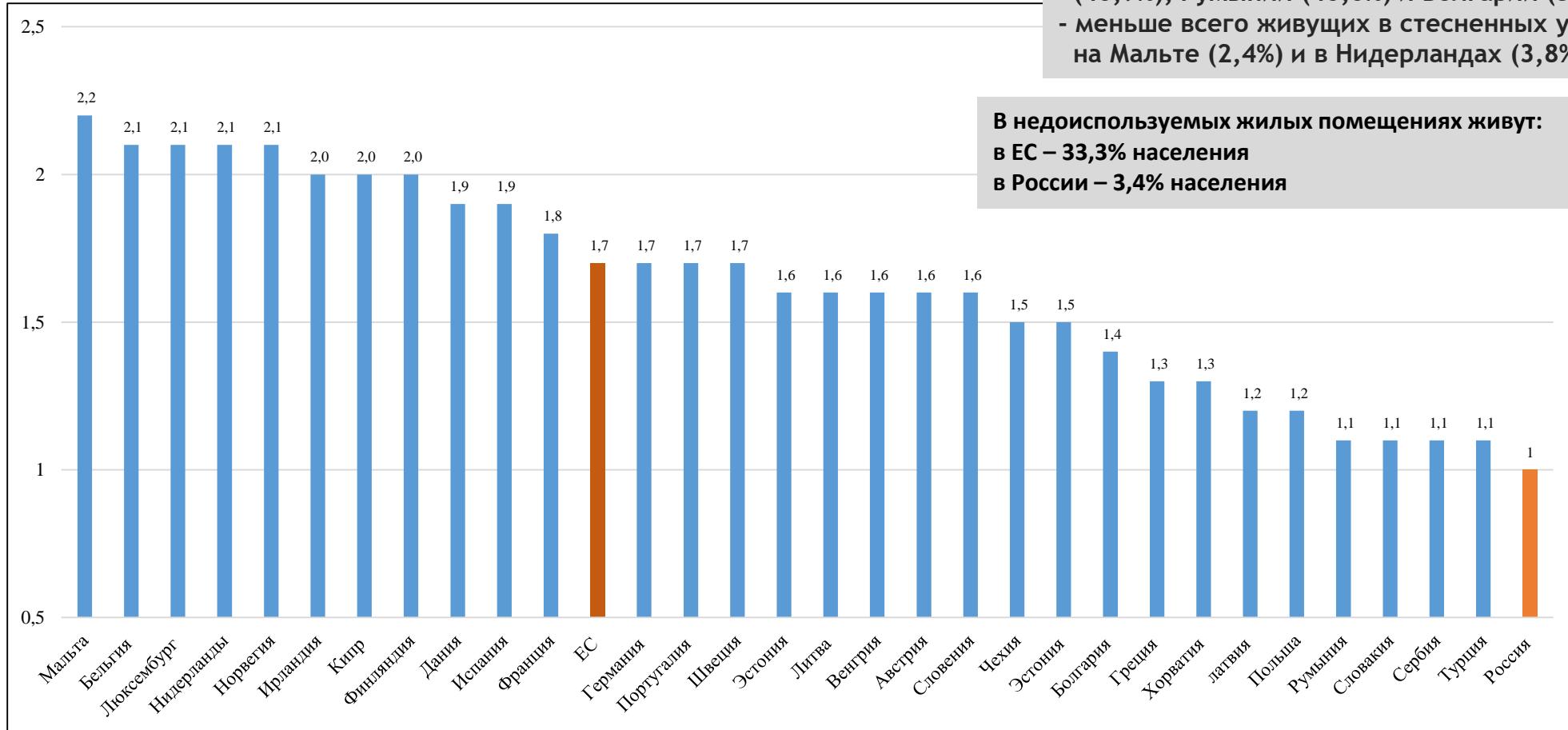
КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ НА 1 ЧЕЛОВЕКА В РОССИИ И СТРАНАХ ЕС

Согласно европейскому законодательству, домохозяйство, даже включающее одного человека, должно иметь как минимум две комнаты (например, гостиную и спальню), чтобы квартира не считалась переполненной.

По расчетам Института экономики города на основе данных Всероссийской переписи населения (2021), в России на 1 человека приходится в среднем 0,96 комнат (в жилых домах - 1,05, в МКД - 0,91 комнат)

По данным ЕС (2023):

- в стесненных условиях живут 16,8% населения (19,1% в 2010 г.)
- в переполненных квартирах живут больше всего в Латвии (40,9%), Румынии (40,0%) и Болгарии (34,9%)
- меньше всего живущих в стесненных условиях на Кипре (2,2%), на Мальте (2,4%) и в Нидерландах (3,8%).



Источник: Housing in Europe - 2024 edition - Interactive publications - Eurostat, Всероссийская перепись населения - 2021.



АДЕКВАТНОСТЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ РАЗМЕРУ ДОМОХОЗЯЙСТВ

Распределение домашних хозяйств по числу занимаемых жилых комнат, в % (2021)

в зависимости от места проживания

Число комнат в жилом помещении	Все домашние хозяйства	В городской местности	В сельской местности
1 комната	15,0	17,3	7,5
2 комнаты	37,6	41,6	24,5
3 комнаты и более	47,4	41,1	68,0

в зависимости от числа детей в домохозяйстве

Число комнат в жилом помещении	Домашние хозяйства с детьми в возрасте до 16 лет, имеющие:		
	1 ребенок	2 детей	3 и более детей
1 комната		11,3	6,0
2 комнаты		33,9	32,0
3 комнаты и более	54,7	62,1	66,2

В России:
на 1 домохозяйство приходилось 1,12 жилых единиц
(2021)
Количество жилых единиц на 1000 чел. - 501,7 (2024)

Диспропорция в занимаемых жилых помещениях:

- почти половина домохозяйств, состоящих из 3 человек, занимают 1-2 комнаты
- более 30% домохозяйств, состоящих из 4 и более человек имеют 1-2 комнаты
- более 70% домохозяйств из 1 человека, имеют 2 и более комнат



АДЕКВАТНОСТЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ РАЗМЕРУ ДОМОХОЗЯЙСТВ* (2)

Структура жилищного фонда по числу комнат в квартирах

Тип квартиры	Число квартир, млн единиц	Доля от общего числа квартир, %
1-комнатная	19,2	26,26
2-комнатная	27,7	37,89
3-комнатная	20,0	27,36
4-комнатная и более	6,2	8,48
Всего	73,1	100

Структура домохозяйств по числу членов

Домохозяйства, состоящие из	Число домохозяйств, млн единиц	Доля от общего числа домохозяйств, %
1 человека	27,629	41,8
2 человек	16,479	24,9
3 человек	10,331	15,6
4 человек	6,987	10,6
5 человек	2,847	4,3
6 и более человек	1,789	2,7
Всего	66,061	100

Структура жилищного фонда не оптимальна.

Если исходить из того, что на каждого члена домохозяйства должна приходиться одна комната, то:

- доля 1-комнатных квартир должна быть в 1,6 раза больше для проживания домохозяйств, состоящих из 1 человека
- 2-комнатных квартир достаточно для проживания домохозяйств, состоящих из 2 человек
- 3-комнатных квартир в 1,75 раз больше, чем необходимо для домохозяйств, состоящих из 3 человек
- 4-квартир и квартир с большим числом комнат в 2 раза меньше, чем необходимо для домохозяйств, состоящих из 4 и более человек



* Расчеты Института экономики города по данным Росстата и Всероссийской переписи населения (2021)

Виды жилых помещений

Виды жилых помещений

Статья 16 ЖК РФ

Жилой дом, часть жилого дома

Жилой дом - **индивидуально-определенное здание**, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании

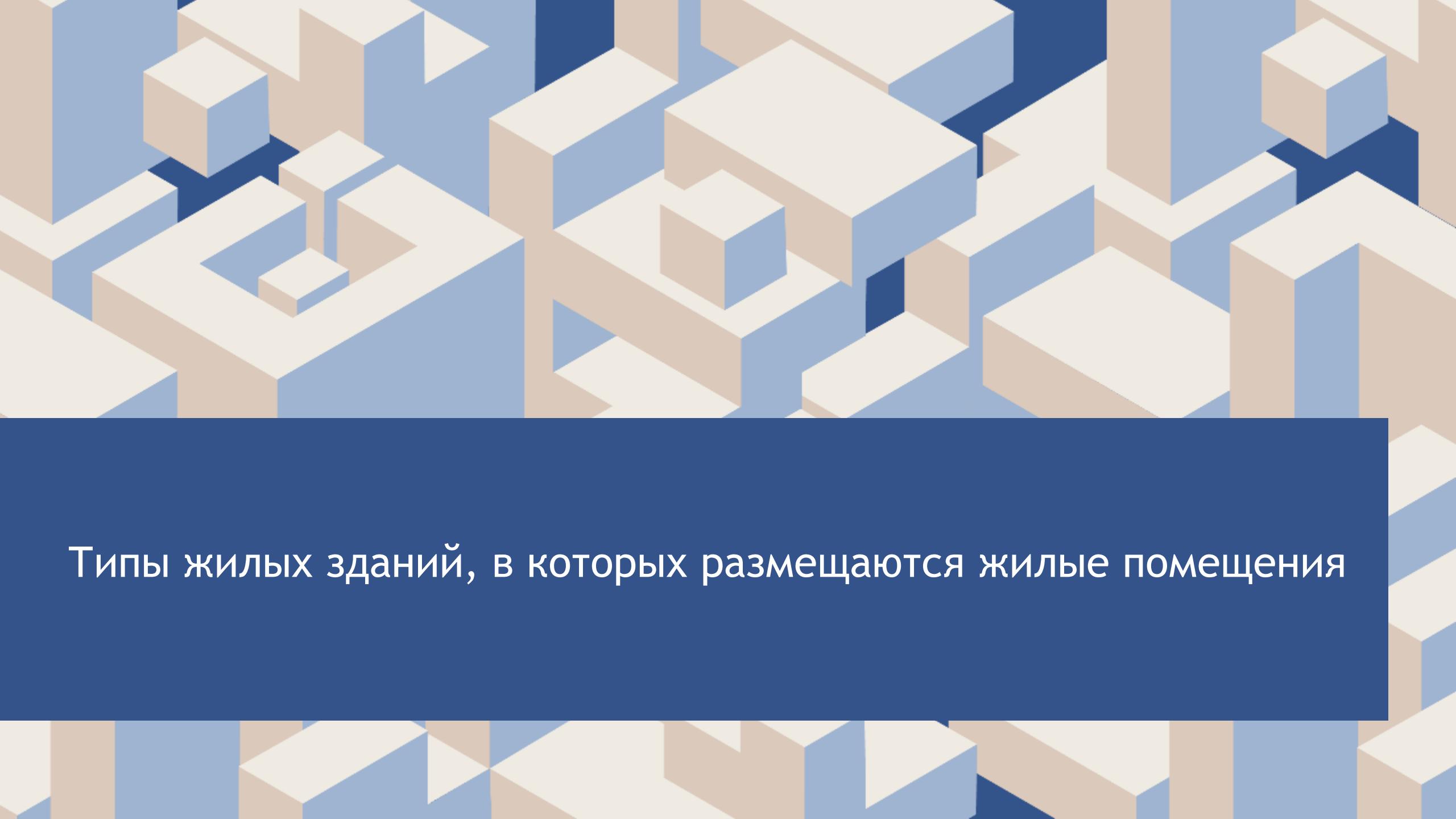
Квартира

Квартира - **структурно обособленное помещение в многоквартирном доме**, обеспечивающее возможность **прямого доступа к помещениям общего пользования** в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении

Комната

Комната - **часть** жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве **места непосредственного проживания** граждан в жилом доме или квартире





Типы жилых зданий, в которых размещаются жилые помещения

Жилой дом

► Жилищный кодекс РФ

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании

Часть 2 статьи 16 ЖК РФ



► Градостроительный кодекс РФ

Объект индивидуального жилищного строительства

- **отдельно стоящее здание** с количеством надземных этажей не более чем 3, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и **не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости**

Понятия «объект индивидуального жилищного строительства (объект ИЖС)», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации **в одном значении**, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Пункт 39 статьи 1 ГрК РФ

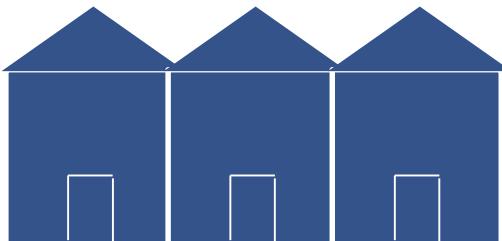
Что такое «коттедж»?

Что такое «часть жилого дома» как жилое помещение по Жилищному кодексу?

Дом блокированной застройки

► Жилищный кодекс РФ

Нет определения



Дом блокированной застройки - вид жилого дома по терминологии Жилищного кодекса

► Градостроительный кодекс РФ

Дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок

Пункт 40 статьи 1 ГрК РФ

*Новое определение, введенное Федеральным законом от 30.12.2021 N 476-ФЗ.
До этого домом блокированной застройки считалась «здание как совокупность блок-секций»*

Дома блокированной застройки - количество этажей в таких домах не превышает 3, при этом количество всех домов блокированной застройки в одном ряду не превышает 10

Пункт 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ

Что такое «таунхаус»?



Многоквартирный дом

► Жилищный кодекс РФ

Многоквартирный дом - здание, состоящее из 2 и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса <общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, принадлежащее им на праве общей долевой собственности>

Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома

Часть 6 статьи 15 ЖК РФ

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее **возможность прямого доступа к помещениям общего пользования** в таком доме ...

Статья 16 ЖК РФ

Наемный дом - здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания

Часть 1 статьи 91.16 ЖК РФ

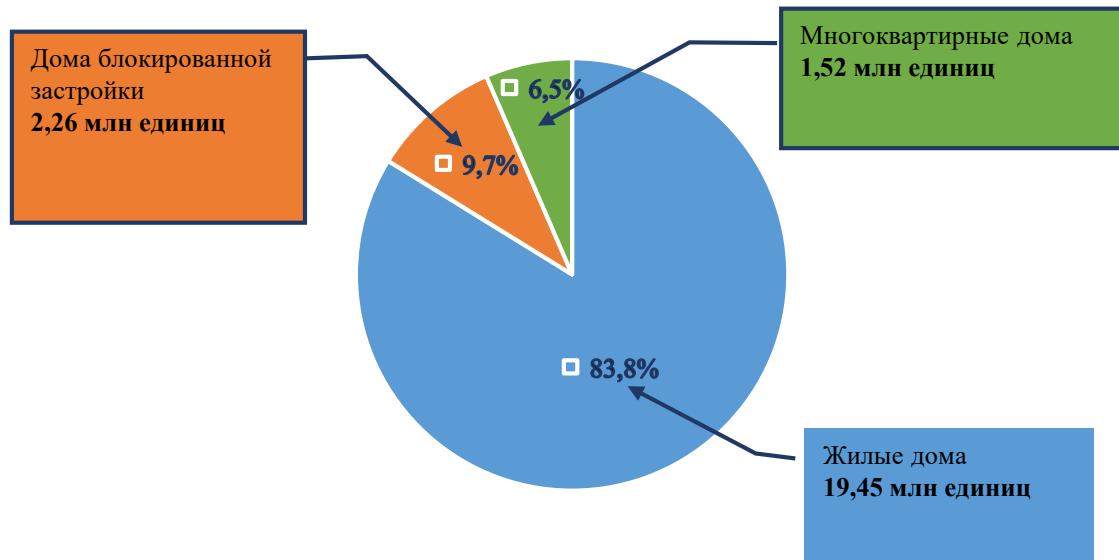
Термин «многоквартирный дом» заменил ранее существовавший термин «контроллируемый дом».

Терминологическая проблема - понятие «многоквартирный дом» смешивает количественную характеристику (количество квартир в здании) с правовым статусом помещений в здании

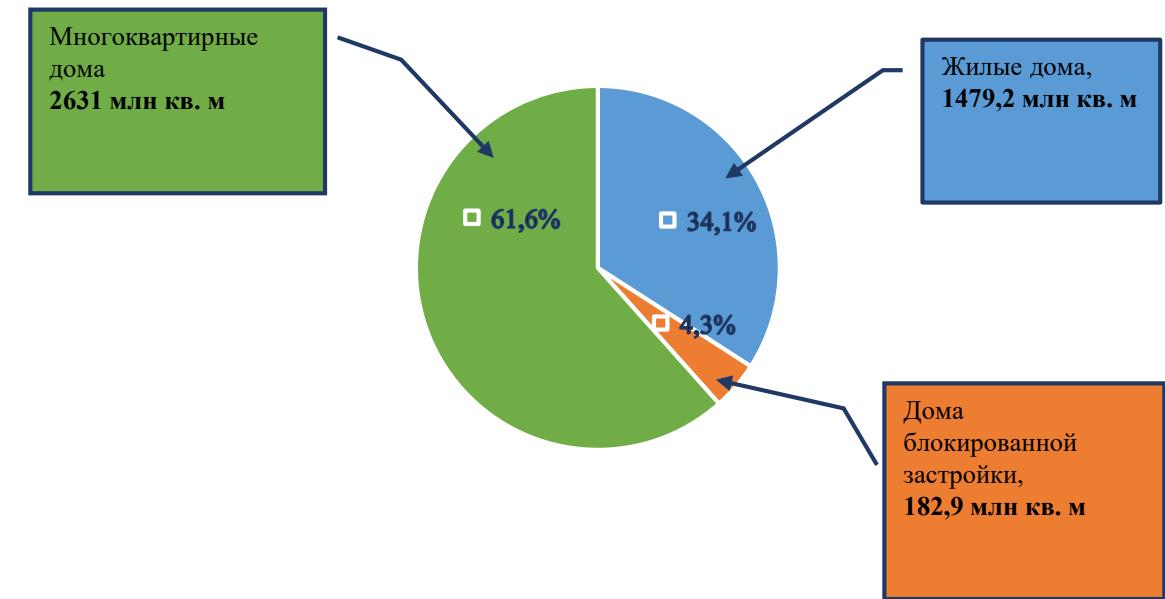


Структура жилищного фонда по типам жилых зданий

по количеству жилых зданий разного типа



по площади жилья в жилых зданиях разного типа



Каждый тип жилых зданий присутствует как в городской, так и в сельской местности

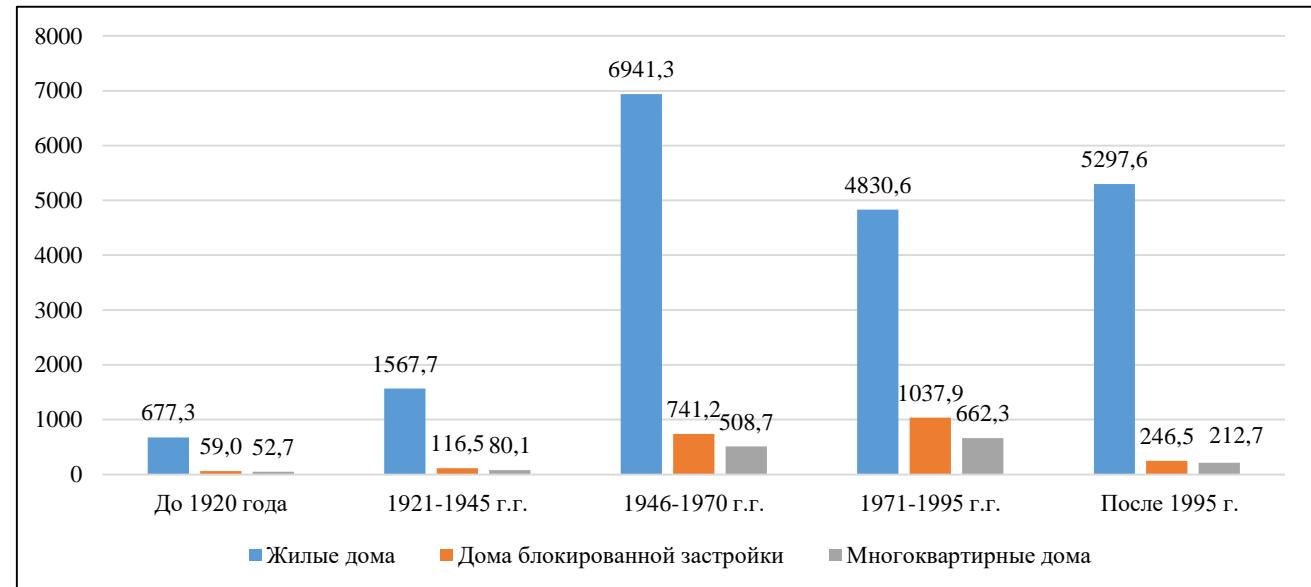
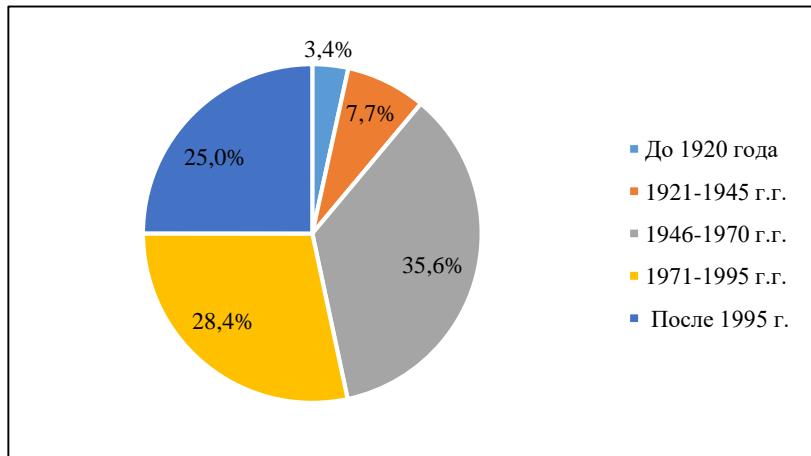
Основная доля жилищного фонда приходится на МКД



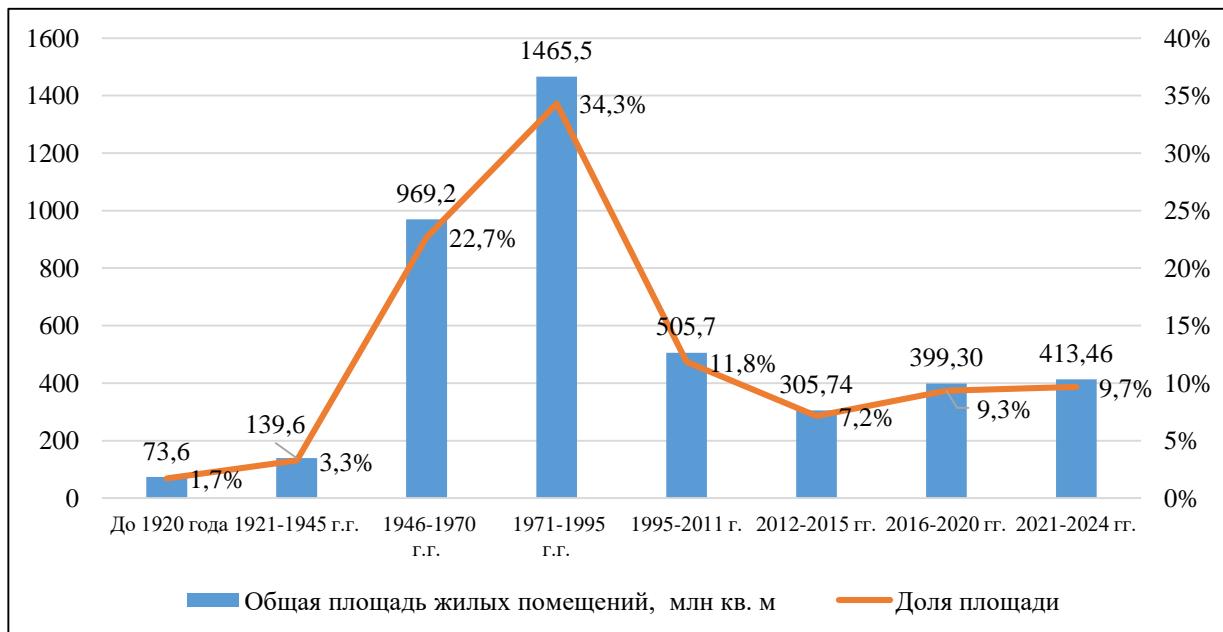
Технические характеристики жилищного фонда

Жилищный фонд по годам постройки

Распределение по числу жилых зданий



Распределение по площади жилья

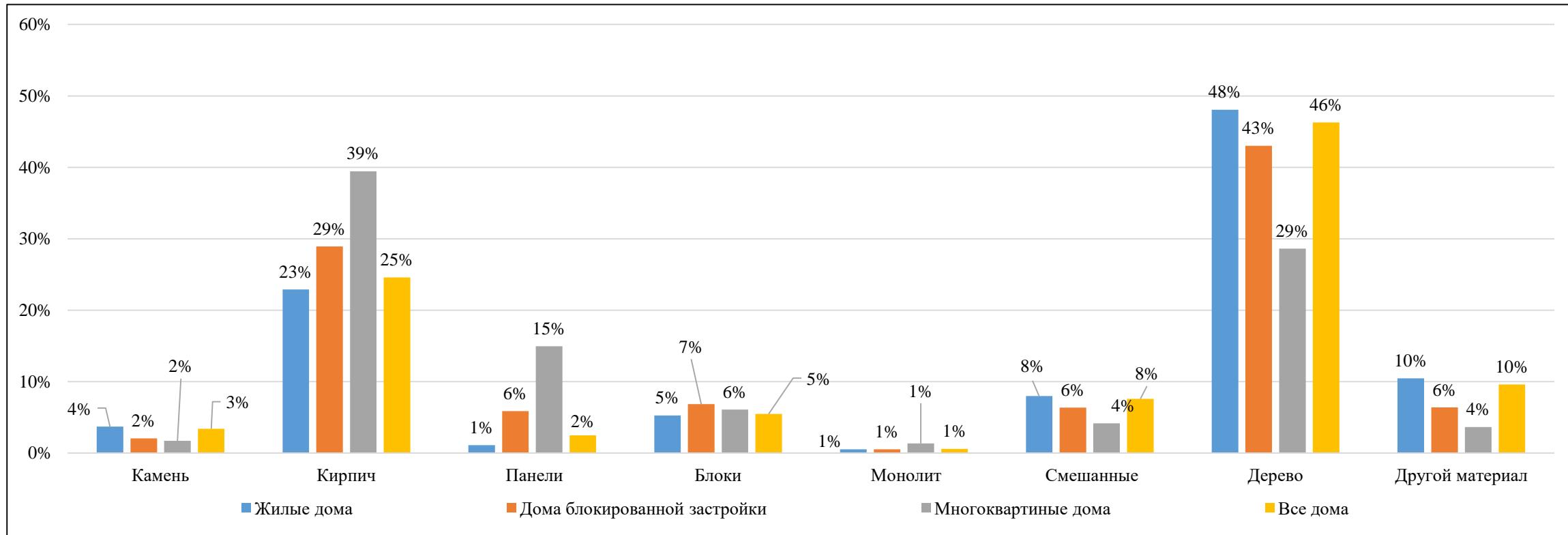


64% жилых зданий
57% площади жилья

построено в период
1946 - 1995 гг.
(срок эксплуатации -
30-80 лет)

Жилищный фонд по материалу стен

Данные Росстата (2024 г.)



В общем количестве жилых зданий:

46% - деревянные дома

(16,7% площади жилищного фонда)

21% - панельные и блочные дома

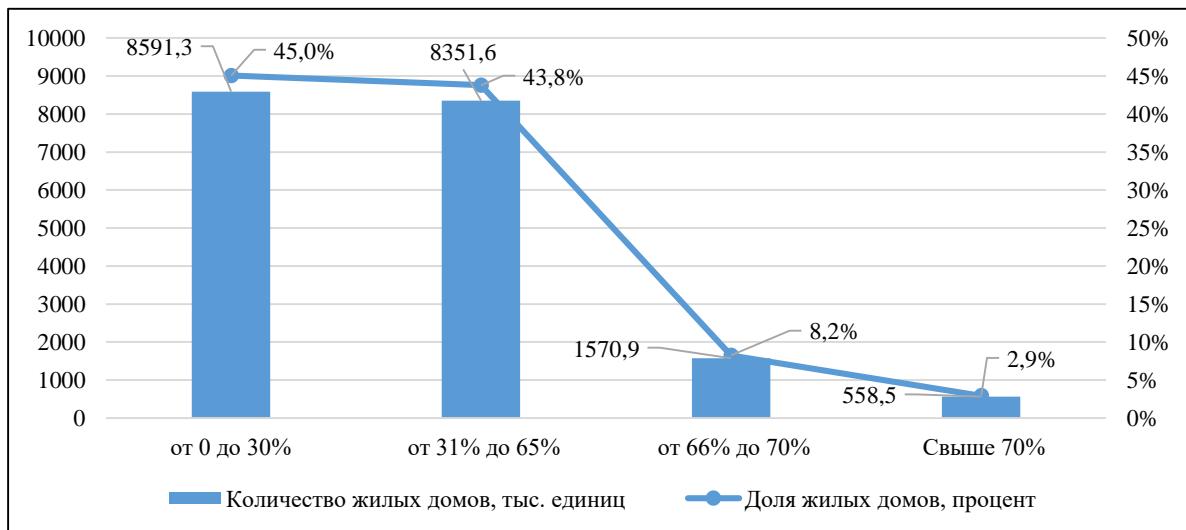
(30,8% площади жилищного фонда)



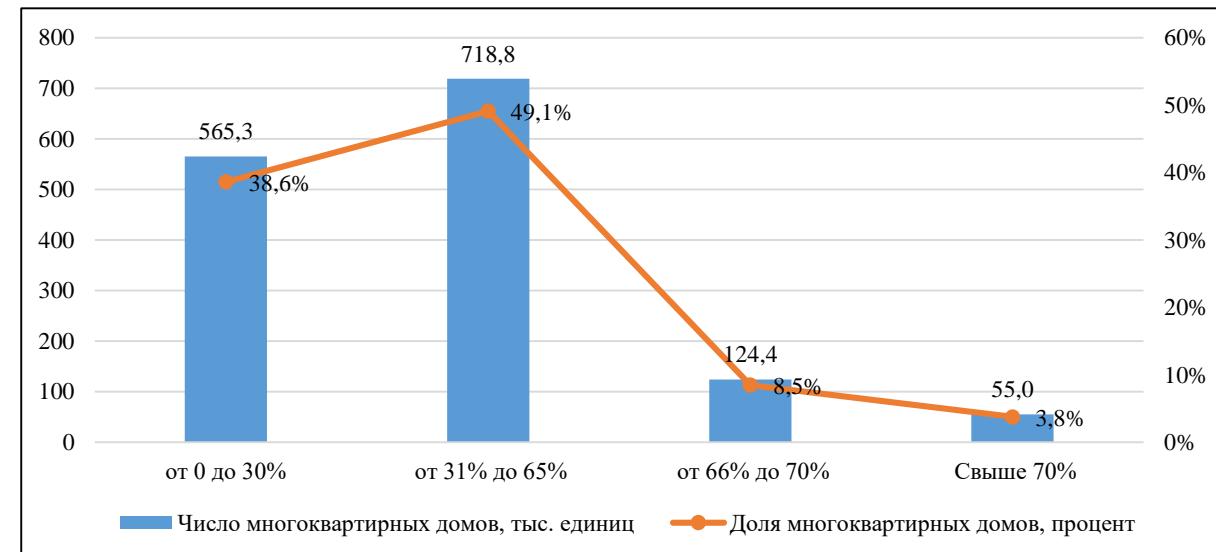
Износ жилищного фонда

Данные Росстата (2024 г.)

Жилые дома



Многоквартирные дома

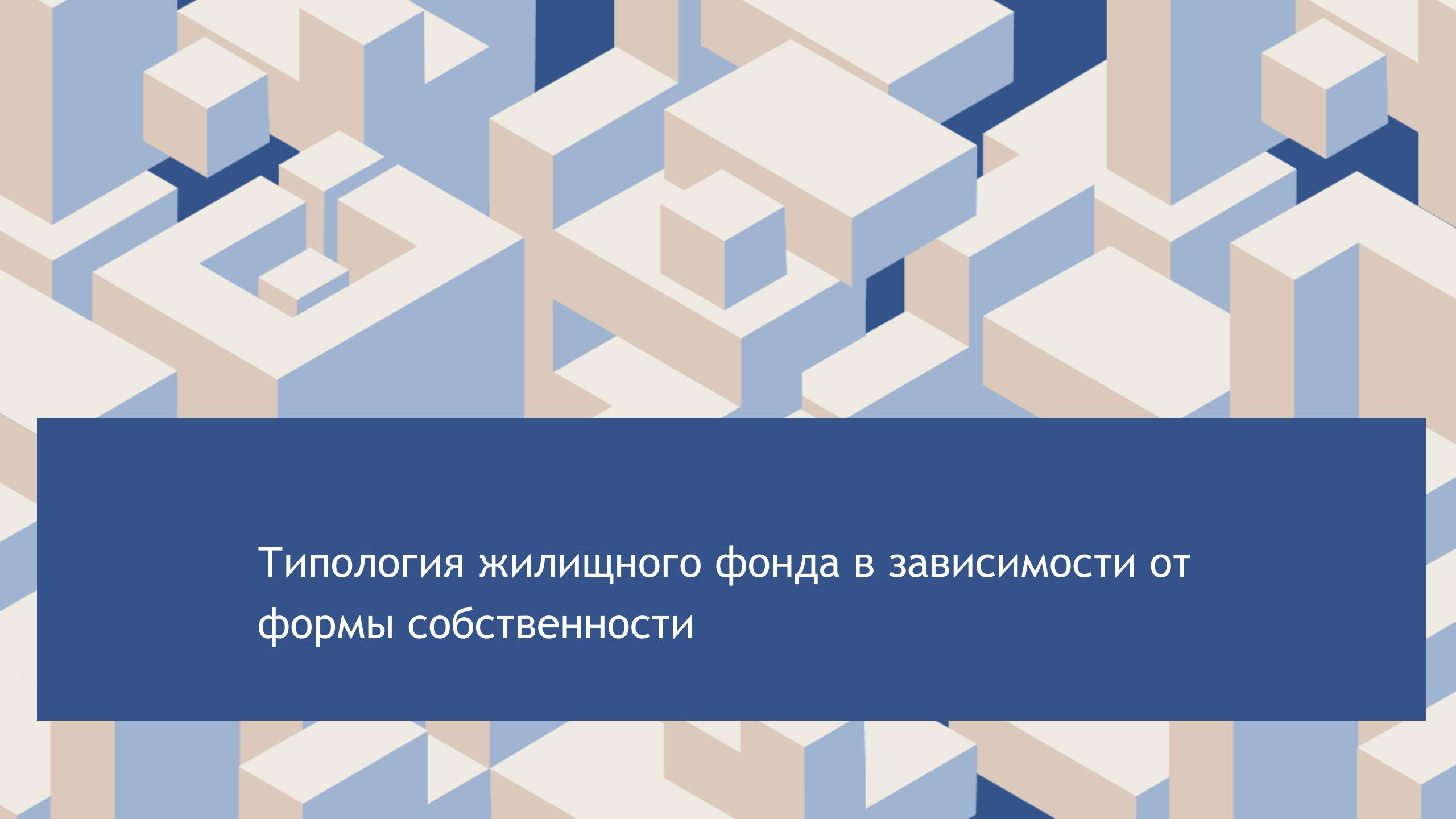


Площадь жилья в жилых зданиях с износом более 66%

- 6,5% от общей

площади жилищного фонда





Типология жилищного фонда в зависимости от формы собственности

Жилищный фонд по форме собственности

Часть 2 статьи 19 ЖК РФ

Частный жилищный фонд

- совокупность жилых помещений, находящихся в собственности **граждан** и в собственности **юридических лиц**

Государственный жилищный фонд

- совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности **Российской Федерации** (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности **субъектам Российской Федерации** (жилищный фонд субъектов Российской Федерации)

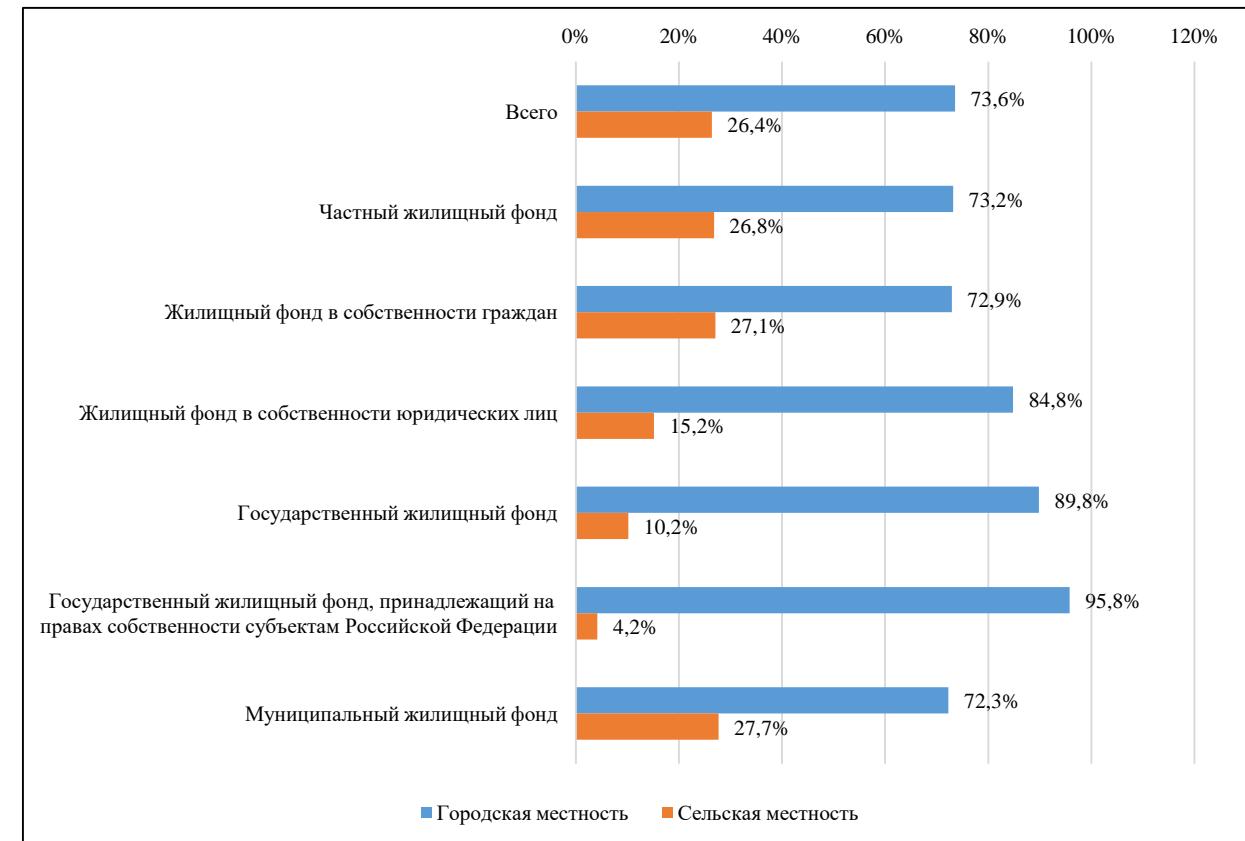
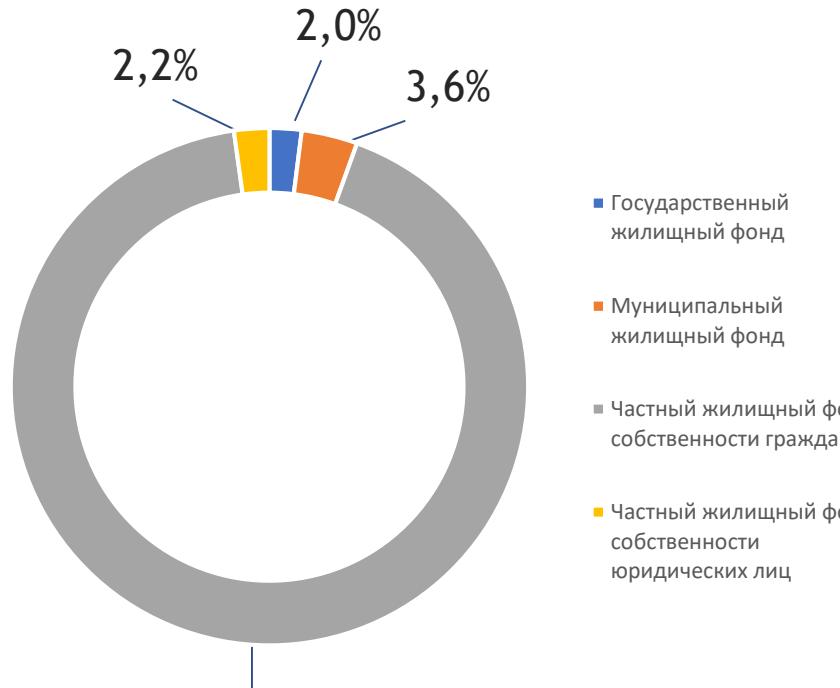
Муниципальный жилищный фонд

- совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности **муниципальным образованиям**



СТРУКТУРА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ПО ФОРМЕ СОБСТВЕННОСТИ

по данным Росстата на конец 2023 г.



Доля жилищного фонда, предназначенного для найма - 7,8%



ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ И ВИДЫ ЗАНИМАЕМОГО ЖИЛЬЯ В МИРЕ



Источник: ОЭСР(the Organisation for Economic Co-operation and Development, OECD): *Affordable Housing*



Типология жилищного фонда в зависимости от целей использования

Жилищный фонд по целям использования

Часть 3 статьи 19 ЖК РФ

Жилищный фонд
социального
использования

Специализированный
жилищный фонд

Индивидуальный
жилищный фонд

Жилищный фонд
коммерческого
использования

- совокупность жилых помещений **государственного и муниципального жилищных фондов**, предоставляемых гражданам **по договорам социального найма**
- совокупность жилых помещений **государственного, муниципального и частного жилищных фондов**, предоставляемых гражданам **по договорам найма жилищного фонда социального использования**
-
- совокупность жилых помещений **государственного и муниципального жилищных фондов**, предназначенных для проживания **отдельных категорий граждан** и предоставляемых по правилам раздела IV Жилищного кодекса
-
- совокупность жилых помещений **частного жилищного фонда**, которые используются гражданами - собственниками таких помещений **для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования**,
- жилищный фонд юридических лиц, предоставляемый гражданам для проживания на указанных условиях пользования **(безвозмездно)**
-
- совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан **на условиях возмездного пользования, предоставляются гражданам по иным договорам во владение и (или) в пользование** (за исключением жилых помещений жилищного фонда социального использования и жилых помещений специализированного жилищного фонда)

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

А. Жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда предоставляются по договору социального найма малоимущим гражданам, признанным по установленным Жилищным кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма

Малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению. Жилые помещения предоставляются по норме.

Б. Жилые помещения государственного жилищного фонда Российской Федерации предоставляются по договорам социального найма иным определенным федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным ... основаниям нуждающимися в жилых помещениях

Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются бессрочно, жилые помещения могут быть приватизированы

В. Жилые помещения в наемных домах социального использования (государственных, муниципальных, частных) предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования

Представляются гражданам, которые не признаны малоимущими, с уровнем дохода, не выше установленной величины, на срок не более 10 лет.



СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

часть 1 статьи 92 ЖК РФ

К жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

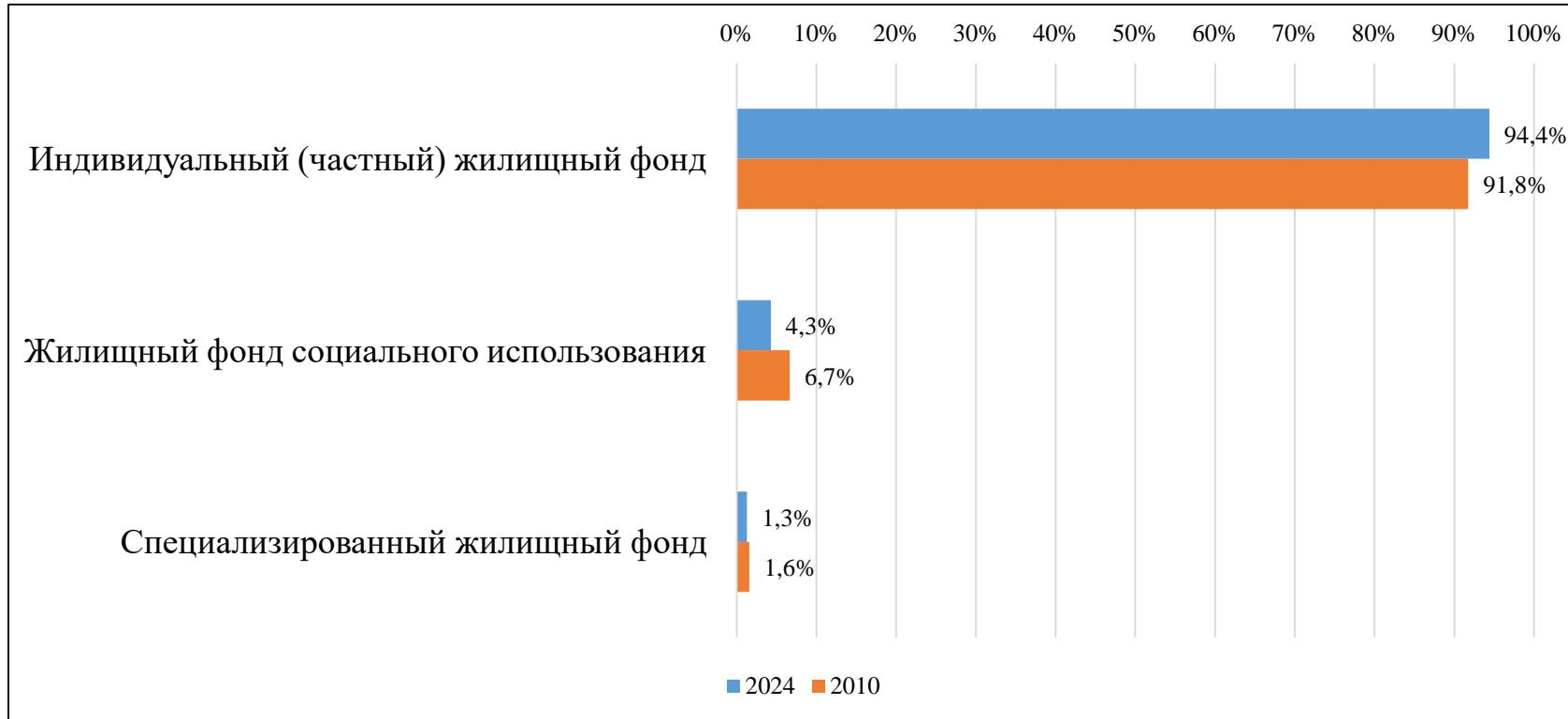
- 1) служебные жилые помещения
- 2) жилые помещения в общежитиях
- 3) жилые помещения маневренного фонда
- 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан
- 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев
- 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами
- 7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан
- 8) жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов



Структура жилищного фонда по целям использования

Данные Росстата (2024)



СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ В МИРЕ

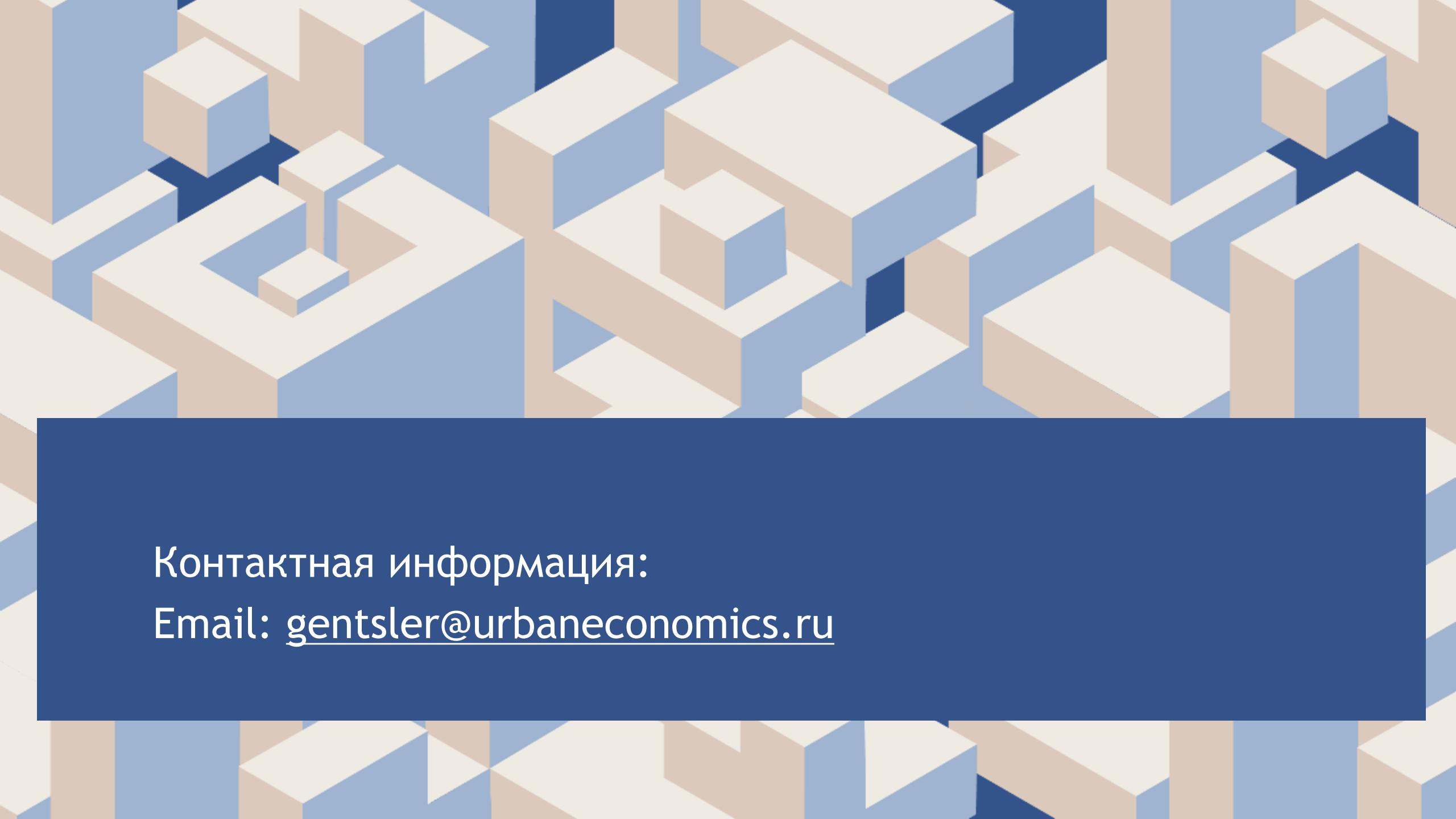


Социальное жилье, некоммерческий арендный фонд часто принадлежат специализированным некоммерческим организациям

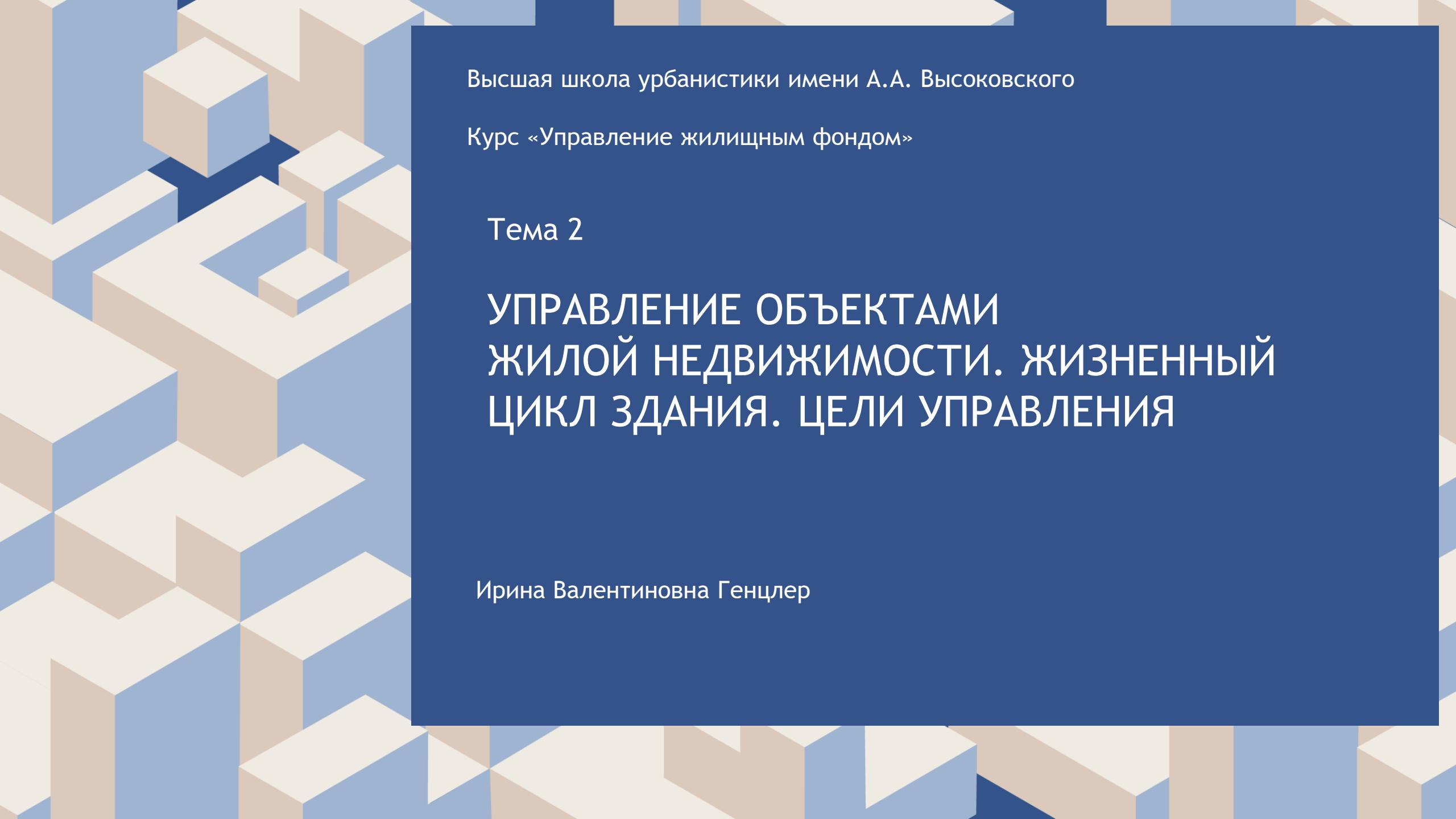
Развитие социального жилья, некоммерческого арендного жилья поддерживается государством

Источник:
<https://unece.org/info/publications/pub/360530>

Социальный жилищный фонд в России - 4,3%



Контактная информация:
Email: gentsler@urbaneconomics.ru



Высшая школа урбанистики имени А.А. Высоковского

Курс «Управление жилищным фондом»

Тема 2

УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ЗДАНИЯ. ЦЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ

Ирина Валентиновна Генцлер

Субъекты и объекты в управлении жилищным фондом

Объекты и субъекты управления жилищным фондом

► Объекты управления

- Жилищный фонд (совокупность жилых помещений)
- Жилое здание в целом, включая помещения
- Общее имущество в многоквартирном доме
- Жилое помещение

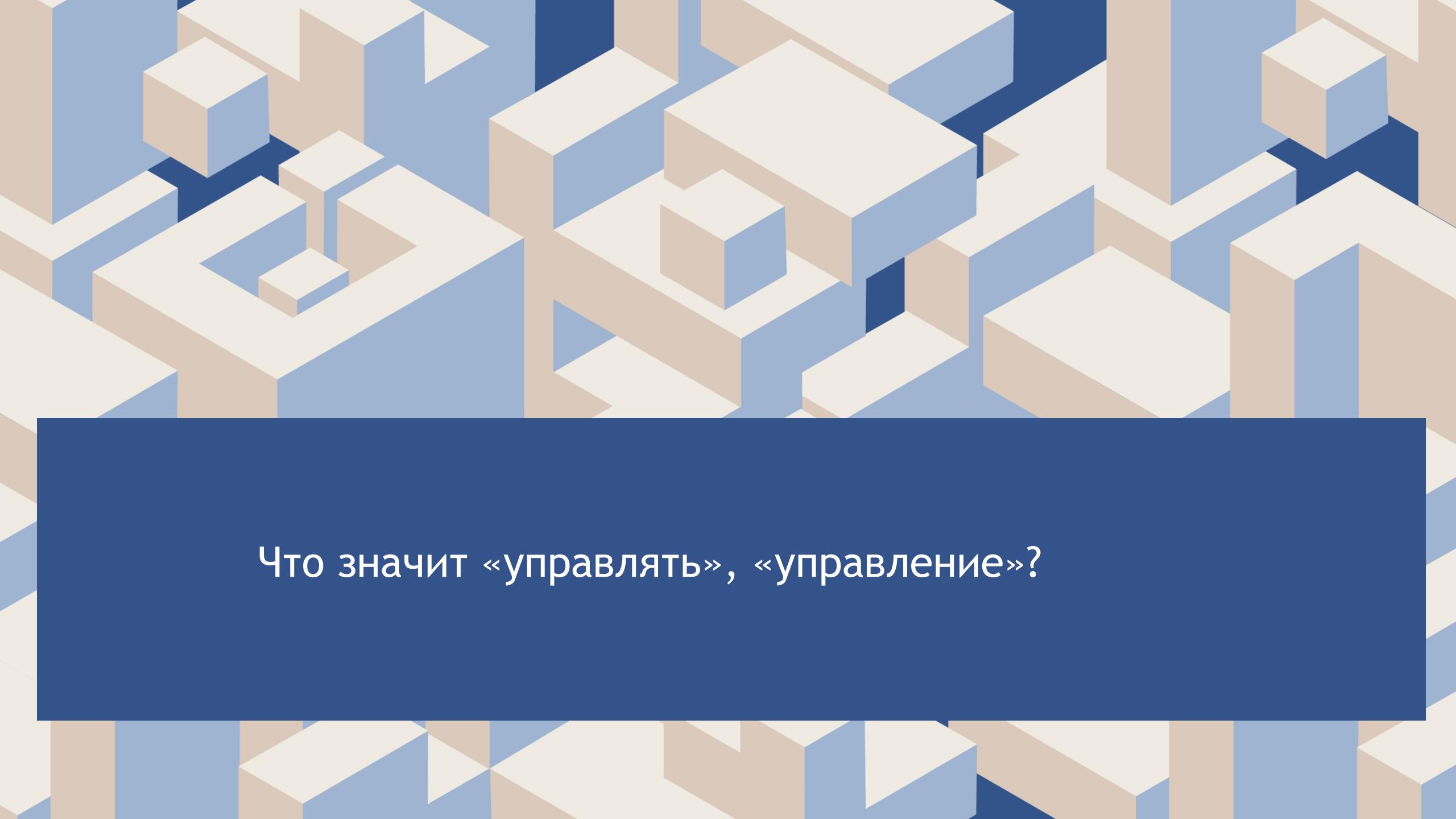
► Субъекты управления - собственники

- Собственник жилищного фонда
- Собственник (собственники) многоквартирного жилого здания
- Собственники помещений в многоквартирном доме
- Собственник (собственники) жилого помещения (квартиры, комнаты)

► Привлекаемые лица

- Создаваемые собственником органы, организации (департаменты городской администрации, товарищества собственников жилья (ТСЖ), товарищества собственников недвижимости (ТСН), жилищные, жилищно-строительные кооперативы)
- Привлекаемые собственниками по договору профессиональные управляющие / управляющие организации





Что значит «управлять», «управление»?

Определения термина «управление»

УПРАВЛЕНИЕ – сознательное целенаправленное воздействие со стороны субъектов, руководящих органов на людей и экономические объекты, осуществляющее с целью направить их действия и получить желаемые результаты

Современный экономический словарь.
Авторы Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш.,
Стародубцева Е. Б., Инфра-М, 2006

УПРАВЛЕНИЕ - процесс систематического, сознательного, целенаправленного воздействия людей на общественную систему в целом или ее отдельные звенья (производство, социальную и духовную жизнь, отрасли экономики и др.) на основе познания и использования присущих обществу объективных закономерностей и прогрессивных тенденций в интересах обеспечения его эффективного функционирования и развития.

В содержательном плане Управление рассматривается как вид интеллектуального труда, представляющего собой систему последовательных управленческих функций, циклов, процессов, которые обеспечивают координацию и регулирование других видов человеческого труда.

Энциклопедия социологии.
Под редакцией Грицанова А. А.,
Издательство «Книжный Дом», 2003

УПРАВЛЕНИЕ [control, management] – Выработка и осуществление целенаправленных управляющих воздействий на объект (систему), что включает сбор, передачу и обработку необходимой информации, принятие и реализацию соответствующих решений. Часто этим термином называют само управляющее воздействие.

Экономико-математический словарь.
Автор Лопатников Л. И., 2003
Институт экономики города 15



Управление недвижимостью

“

Управление недвижимостью - это юридическая или договорная ответственность за продолжительное существование недвижимости через обеспечение физического, юридического и экономического сохранения путем управления и описания (документирования) процессов, связанных с использованием недвижимости.

Управление недвижимостью - это административная деятельность, в результате которой непрерывно систематизируются данные об уходе за недвижимостью и на их основе принимаются соответствующие решения в отношении ухода за недвижимостью, реализуются составленные планы, контролируется деятельность по уходу и при необходимости вырабатываются корректирующие руководства.

Стандарт Эстонии № EVS 807:2004 «Мероприятия по обеспечению ухода за недвижимостью»



Ключевые аспекты деятельности по управлению недвижимостью

- Определение цели управления (цели собственников в отношении своей жилой недвижимости/здания)
- Сбор, обработка, систематизация данных / информации
- Принятие решений на основе достоверной информации
- Разработка планов, направленных на достижение цели, реализацию решений
- Организация действий по реализации планов
- Контроль достижения результатов
- Корректирование планов / действий / пересмотр целей

Цикл управления МКД



Управление многоквартирным домом

- Определение в законодательстве отсутствует

“

Управление многоквартирным домом - это комплекс целенаправленных действий, включающий в себя

- постоянную актуализацию данных о многоквартирном доме и действиях по его содержанию,
- подготовку краткосрочных и долгосрочных планов проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, других работ и мероприятий для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и достижения других общих целей собственников помещений в многоквартирном доме,
- принятие обоснованных решений,
- организацию исполнения принятых решений (планов) и
- контроль исполнения решений и достигаемых результатов,
- а также при необходимости корректирование целей и планов действий.

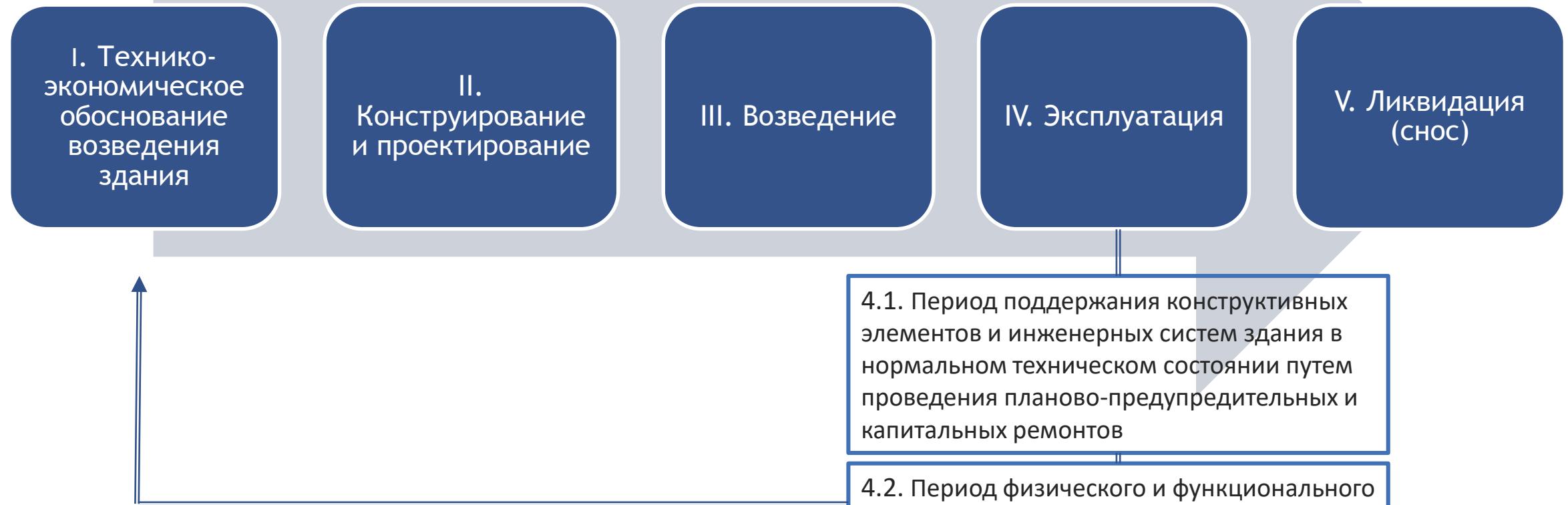
Управление многоквартирным домом - совместная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме и созданной ими организации либо профессиональной управляющей организации (управляющего), привлеченной собственниками помещений в МКД.

Фонд «Институт экономики города»



Жизненный цикл здания

Жизненный цикл здания



Источники:

1. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
2. Методика расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат // Некоммерческое партнерство «Международная ассоциация фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования»(МАИФ). Утверждена и введена в действие Решением Совета Национального объединения проектировщиков от "04" июня 2014 № 59



Влияние многоквартирного дома на окружающую среду

СТРОИТЕЛЬСТВО здания

(многоквартирного дома):

- Уничтожение растительного и почвенного покрова, выведение земельных участков из природы
- Истощение запасов ископаемых строительных материалов и природного сырья для их производства
- Потребление воды и энергии, выбросы CO₂ при производстве строительных материалов
- Потребление воды и энергии, выбросы CO₂ при строительстве здания
- Образование строительного мусора
- Загрязнение воздуха строительной пылью, сажей, газами
- Шумовое загрязнение
- Сокращение популяции животных (особенно летучих мышей, грызунов и птиц), уничтожение путей сезонной миграции животных и рыб



<https://город-мичуринск.рф>

ЭКСПЛУАТАЦИЯ здания

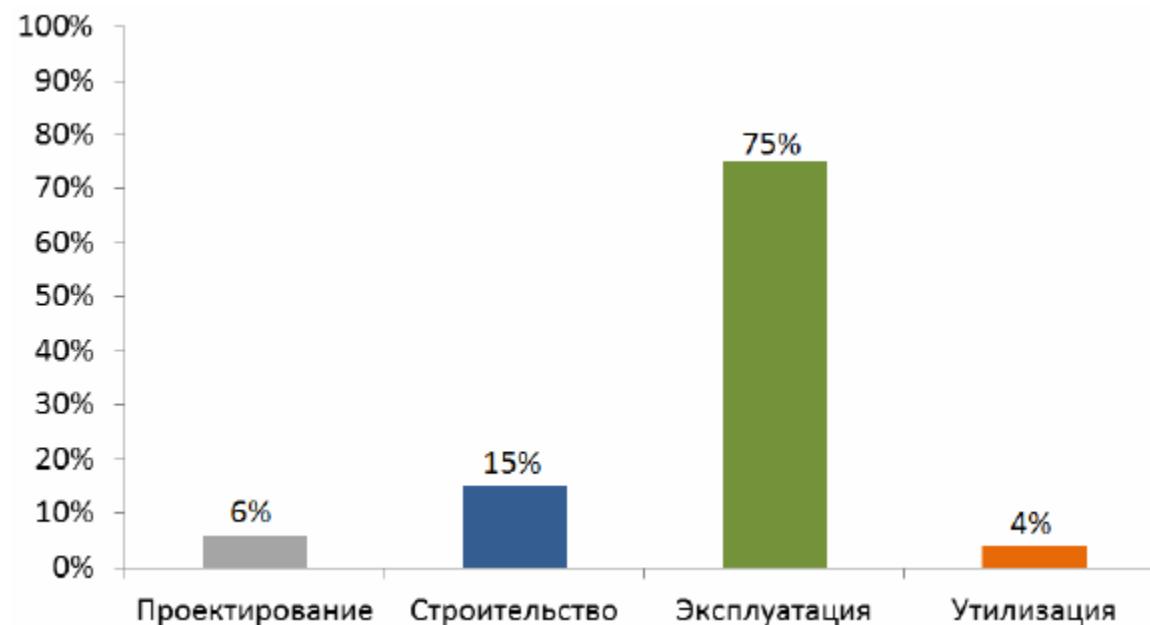
(многоквартирного дома):

- Потребление воды, газа, тепловой и электрической энергии для отопления, кондиционирования и освещения
- Выбросы CO₂, тепловое загрязнение воздуха
- Загрязнение воздуха пылью, сажей, газами
- Вредные летучие соединения от моющих/чистящих средств
- Образование загрязненных стоков
- Образование твердых коммунальных отходов

ЧНОС многоквартирного дома

- Образование большого объема строительных отходов
- Загрязнение воздуха строительной пылью

Затраты на протяжении жизненного цикла жилого здания



Источник: Методика расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат // НК «Международная ассоциация фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования»(МАИФ), 2014

<https://docs.cntd.ru/document/1200112398>

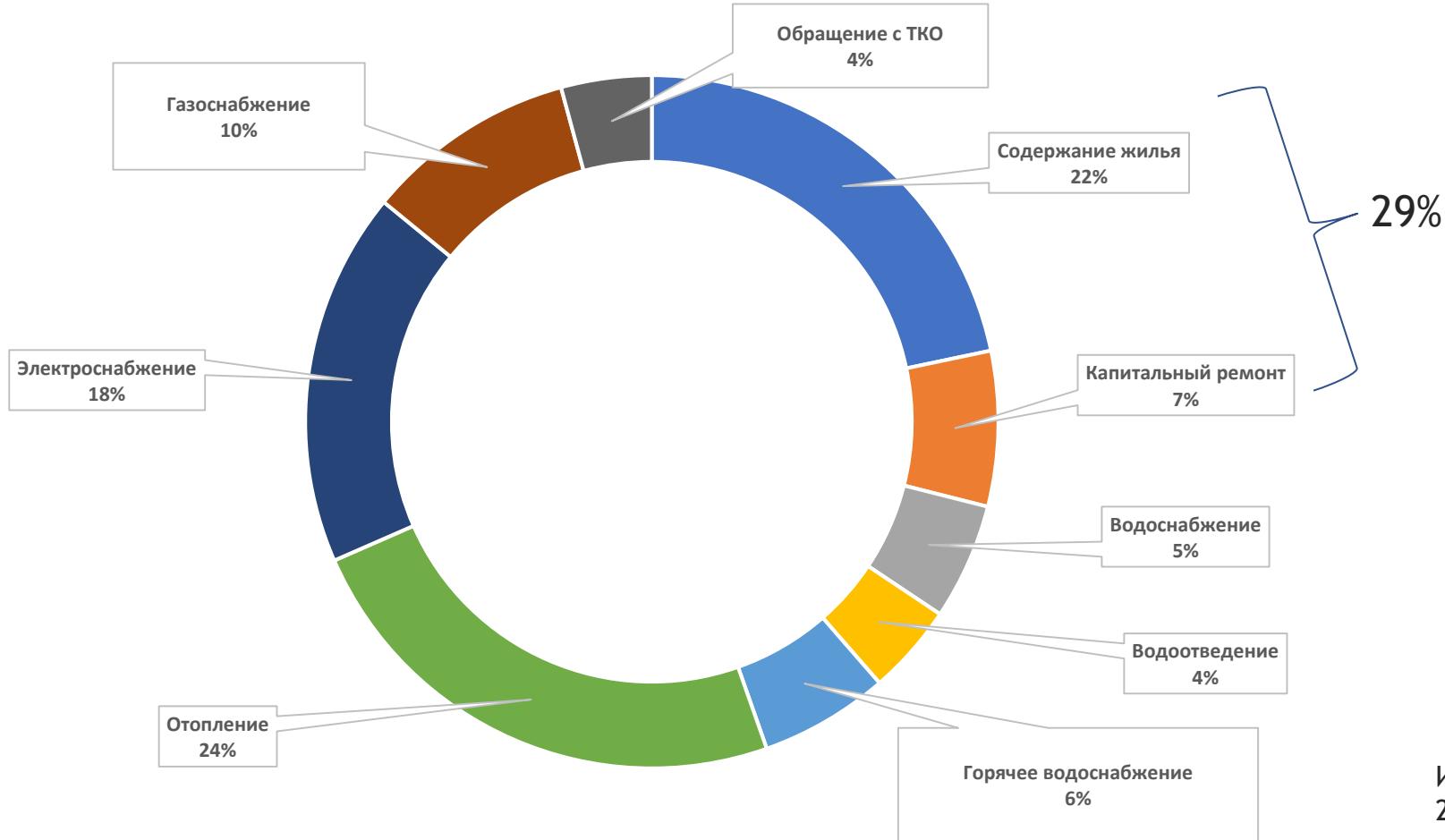
Уменьшение совокупной стоимости владения зданием возможно за счет обоснованного увеличения первоначальных затрат на стадии проектирования и строительства на применение энергоэффективных, экологичных технологий и подходов зеленого строительства, в результате чего на стадии эксплуатации здания существенно сокращаются операционные расходы, составляющие в среднем 75% от общих затрат

Даже если себестоимость строительства эффективного дома будет на 50% выше стоимости стандартного дома, то совокупная стоимость владения эффективным домом будет в 1,5-2,5 раза ниже стоимости затрат жизненного цикла стандартного дома за счет применения энергоэффективных и экологичных технологий, которые способствуют снижению затрат на содержание, обслуживание и потребляемые коммунальные ресурсы

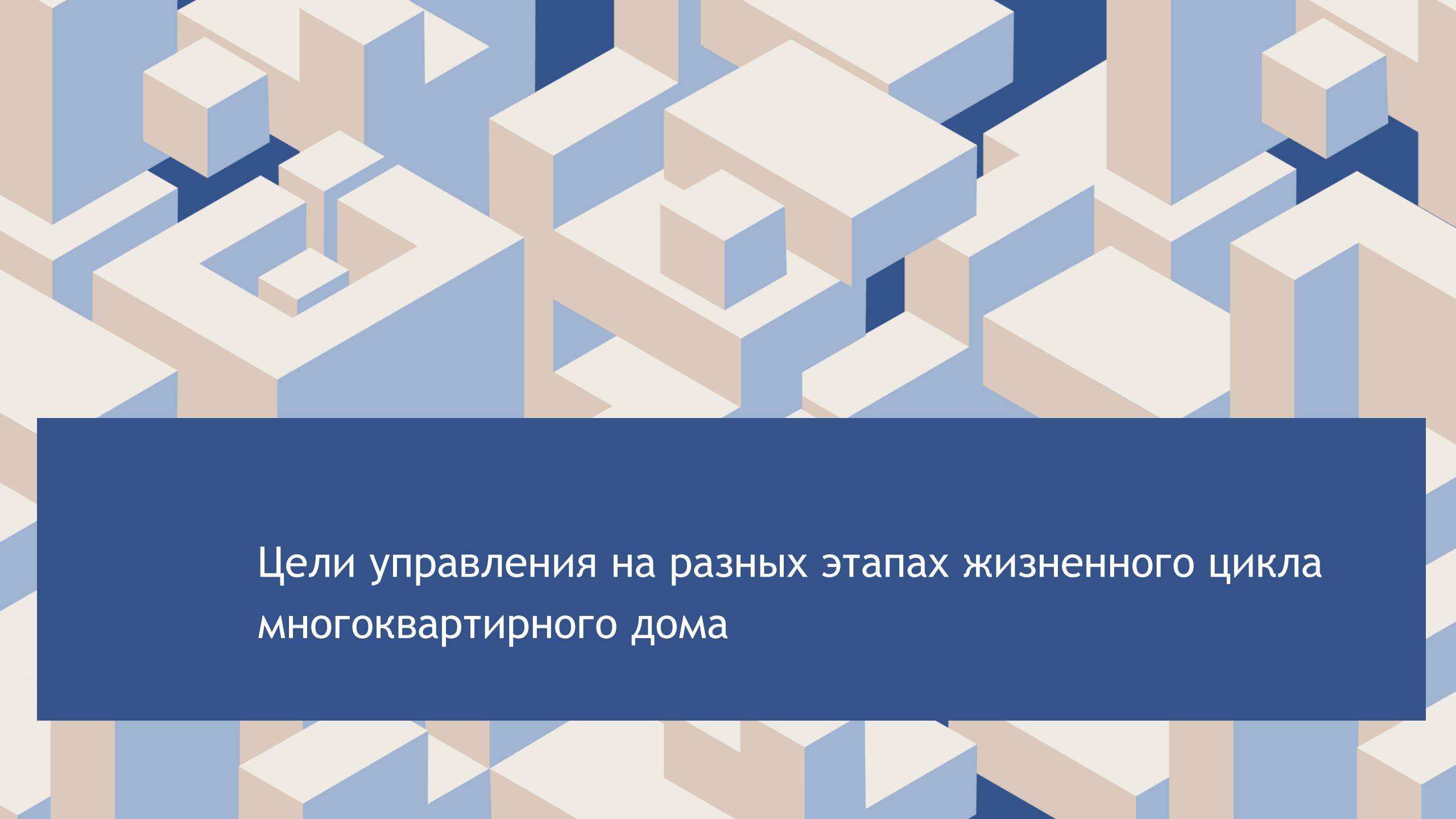


Затраты в период эксплуатации жилого здания

Структура платежа за жилищно-коммунальные услуги (2021)



Источник: Жилищное хозяйство в России.
2022: Стат. сб./Росстат



Цели управления на разных этапах жизненного цикла
многоквартирного дома

Этап I: Технико-экономическое обоснование

Этап II : Проектирование

Возможные цели:

- Удовлетворить потребности в жилье
 - Сколько квартир будет в МКД? Общая площадь квартир?
 - Сколько этажей? Встроенные нежилые помещения?
 - Кто будет собственником здания, квартир?
- Экологичность и эффективность в период строительства, эксплуатации, сноса
 - Сократить затраты в период эксплуатации (на коммунальные услуги, на ремонты)
 - Сократить выбросы, объем отходов
- Длительный период эксплуатации, возможность модернизации, реконструкции
- Возможность управления ресурсопотреблением, индивидуального учета потребления ресурсов
- Обеспечить возможность собственников участвовать в управлении
- ...

Кто определяет цели?

Участие будущих собственников в определении целей создания нового МКД?

Влияет ли государство?

Может ли влиять город?



ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ:

мировая практика регулирования вопросов энергоэффективности зданий в целях минимизации негативного воздействия на окружающую среду

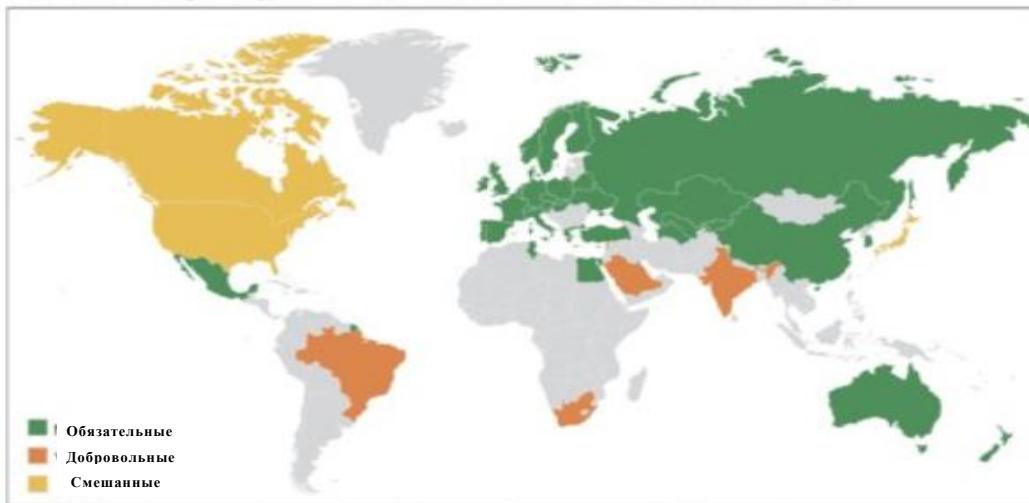


Для выполнения сценария достижения «чистого ноля» выбросов к 2050 году:

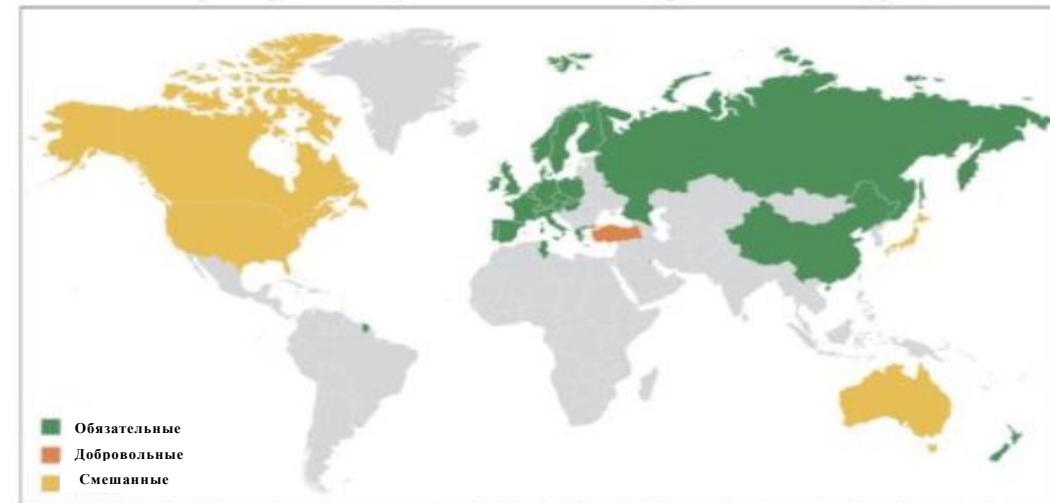
- к 2030 г. во всех странах мира должны быть установлены законодательные требования к энергоэффективности зданий, предусматривающие нулевой уровень выбросов CO₂
- к 2030 г. все новые здания должны соответствовать таким требованиям
- к 2030 г. 20% площади существующих зданий должно быть модернизировано до нулевого уровня выбросов CO₂, темпы роста энергоэффективности во всем мире должны увеличиться до 2,5% в год

Источник: доклад Международного энергетического агентства «Tracking Buildings 2021».

Законодательные требования к энергоэффективности строящихся жилых зданий в мире



Законодательные требования к энергоэффективности существующих жилых зданий в мире



Источник: Marian Keeler; Prasad Vaidya. Fundamentals of Integrated Design for Sustainable Building.
- John Wiley & Sons, Inc., Hoboken, New Jersey. - 2016

Инструменты политики в области климата, чаще всего используемые в сфере энергоэффективности



Россия

- Запрет систем отопления на ископаемом топливе добровольно
- Сертификация энергоэффективности зданий.....
- Обязательства по достижению показателей энергоэффективности
- Обязательные проверки систем отопления и охлаждения
- Регулирование / Допуск надстройки этажей при условии реновации
- Налоговые льготы для продвижения энергоэффективных мер
- Налог на потребление энергии или выбросы CO₂.....
- Государственные закупки инновационных решений
- Скоординированные национальные или межгосударственные стратегии.....
- Гранты на инвестиции в целях фундаментальной реновации
- Программы грантов для повышения энергоэффективности..... 2018-2020 гг.
- Продвижение энергосервисных договоров
- Льготные кредиты и государственные гарантии по кредитам на повышение энергоэффективности



Исследование Института экономики города (2022)

Зеленая повестка устойчивого
развития городов



Аналитический обзор



Публичный доклад



Минимальные стандарты энергоэффективности (Minimal Energy Performance Standards - MEPS)



- Ограничение максимального количества энергии, которое может потребляться зданием, или
- Минимальный уровень энергоэффективности здания, которого требуется достичь к моменту сдачи в аренду или продажи

Активно внедряются во многих странах мира, в том числе для улучшения энергетических характеристик существующих зданий и обеспечения ряда социальных, экономических и климатических преимуществ

Как правило, обязательны и вводятся на национальном уровне

Поправками к Директиве ЕС EPBD (energy performance of buildings) от декабря 2018 г. введены нормативные требования:

- к 31 декабря 2020 г. все новые здания должны соответствовать требованиям для зданий с практически нулевым энергопотреблением (net zero energy buildings - NZEB)
- после 31 декабря 2018 г. новые здания, занимаемые государственными органами и находящиеся в их собственности, должны соответствовать требованиям для зданий с практически нулевым энергопотреблением

Российские «зеленые» стандарты:

ГОСТ Р 57274-2016 «Устойчивое развитие в строительстве» (аналог европейского стандарта)

ГОСТ Р 54964-2012 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости»

ГОСТ Р 70346-2022 ««Зеленые стандарты». Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации» (*добровольное применение для проектируемых и строящихся зданий*)



Регулирование энергоэффективности зданий в России: стратегические направления



Стратегия социально-экономического развития Российской Федерации с низким уровнем выбросов парниковых газов до 2050 года*:

- Установление жестких требований энергетической эффективности новых зданий (классы А, А+)
- Выведение из эксплуатации изношенных неэнергоэффективных фондов
- Энергоэффективная модернизация систем горячего водоснабжения и отопления, энергоэффективные бытовые электроприборы и системы освещения
- Стимулирование оснащения зданий установками, использующими и производящими возобновляемую энергию
- Повышение эффективности систем теплоснабжения и тепло-холодоснабжения



Стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года**:

- 100% приборный учет, внедрение автоматизированных систем учета и управления энергопотреблением, узлов погодного регулирования в МКД
- Стимулирование к эффективному потреблению тепловой энергии в жилищном фонде, развитие энергосервисных контрактов
- Разработка мер по декарбонизации индивидуальных жилых домов и перевод на более экологичные виды топлива для отопления
- Совершенствование нормативной правовой базы, технического регулирования и стандартизации, информационного обеспечения строительства в части энергоэффективности зданий
- Для вновь создаваемых зданий (в том числе МКД) удельный расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию уменьшается:
 - с 1 января 2025 г. - на 25% по отношению к 2017 г.
 - с 1 января 2030 г. - на 40% по отношению к 2017 г.

* Распоряжение Правительства РФ от 29.10.2021 г. № 3052-р

** Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 N 3268-р



Проблемы законодательного регулирования энергоэффективности зданий в России

Классы энергоэффективности зданий

Россия

Обозначение класса энергетической эффективности	Наименование класса энергетической эффективности	Величина отклонения значения фактического удельного годового расхода энергетических ресурсов от базового уровня, %
A++	Высочайший	-60 включительно и менее
A+	Высочайший	от -50 включительно до -60
A	Очень высокий	от -40 включительно до -50
B	Высокий	от -30 включительно до -40
C	Повышенный	от -15 включительно до -30
D	Нормальный	от 0 включительно до -15
E	Пониженный	от +25 включительно до 0
F	Низкий	от +50 включительно до +25
G	Очень низкий	более +50

ЕС

Индекс энергоэффективности	Годовое удельное потребление кВт·ч/м ²		
	тепло	электроэнергия	
A		<45	<50
B		46-65	51-65
C		66-85	66-75
D		86-105	76-85
E		106-125	86-95
F		126-145	96-105
G		>146	>105



Федеральный закон № 261-ФЗ от 23.11.2009 г.

«Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности...»

Отсутствие запрета на строительство зданий с классом энергоэффективности ниже А

Отсутствие законодательного требования об обязательности присвоения многоквартирным домам класса энергоэффективности

Классы энергетической эффективности зданий в России прямо не связаны с показателями удельного энергопотребления; не несут наглядной для потребителей информации об энергопотреблении; не служат стимулом к сокращению расхода энергетических ресурсов через проведение энергосберегающих мероприятий

Приборный учет потребления энергоресурсов в МКД: принцип «весы у покупателя»

- Новые МКД и МКД после реконструкции должны быть обеспечены приборами учета
- В существующих зданиях установка приборов учета зависит от решения собственников

Сертификат энергоэффективности - EPC (energy performance certificate) введен в ЕС в 2002 г. (Директива ЕС).

- содержит информацию об энергоэффективности здания
- информационный инструмент для собственников зданий, жителей и субъектов рынка недвижимости
- **должен быть в наличии по окончании строительства, реконструкции, капитального ремонта, а также при продаже или сдаче в аренду здания или помещения в нем**

Ежегодно в ЕС выдаются EPC для 6 миллионов зданий

Есть предложения по преобразованию нынешней системы EPC в Паспорт реконструкции здания, который поможет спроектировать конкретный ремонт здания или составить дорожные карты по декарбонизации

Нормативные требования к энергоэффективности зданий в России - отсутствует запрет на строительство неэнергоэффективных зданий



Требования энергетической эффективности зданий, строений, сооружений (2017 г.)*

- Утверждены впервые через 8 лет после выхода закона № 261-ФЗ
- Основное требование: при проектировании, строительстве и реконструкции зданий должно достигаться установленное нормативное значение удельного расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию
- Должны пересматриваться каждые 5 лет (не исполняется)

* Приказ Минстроя России от 17.11.2017 г. № 1550/пр

** Проект приказа Минстроя России

<https://regulation.gov.ru/projects>List/AdvancedSearch#пра=125926>



Проект новых требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений** (не принят!)

- исключено требование о соблюдении установленного значения удельного расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию
- запрет с 1.03.2023 г. строительства зданий с классом энергетической эффективности ниже классов F (низкий) и G (очень низкий)
- поэтапное (до сентября 2027 г.) введение запретов на строительство новых МКД с классами энергоэффективности ниже чем «Е» (пониженный), «D» (нормальный), «С» (повышенный), «В» (высокий)
- отсутствуют требования к уровню (изменению уровня) расхода тепловой и электрической энергии после реконструкции или капитального ремонта зданий, строений, сооружений



Можно ли на городском уровне повлиять на жилищное строительство?

Городская земля - исчерпаемый ресурс

Выделяя земельный участок и давая разрешение на строительство город должен/может руководствоваться:

документами стратегического планирования:

- стратегия социально-экономического развития муниципального образования
- прогноз социально-экономического развития муниципального образования на среднесрочный или долгосрочный период
- муниципальные программы

документами территориального планирования:

- генеральный план / единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования
- правила землепользования и застройки

❖ сведениями о потребности в жилых помещениях:

- *данными о жилищной обеспеченности (?)*
- данными учета лиц, нуждающихся в жилых помещениях по договору социального найма
- данными учета лиц, нуждающихся в жилых помещениях по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования

Существуют международные рекомендации и практика по измерению текущих и будущих потребностей в жилье

В 2000 году ЕЭК ООН опубликовала «Руководящие принципы в отношении политики и процесса принятия решений в области устойчивого жилищного хозяйства и городского развития, опирающихся на фактологические данные. Доступно по адресу:

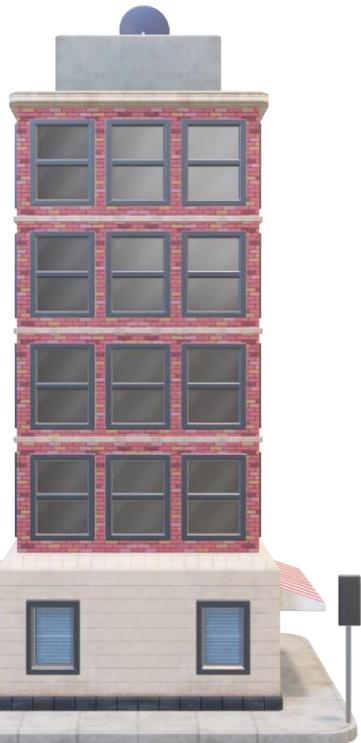
https://unece.org/sites/default/files/2021-05/2020_Guidelines_on_evidence-based_policies_R.pdf



Этап IV: Эксплуатация

Возможные цели:

- Сохранность, надежность и безопасность здания (конструкций, инженерных систем)
- Комфортность
- Рациональное ресурсопотребление
- Экологичное обращение с ТКО
- Рациональные затраты, справедливое распределение затрат между собственниками
- Сохранение или увеличение стоимости квартир



Кто определяет цели?

Способны собственники квартир правильно определить цели управления МКД?

Влияет ли государство?

Может ли влиять город?

Этап V: Ликвидация (снос)

Возможные цели:



- Освободить земельный участок для строительства нового жилого здания, квартиры в котором будут принадлежать тем же собственникам
- Создать новые жилые помещения для продажи новым собственникам (сократить затраты собственников на строительство нового жилья)
- Снести и извлечь максимальный доход от продажи земельного участка
- Сократить расходы на снос
- Экологичное обращение с отходами от сноса
- ...

Кто может/должен определить цели?

Способны собственники квартир определить цели сноса МКД?

Влияет ли государство?

Может ли влиять город?



Влияние качества управления жилыми зданиями на условия проживания в них людей и качество городской среды

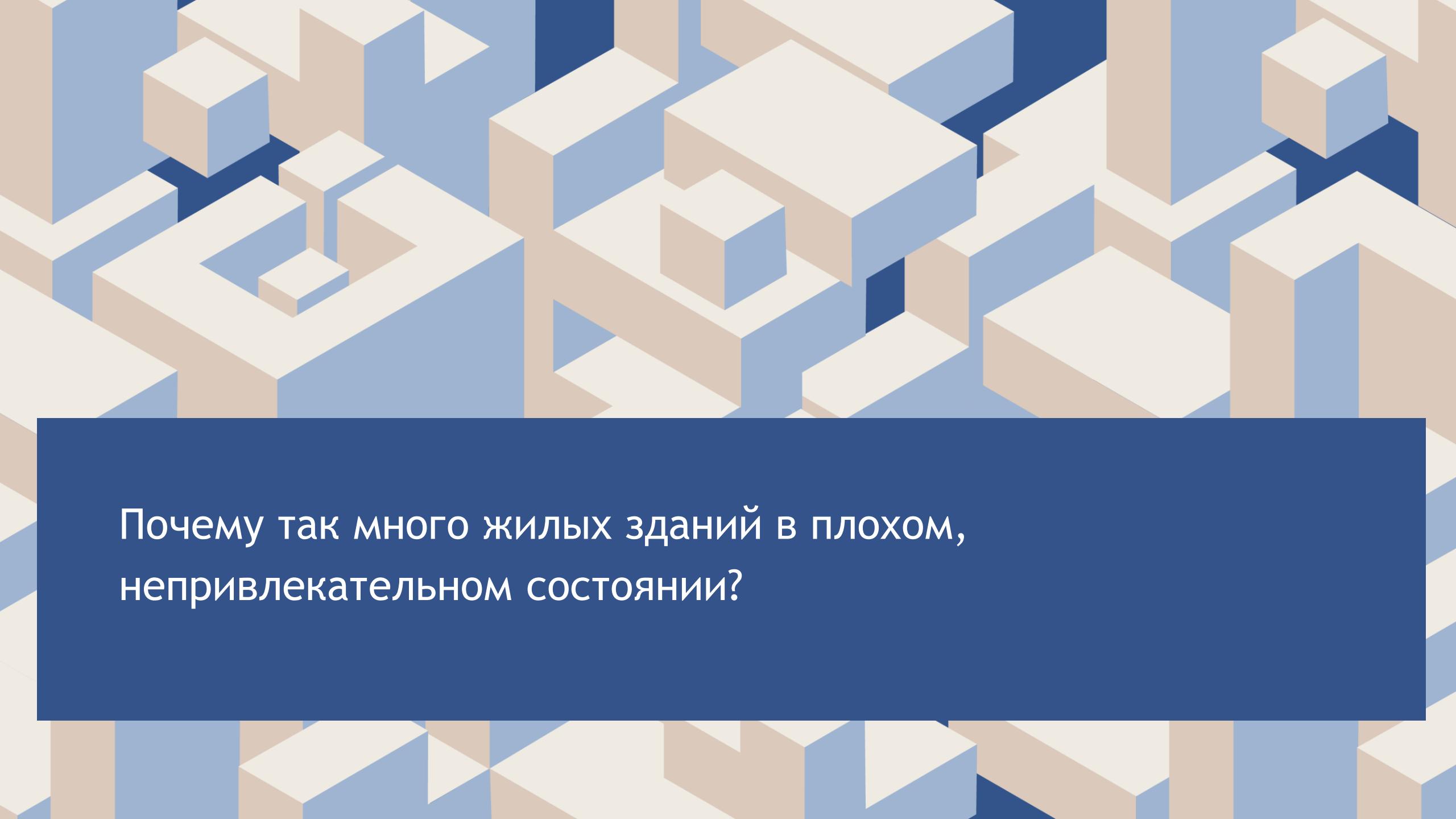
Требования к управлению многоквартирным домом

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать **благоприятные и безопасные условия проживания** граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (МКД), решение вопросов пользования указанным имуществом, а также **предоставление коммунальных услуг** гражданам, проживающим в таком доме, или ... постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к предоставлению коммунальных услуг.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения **санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности**, защиты прав потребителей, и должно обеспечивать:

- соблюдение требований к **надежности и безопасности** МКД
- **безопасность жизни и здоровья граждан, имущества** физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества
- соблюдение требований к **безопасному использованию и содержанию** внутридомового газового оборудования в МКД (если такое оборудование установлено);
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с правилами ...





Почему так много жилых зданий в плохом,
непривлекательном состоянии?

Безответственность собственников в МКД

Подавляющая доля МКД - «кondоминиумы» с множеством собственников квартир / помещений

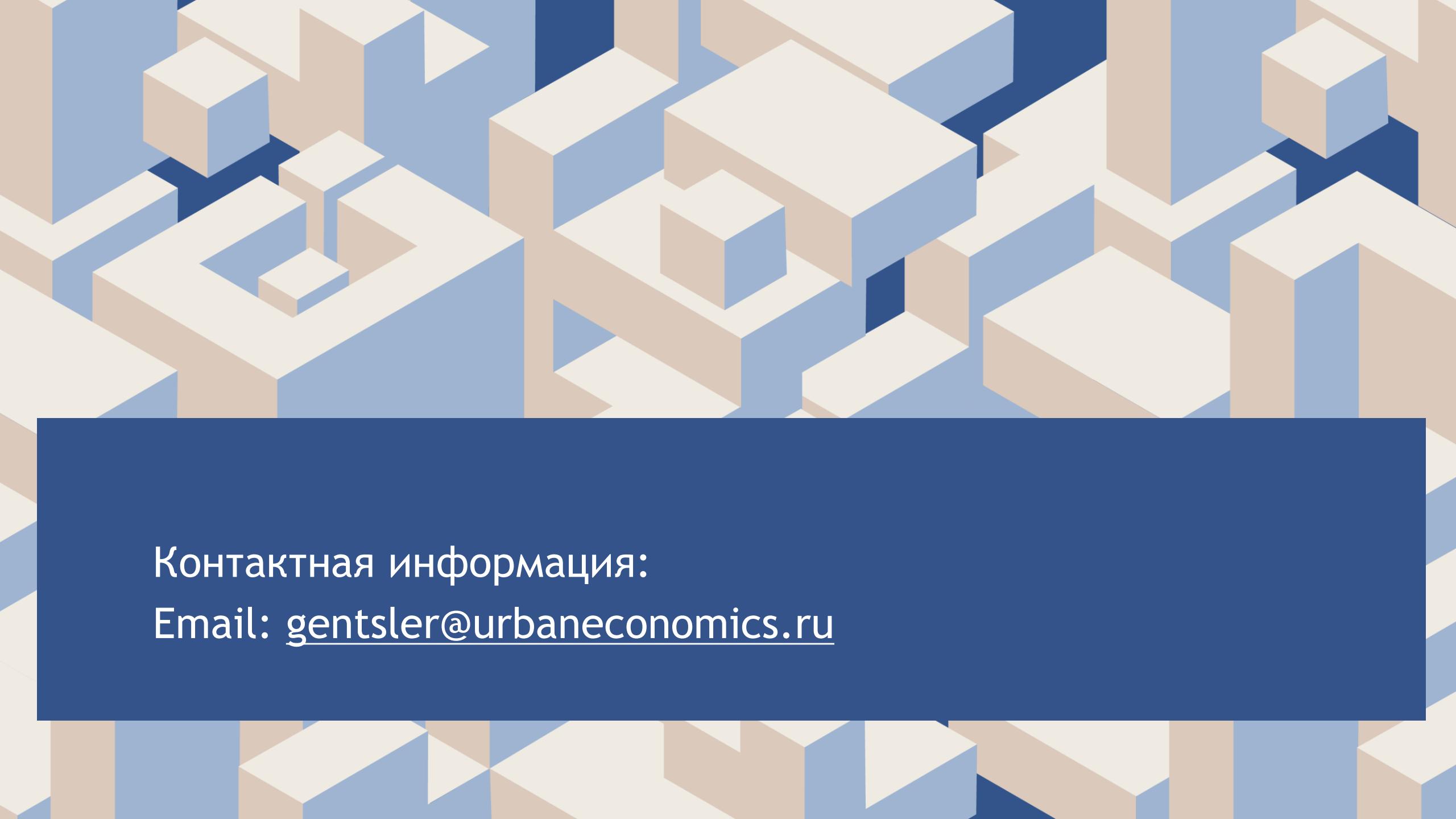
- Собственники помещений в МКД не осознают (не хотят осознавать) свою ответственность за состояние МКД/общего имущества в МКД
 - поквартирная приватизация без одновременного изменения системы управления (право общей долевой собственности на общее имущество в МКД введено позже, долго сохранялось управление и обслуживание МКД государственными / муниципальными организациями)
 - право на общее имущество в МКД не регистрируется (общее имущество не учитывается в кадастре недвижимости)
- Необходимость ТСЖ в МКД-«кondоминиумах»
- Сложный механизм принятия собственниками совместных решений по управлению МКД (общее собрание)
- Организации, управляющие МКД, не умеют управлять, занимаются текущим обслуживанием (большая их часть - бывшие муниципальные обслуживающие организации)
- Плата собственников на содержание общего имущества неадекватна потребностям по содержанию МКД
- Безнаказанность собственников за ненадлежащее состояние МКД / общего имущества в МКД
 - нет механизма «наказания» за безответственное поведение собственников
 - ликвидация аварийного жилья за счет бюджетных средств



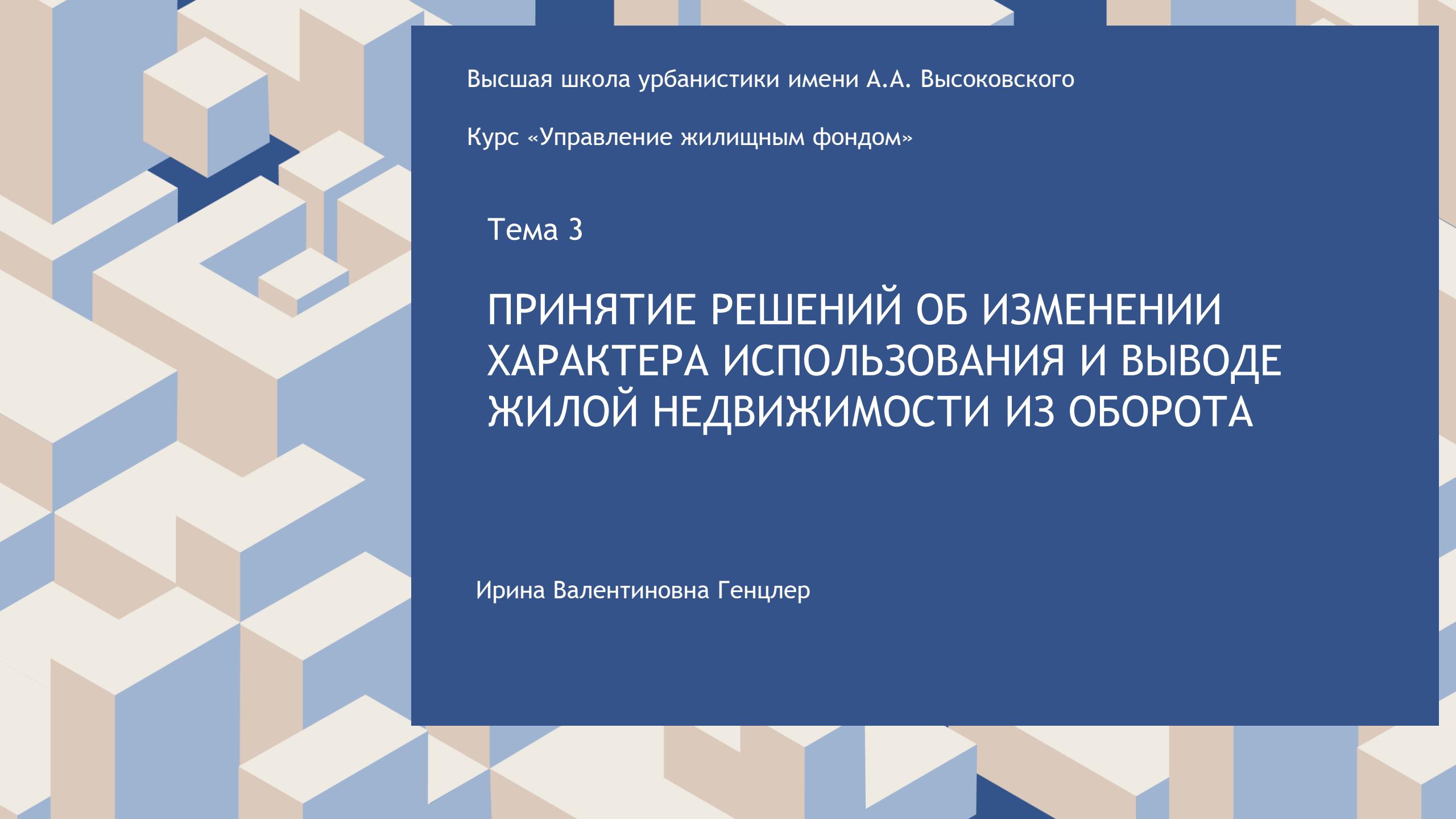
Действия государства по улучшению состояния многоквартирного жилищного фонда

- Государство сняло ответственность за состояние МКД с собственников и переложило ее на юридических лиц - управляющие организации, ТСЖ
- Принятие решений за собственников помещений в МКД
 - по отбору управляющих организаций
 - по установлению размера платы за содержание общего имущества в МКД
 - по капитальному ремонту общего имущества в МКД (обязательный взнос на капитальный ремонт, его размер, региональные программы капитального ремонта МКД)
- Административное давление на управляющие организации
 - законодательные требования /ответственность, в том числе административная ответственность
 - лицензирование, лицензионные требования
- Воссоздание муниципальных (государственных) управляющих организаций
- Субсидии на капитальный ремонт (*очень ограниченно*)
- Снос и расселение аварийных МКД за счет бюджетных средств
- Снос и расселение «ветхих» МКД в рамках проектов комплексного развития территорий





Контактная информация:
Email: gentsler@urbaneconomics.ru



Высшая школа урбанистики имени А.А. Высоковского

Курс «Управление жилищным фондом»

Тема 3

ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ХАРАКТЕРА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЫВОДЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ ОБОРОТА

Ирина Валентиновна Генцлер

МЕХАНИЗМЫ

перевода жилого помещения в нежилое помещение и вывода жилого помещения из оборота

- I. Перевод жилого помещения в нежилое помещение по желанию собственника
- II. Изъятие жилого помещения для государственных или муниципальных нужд
- III. Изъятие жилого помещения в аварийном многоквартирном доме
- IV. Переход права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, не признанном аварийным, при реализации проектов комплексного развития территории (КРТ) жилой застройки (с последующим сносом МКД)
- V. Переход права на земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости (ИЖС, садовые дома) при реализации проектов КРТ жилой застройки





Принятие решений об изменении характера использования жилой недвижимости

Перевод жилого помещения в нежилое помещение

осуществляется органом местного самоуправления по заявлению собственника помещения
(возможен также перевод нежилого помещения в жилое помещение)

Статьи 22, 23 ЖК РФ

ИСКЛЮЧЕНИЯ/ОГРАНИЧЕНИЯ:

I. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если:

- доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям
- отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению
- переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания
- если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц

В помещение после его перевода из жилого помещения в нежилое помещение должна быть исключена возможность доступа с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям

II. Перевод квартиры в МКД в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми

III. Перевод жилого помещения в наемном доме социального использования в нежилое помещение не допускается



Дополнительные требования при переводе квартиры в МКД в нежилое помещение

Для перевода квартиры в МКД в нежилое помещение необходимо:

- Согласие собственников помещений в МКД на перевод жилого помещения в нежилое помещение, оформленное протоколом общего собрания собственников помещений в МКД

Решение общего собрания собственников помещений в МКД по этому вопросу принимается:

- 1) если в МКД более одного подъезда - большинством голосов от общего числа голосов участников этого общего собрания при условии голосования За принятие такого решения собственниками помещений в подъезде МКД, в котором расположено переводимое помещение, обладающими большинством голосов от общего числа голосов таких собственников, принимающих участие в этом собрании
- 2) если в МКД один подъезд - большинством голосов от общего числа голосов участников этого общего собрания

Часть 1.2 статьи 46 ЖК РФ

- Согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение

- Примыкающие помещения к переводимому - помещения, имеющие общую с переводимым помещением стену или расположенные непосредственно над или под переводимым помещением.
- Согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение оформляется собственником помещения, примыкающего к переводимому помещению, в письменной произвольной форме, позволяющей определить его волеизъявление



Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение

- Собственник жилого помещения (представитель) направляет в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения заявление с приложением:
 - правоустанавливающих документов;
 - плана переводимого помещения с его техническим описанием (технического паспорта жилого помещения);
 - поэтажного плана дома;
 - проекта переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (если требуется);
 - протокола общего собрания собственников помещений в МКД, содержащего решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;
 - согласия каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение.
- Орган, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через 45 дней принимает решение о переводе или об отказе в переводе помещения.

В случае необходимости решение должно содержать требование о проведении переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

- По окончании работ по переустройству и (или) перепланировке и (или) иных работ заявитель направляет уведомление в орган, осуществляющий перевод помещений.

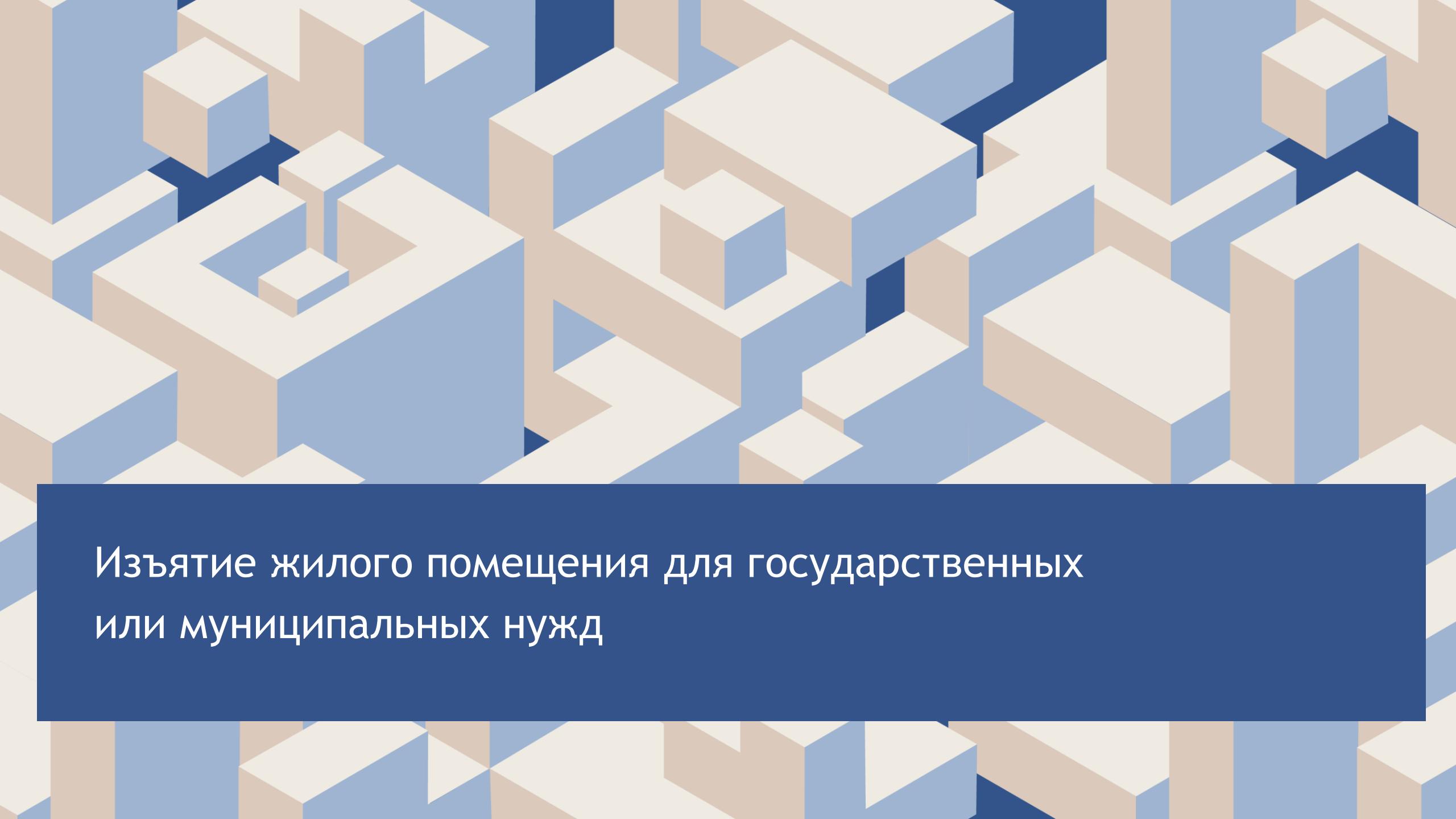
Приемочная комиссия, сформированная органом, осуществляющим перевод помещений, подтверждает факт завершения работ.

Утверждение акта приемочной комиссии осуществляется в срок, не превышающий 30 дней со дня получения органом, осуществляющим перевод помещений, уведомления заявителя.

- Перевод жилого помещения в нежилое помещение считается оконченным со дня внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о назначении помещения.

В случае проведения перепланировки в ЕГРН вносятся сведения о границах и (или) площади и назначении такого помещения или осуществляется государственный кадастровый учет образованных помещений и государственная регистрация права на образованные помещения.





Изъятие жилого помещения для государственных или муниципальных нужд

Изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд

Статья 32 ЖК РФ, Глава VII.1 Земельного кодекса РФ

- Жилое помещение может быть изъято** у собственника **в связи с изъятием земельного участка**, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, **для государственных или муниципальных нужд**

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд **осуществляется в исключительных случаях по основаниям**, связанным с:

- 1) выполнением международных договоров Российской Федерации
- 2) строительством, реконструкцией объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или **объектов местного значения** <указан перечень таких объектов, в т. ч. объекты энергетических систем, объекты использования атомной энергии, оборонные объекты,...>
при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов
- 3) **иными основаниями, предусмотренными федеральными законами**

Статья 49 Земельного кодекса РФ

- Изъятие жилого помещения** в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд **осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд**



Возмещение при изъятии земельного участка и жилого помещения для государственных или муниципальных нужд

Статья 32 ЖК РФ, Глава VII.1 Земельного кодекса РФ

I. Равноценное возмещение (основной способ)

- Собственнику** жилого помещения, подлежащего изъятию, **направляется уведомление** о принятом решении об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд, а также **проект соглашения об изъятии** недвижимости для государственных или муниципальных нужд в порядке и в сроки, которые установлены федеральным законодательством
- Возмещение за жилое помещение**, сроки и другие условия изъятия **определяются соглашением с собственником жилого помещения**.

По соглашению:

- II. По соглашению с собственником жилого помещения ему **может быть предоставлено** взамен изымаемого жилого помещения **другое жилое помещение** с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение

Часть 8 статьи 32 ЖК РФ

- III. При наличии согласия лиц, у которых изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, в соглашении об изъятии недвижимости **может быть предусмотрено предоставление им земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества** взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества...

Пункт 3 статьи 56.9 Земельного кодекса РФ



Принудительное изъятие жилого помещения возможно только **на основании решения суда** при условии **предварительного и равноценного возмещения**. Иск может быть подан только **после 3 месяцев** со дня получения собственником проекта соглашения об изъятии

Определение размера возмещения

Статья 32 ЖК РФ, Глава VII.1 Земельного кодекса РФ

- При определении размера возмещения за жилое помещение в него **включаются:**
 - **рыночная стоимость жилого помещения**
 - **рыночная стоимость общего имущества** в многоквартирном доме, в том числе **рыночная стоимость земельного участка**, на котором расположен многоквартирный дом (на день, предшествующий принятию решения об изъятии), с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество
 - а также **все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием**, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Рыночная стоимость недвижимости (в т. ч. квартиры и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество) определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» лицами, являющимися членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшими свою ответственность в соответствии с требованиями указанного федерального закона

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства





Изъятие жилого помещения в аварийном многоквартирном доме)

Принятие решений в отношении МКД, признанного аварийным



Признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке **многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления** органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, **к собственникам помещений** в указанном доме **требования о его сносе или реконструкции в разумный срок**

В случае, если данные **собственники** в установленный срок **не осуществили снос или реконструкцию** указанного дома, **земельный участок**, на котором расположен указанный дом, **подлежит изъятию для муниципальных нужд** и соответственно **подлежит изъятию каждое жилое помещение** в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, в порядке, предусмотренном частями 1 - 3, 5 - 9 статьи 32 ЖК РФ

Часть 10 статья 32 ЖК РФ



Основания для признания нежилого помещения непригодным для проживания, МКД - аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 19.10.2024) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»

Основанием для признания **жилого помещения непригодным для проживания** является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые **не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан**

Основанием для признания **многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является его аварийное техническое состояние**, установленное **в соответствии с межгосударственным стандартом ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»** на основании выводов **юридического лица, являющегося членом саморегулируемой организации**, об отнесении технического состояния многоквартирного дома к аварийной категории технического состояния, **обоснованных соответствующими поверочными расчетами несущей способности конструкций и (или) основания фундаментов (норма 2024 года)**

Аварийное техническое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся **повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, и/или характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта** (ГОСТ31937-2024).

Для МКД с количеством этажей не более 2 допускается проводить обследование в соответствии со строительными правилами (СП).

В случае если МКД признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, **жилые помещения, расположенные в таком многоквартирном доме, являются непригодными для проживания**



Порядок признания МКД аварийным

- ОМСУ создает межведомственную комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, МКД, находящихся в федеральной собственности, муниципального жилищного фонда и частного жилищного фонда ...
- Комиссия рассматривает заявления собственника или правообладателя помещения, уполномоченных государственных органов надзора, заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома, обследования ограждающих и несущих конструкций жилого помещения, проводит оценку соответствия помещения установленным требованиям (*вправе назначить дополнительные обследования и испытания*) и принимает решения, в том числе:
 - ✓ о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания
 - ✓ о выявлении оснований для признания помещения подлежащим капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке (*при необходимости с технико-экономическим обоснованием*) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с требованиями
 - ✓ о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания
 - ✓ об отсутствии оснований для признания жилого помещения непригодным для проживания
 - ✓ о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции
 - ✓ о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу
 - ✓ об отсутствии оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции
- На основании полученного заключения соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.



Обеспечение жилищных прав граждан при расселении МКД, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

Статья 32 ЖК РФ

При изъятии земельного участка и расположенного на нем МКД, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, для муниципальных нужд

- Собственнику жилого помещения предоставляется:

- **равноценное возмещение**, учитывающее рыночную стоимость помещения, рыночную стоимость его доли в общем имуществе в МКД, включая земельный участок, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием жилого помещения

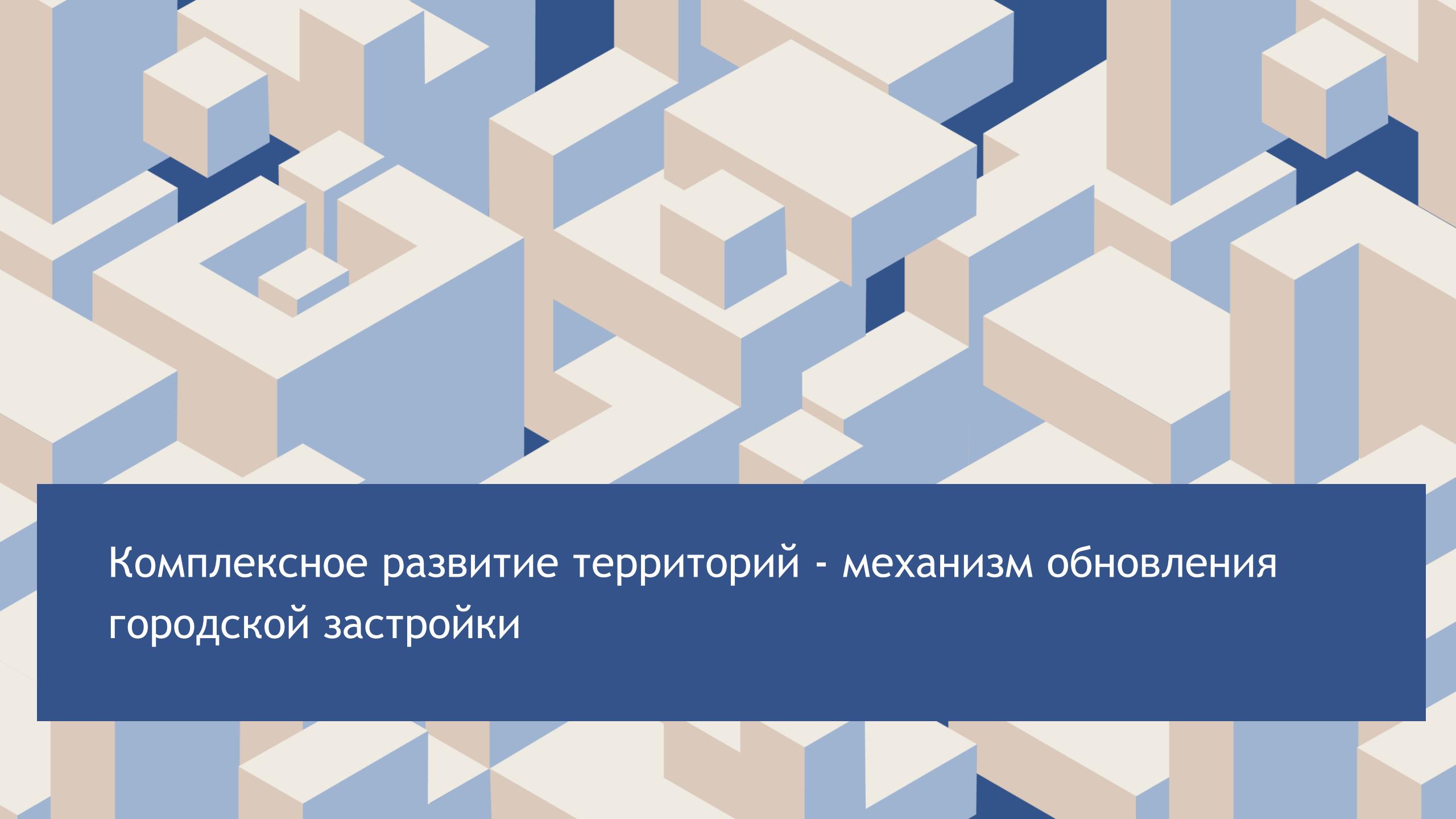
или

- **по соглашению** с собственником ему **может быть предоставлено** взамен изымаемого жилого помещения **другое жилое помещение** с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение

Органы государственной власти субъекта РФ вправе устанавливать для собственников жилых помещений в МКД, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, **дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями** при условии, что на дату признания МКД аварийным у них отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания, находящиеся в их собственности либо занимаемые на условиях социального найма или по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

- Нанимателю жилого помещения по договору социального найма предоставляется **другое (равнозначное) жилое помещение по договору социального найма**

В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ, ППК «Фонд развития территорий» (ранее - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства) предоставляет субъектам РФ финансовую поддержку за счет средств Фонда для реализации программ переселения граждан из аварийного жилья



Комплексное развитие территорий - механизм обновления
городской застройки

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ) ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ - НОВЫЙ МЕХАНИЗМ ОБНОВЛЕНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Глава 10 «Комплексное развитие территорий» введена в Градостроительный кодекс РФ Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ

ЦЕЛИ комплексного развития территории:

- 1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, муниципальных округов, городских округов **путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства**
- 2) обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами
- 3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур
- 4) повышение эффективности использования территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда
- 5) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий

Часть 1 статьи 64 Градостроительного кодекса РФ

КРТ жилой застройки - один из 4 видов комплексного развития территорий

Существуют также:

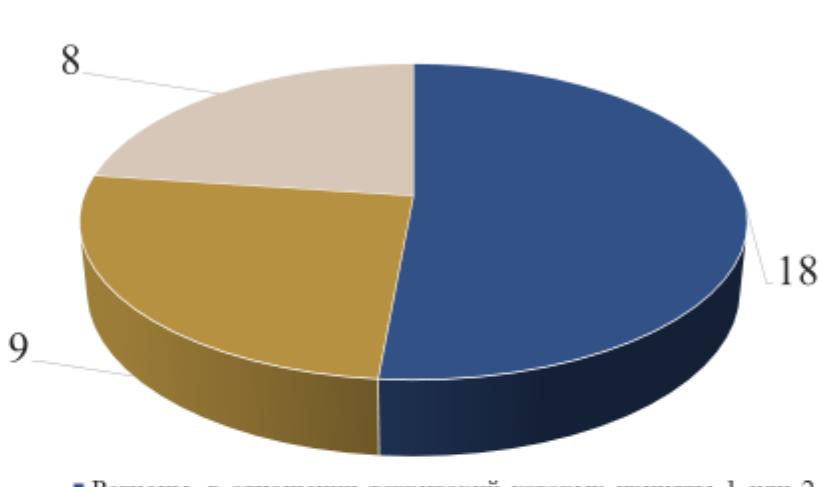
- КРТ нежилой застройки
- КРТ незастроенных территорий
- КРТ по инициативе правообладателей



По состоянию на 15 мая 2024 г. принято 258 решений о КРТ на территории 50 регионов, информация о которых доступна в открытых источниках

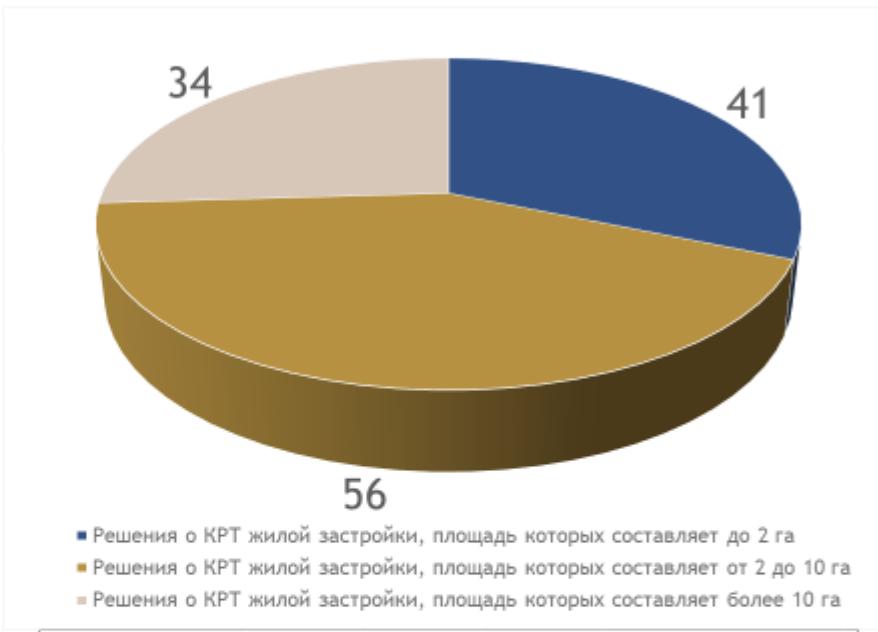


Принятые решения о КРТ, имеющиеся в открытом доступе, были выявлены в отношении территорий 50 субъектов РФ. Большая доля выявленных решений (51%) относится к территориям, занятым жилой застройкой



- Регионы, в отношении территорий которых приняты 1 или 2 решения о КРТ жилой застройки
- Регионы, в отношении территорий которых приняты от 3 до 5 решений о КРТ жилой застройки
- Регионы, в отношении территорий которых приняты более 5 решений о КРТ жилой застройки

Проекты КРТ должны носить эксклюзивный характер (их не должно быть много)



Большая часть решений о КРТ жилой застройки принята в отношении «средних» (от 2 до 10 га) по площади территории



*Согласно информации, представленной в СПС «КонсультантПлюс»

Прямые и косвенные финансовые и нефинансовые выгоды основных стейкхолдеров проекта КРТ жилой застройки

ГОРОД

- Дополнительные налоговые доходы от проекта
- Повышение доходов от налогов на недвижимость
- Повышение доходов от налогов на бизнес
- Прирост стоимости городских активов (инфраструктуры и недвижимости)
- Повышение качества жизни и конкурентоспособности города

СОБСТВЕННИКИ НЕДВИЖИМОСТИ

- Доходы от продажи недвижимости или увеличения ее стоимости
- Улучшение жилищных условий

ЗАСТРОЙЩИК

- Прибыль от проекта



При успешной реализации проекта КРТ жилой застройки различные косвенные выгоды получают и другие стейкхолдеры проекта (кроме основных), в том числе:

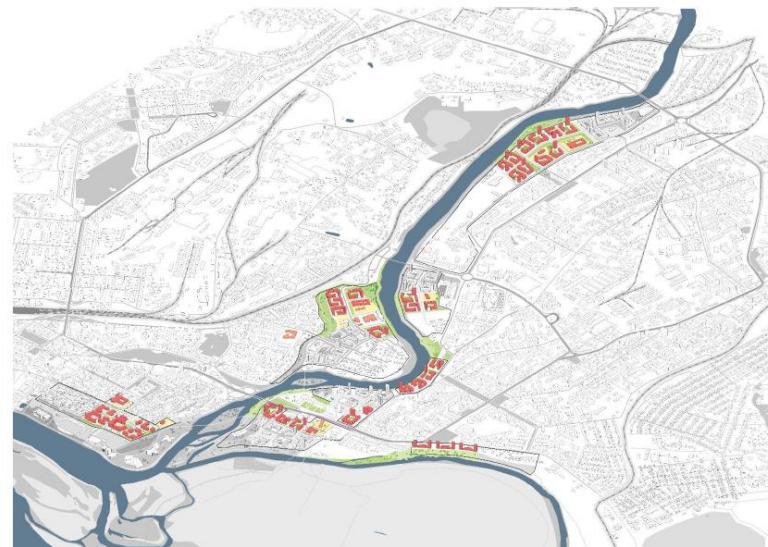
- ✓ предприниматели, размещающие свой бизнес на территории
- ✓ собственники недвижимости сохраняющейся в рамках территории
- ✓ собственники недвижимости на прилегающих территориях
- ✓ все население города в целом

Принцип экономической обоснованности проектов КРТ жилой застройки:

обеспечение приемлемой доходности проекта в целом, а значит, и для всех основных стейкхолдеров - собственников недвижимости (как собственников сносимой недвижимости, так и собственников новой недвижимости), застройщика и города



КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ ГОРОДА



КРТ предполагает:

- **снос или реконструкцию** не отвечающих современным требованиям аварийных, ветхих, морально устаревших многоквартирных домов и объектов инфраструктуры
- **перепланирование** территории
- **строительство** новых многоквартирных домов, объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры и благоустройство территории

МЕХАНИЗМ КРТ ДАЁТ ГОРОДУ ВОЗМОЖНОСТЬ:

- ✓ ликвидировать аварийное жилье
- ✓ возродить деградирующие территории, повысить комфортность городской среды
- ✓ использовать единственный ресурс развития в условиях дефицита свободных земель
- ✓ использовать для решения городских проблем внебюджетные средства



Фото: Академия городских технологий "Среда"

КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ ГРАЖДАН

Граждане, проживающие на территории, подлежащей комплексному развитию

Имеют возможность улучшить свои жилищные условия:

- получить взамен квартир в аварийных, ветхих, неблагоустроенных домах квартиры в домах хорошего качества (более комфортные, с большей ценой)
 - получить квартиры большей площади, с большим количеством комнат (с доплатой)
 - наниматели имеют возможность получить квартиры в собственность
- ИЛИ
- получить равноценное денежное возмещение

Граждане, проживающие на близлежащих территориях

Могут ожидать улучшения условий проживания:

- комфортная, благоустроенная, безопасная среда
 - лучший доступ к городским услугам
- И
- **увеличение стоимости их недвижимости**

Лишаются привычного места проживания:

- сложивших мест получения социальных и бытовых услуг
- привычных транспортных маршрутов (жилье-работа)
- социальных связей (соседских сообществ)
- памятных мест

Не уверены в том, что их жилищные условия не ухудшатся, не хотят переезжать в удаленные районы
Понимают, что размер возмещения не позволит купить другое жилое помещение

Опасаются сложностей, связанных с переездом

Могут опасаться:

- увеличения плотности застройки, количества жителей и других лиц
 - увеличения нагрузки на коммунальную и транспортную инфраструктуру, ухудшения качества услуг
 - увеличения стоимости услуг
 - неудобств, связанных с длительным сроком проекта (сноса, строительства)
 - разрушения идентичности района
- ...



УСПЕХ ПРОЕКТА КРТ ЗАВИСИТ ОТ РЕШЕНИЯ ГРАЖДАН В МКД, НЕ ПРИЗНАННЫХ АВАРИЙНЫМИ И СООТВЕТСТВУЮЩИХ КРИТЕРИЯМ СУБЪЕКТА РФ

Кворум общего собрания: $\geq 50\%$ голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений в МКД

Наниматели жилых помещений по договорам социального найма, по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования признаются представителями собственников таких жилых помещений

часть 3.2 статьи 45 ЖК РФ

- ✓ **Решение о включении МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории**

требует $\geq 2/3$ голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений МКД

пункт 1 части 13 статьи 46 ЖК РФ

- ✗ **Решение об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, из решения о комплексном развитии территории жилой застройки**

требует $\geq 1/3$ голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений МКД

пункт 2 части 13 статьи 46 ЖК РФ

Для принятия собственниками и нанимателями жилых помещений положительного решения необходимо:

- обеспечить их уверенность в том, что их жилищные права не будут нарушены, а жилищные условия улучшатся (заранее проинформировать о базовых и дополнительных жилищных гарантиях)
- привлечь максимально возможное число собственников и нанимателей жилых помещений к голосованию на общем собрании по вопросу о включении МКД в границы КРТ жилой застройки (предоставить достаточный срок для проведения общего собрания и организационно-методическую помощь в его проведении)
- обеспечить общественную поддержку проекту КРТ (выявить и учесть общественное мнение, обеспечить участие в обсуждениях и соучастие в разработке архитектурно-градостроительной концепции или мастер-плана проекта КРТ)

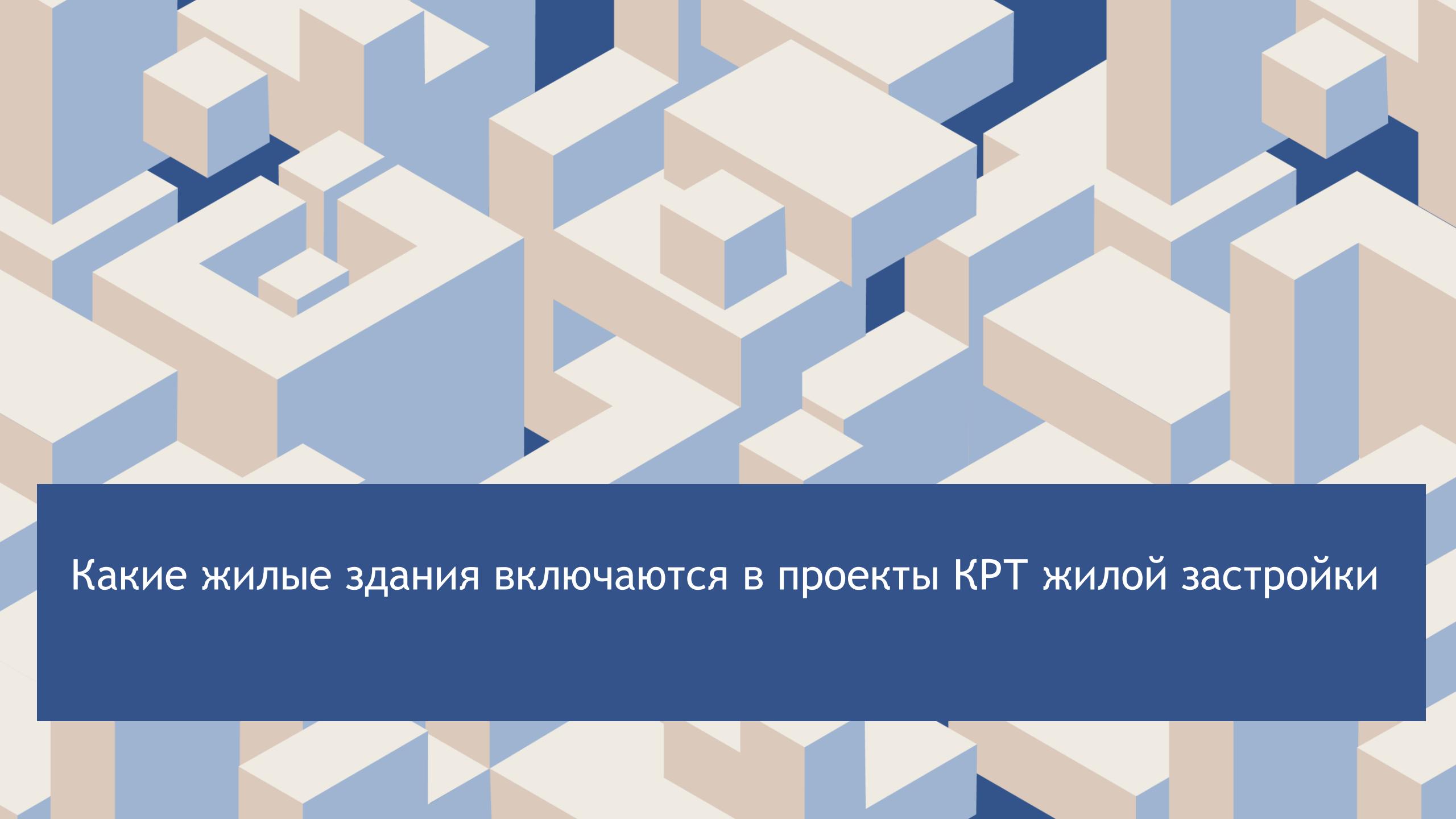


ПОРЯДОК (ЭТАПЫ*) ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



* Базовые этапы 1-9 предусмотрены ч. 6 ст. 66 ГрК РФ. Содержание этапов может уточняться в соответствии с НПА субъектов РФ в сфере КРТ (например, разработка мастер-плана в Нижегородской области)

** Этап 5 - опция. Решение о КРТ может быть реализовано Российской Федерацией, субъектом РФ или ОМСУ самостоятельно либо определенным ими юридическим лицом, соответствующим установленным требованиям



Какие жилые здания включаются в проекты КРТ жилой застройки

В ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ О КРТ жилой застройки ВКЛЮЧАЮТСЯ:



- ✓ **Много квартирные дома (МКД), признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции**

в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47

- ✓ **МКД, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации**
- ✓ **Дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, которые признаны аварийными* или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения.**

Часть 2 статьи 65 Градостроительного кодекса РФ (изм. 2024 г.)

В проект решения о КРТ жилой застройки МОГУТ ВКЛЮЧАТЬСЯ:

- ✓ **земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества при условии, что они расположены в границах элемента планировочной структуры, в котором расположены объекты капитального строительства, указанные в части 2 статьи 65**

Часть 3 статьи 65 Градостроительного кодекса РФ

*В соответствии с частью 4 статьи 55.26-1 ГрК РФ, объект капитального строительства признается аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по основаниям и в порядке, которые устанавливаются Правительством РФ. В настоящее время такой порядок для ИЖС не установлен. До принятия такого порядка Правительством РФ индивидуальный жилой дом, дом блокированной застройки, садовый дом не может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

ТРЕБОВАНИЯ К КРИТЕРИЯМ включения МКД в проект решения о КРТ жилой застройки

- а) физический износ основных конструктивных элементов МКД (крыша, стены, фундамент) превышает определенное субъектом Российской Федерации значение
- б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов МКД и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации
- в) МКД построены в период индустриального домостроения, определенный субъектом Российской Федерации, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий
- г) МКД дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии*
- д) в МКД отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, определенные субъектом Российской Федерации.

Часть 2 статьи 65 Градостроительного кодекса

* Приказ Минстроя России от 26 августа 2021 года № 610/пр «Об установлении Порядка признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии»



ПРИМЕР: КРИТЕРИИ включения МКД в проект решения о КРТ жилой застройки, установленные в Нижегородской области

МКД, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному из следующих критериев:

1) Многоквартирные дома, построенные до 1977 года включительно:

- а) бараки деревянные вне зависимости от этажности (в том числе имеющие утепленные фасады)
- б) малоэтажные многоквартирные дома до 4 этажей включительно, имеющие деревянные перекрытия (в том числе по металлическим балкам), со следующими материалами стен: дерево, камень, кирпич, панельные, с наружной системой утепления, монолитные
- в) панельные 5-этажные, кирпичные 5-этажные с деревянными перекрытиями
- г) многоквартирные дома до 5 этажей с общей степенью износа от 70% включительно и выше

2) Отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

- а) холодное водоснабжение
- б) водоотведение

Постановление Правительства Нижегородской области
от 13 июля 2021 г. № 601



КРИТЕРИИ включения других жилых зданий в проект решения о КРТ жилой застройки, установленные в Нижегородской области

МОГУТ БЫТЬ ИЗЪЯТЫ для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельные участки с жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, которые соответствуют одному или нескольким критериям:

1) Физический износ жилого дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома составляет:

- а) для каменных домов - свыше 65%;**
- б) для деревянных домов - свыше 60%.**

2) Отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения

- а) холодное водоснабжение;**
- б) водоотведение.**

Постановление Правительства Нижегородской области
от 13 июля 2021 г. № 601



КРИТЕРИИ включения МКД в проект решения о КРТ жилой застройки, установленные в Республике Бурятия

МКД, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному из следующих критериев:

- 1) физический износ в целом или одного из его основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 50 % согласно заключению юридического лица, являющегося членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций (далее - специализированная организация)**
- 2) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом исполнительного органа государственной власти Республики Бурятия, уполномоченного в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**
- 3) построены в период индустриального домостроения по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий, введены в эксплуатацию по 1980 год включительно**
- 4) признаны находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии в соответствии с пунктом «Г» части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации**
- 5) отсутствует подключение (технологическое присоединение) к одной из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение)**
- 6) этажность более одного надземного этажа, имеют деревянные перекрытия**
- 7) введены в эксплуатацию до 1 января 1982 года и имеют дефицит сейсмостойкости согласно заключению специализированной организации**

Постановление Правительства Республики Бурятия
от 26.08.2021 № 482 (в редакции постановления от 12.09.2023 № 546)



ПРИМЕР: КРИТЕРИИ включения МКД в проект решения о КРТ жилой застройки, установленные в Ярославской области

МКД, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному из следующих критериев:

- 1) физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 60 %
- 2) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов МКД и внутриквартирных систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную постановлением Правительства области в соответствии с Законом Ярославской области от 28 июня 2013 г. № 32-з "Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области"
- 3) построены в период индустриального домостроения 1957 - 1971 годов по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий
- 4) находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии
- 5) отсутствуют одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения: электроснабжения, холодного и (или) горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения)

Постановление Правительства Ярославской области
от 27 мая 2021 г. № 333-п





ПРИМЕР: КРИТЕРИИ включения МКД в проект решения о КРТ жилой застройки, установленные в Вологодской области

МКД, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному из следующих критериев:

- 1) физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 70% согласно заключению юридического лица, являющегося членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций
- 2) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов МКД и внутриквартирных систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную постановлением Правительства Вологодской области от 31 октября 2013 года № 1119 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»
- 3) МКД построен в период индустриального домостроения (введен в эксплуатацию до 1970 года) по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;
- 4) в МКД отсутствует хотя бы одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение).

Постановление Правительства Вологодской области от 16.08.2021 № 936



КРИТЕРИИ включения МКД в проект решения о КРТ жилой застройки, установленные в Удмуртской Республике

МКД, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному из следующих критериев:

- 1) многоквартирные дома этажностью до 3 этажей включительно, построенные до 1975 года включительно;**
- 2) уровень физического износа основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) многоквартирного дома согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования фактического состояния таких домов на основании государственного или муниципального контракта и имеющей в штате по основному месту работы специалистов по организации инженерных изысканий и (или) архитектурно-строительного проектирования, включенных в соответствующий национальный реестр специалистов, составляет 41 % и более;**
- 3) многоквартирные дома, находящиеся в ограниченно работоспособном техническом состоянии, признанные таковыми в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;**
- 4) многоквартирные дома независимо от года постройки, если отсутствует хотя бы одна из централизованных систем инженерно-технического обеспечения - водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение (за исключением домов, обеспеченных индивидуальным газовым отоплением).**

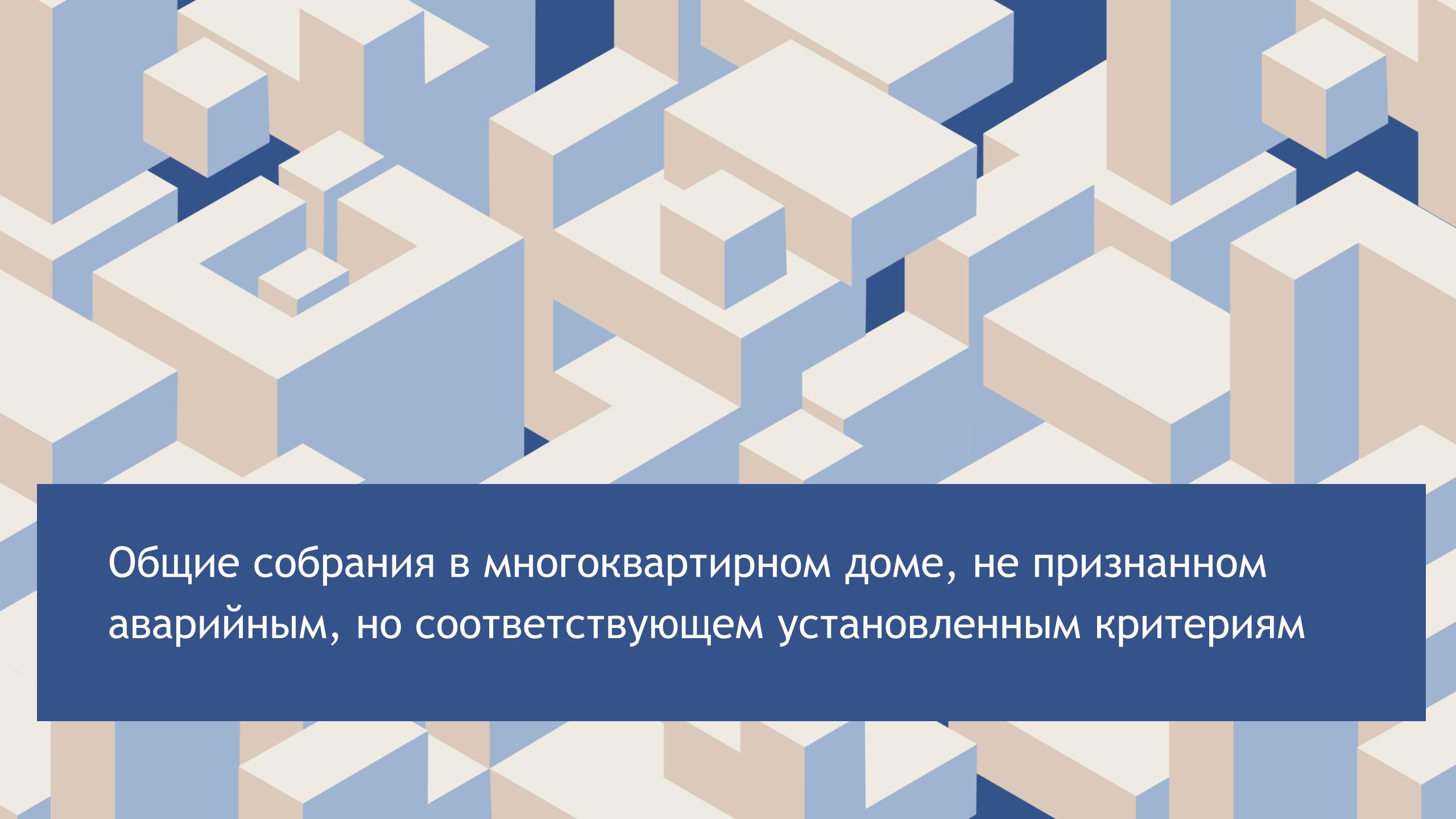
Постановление Правительства Удмуртской Республики
от 30 сентября 2021 г. № 547





Условия для принятия собственниками и нанимателями жилых помещений в МКД решения о включении МКД, не признанного аварийным, но соответствующего критериям, в проект решения о КРТ жилой застройки:

- обеспечение максимально возможного участия собственников и нанимателей жилых помещений в общем собрании МКД по вопросу о включении МКД в границы КРТ
- обеспечение уверенности в том, что их жилищные права не будут нарушены, а жилищные условия будут улучшены



Общие собрания в многоквартирном доме, не признанном
аварийным, но соответствующем установленным критериям



Требования законодательства

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ

Проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки *по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки* - один из этапов процедуры принятия и реализации решения о КРТ жилой застройки

Пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ

Общие собрания должны проводиться в МКД, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта РФ.

Часть 2 статьи 65 ГрК РФ

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РФ

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится:

«принятие решения *о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию* в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также принятие решения *об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения* о комплексном развитии территории жилой застройки или *из решения* о комплексном развитии территории жилой застройки»

Пункт 4⁶ части 2 статьи 44 ЖК РФ



Особенности общего собрания собственников помещений в МКД (ОСС) для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории

- 01** *Инициатором ОСС* могут быть уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовивший проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридическое лицо, определенное Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации для реализации решения о КРТ жилой застройки
- 02** ОСС созывается как внеочередное общее собрание
Кворум ОСС определяется по количеству голосов собственников жилых помещений либо их представителей (> 50% голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в МКД)
Часть 2¹ статьи 45 ЖК РФ
- 03** *При принятии решения ОСС* о включении МКД в проект КРТ жилой застройки учитываются голоса только собственников жилых помещений либо их представителей (требуется $\geq 2/3$ голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений МКД)
Пункт 1 части 1³ статьи 46 ЖК РФ
- 04** *Представителями собственников жилых помещений,* предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, признаются наниматели таких жилых помещений
Часть 3² статьи 45 ЖК РФ
- 05** *Предельный срок для проведения ОСС* устанавливается НПА субъекта РФ (*не может быть менее 1 месяца*)
Пункт 3 части 6 статьи 66 ГрК РФ

Общее собрание собственников помещений в МКД

для принятия решения по
вопросу об исключении
многоквартирного дома из
границ территории жилой
застройки, подлежащей
комплексному развитию,
из проекта решения о
комплексном развитии
территории жилой
застройки или
из решения о комплексном
развитии территории
жилой застройки

- 01** Инициатор ОСС - любой собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация, осуществляющая управление данным МКД по договору управления
Части 2 и 7 статьи 45 ЖК РФ
- 02** Кворум ОСС определяется по количеству голосов собственников жилых помещений либо их представителей (> 50% голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в МКД)
Часть 3² статьи 45 ЖК РФ
- 03** При принятии решения ОСС об исключении МКД из проекта КРТ жилой застройки учитываются голоса только собственников жилых помещений либо их представителей (необходимо $\geq 1/3$ голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений МКД)
Пункт 2 части 1³ статьи 46 ЖК РФ
- 04** Представителями собственников жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, признаются наниматели таких жилых помещений
Часть 3² статьи 45 ЖК РФ
- 05** Решение должно быть принято до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ жилой застройки
Часть 6 статьи 67 ГрК РФ

ВИДЫ И СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Опубликование проекта решения о КРТ жилой застройки

#1

ОСС для принятия решения по вопросу о включении МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории

Инициатор - уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, подготовивший проект решения о КРТ жилой застройки, либо юридическое лицо, определенные субъектом Российской Федерации для реализации такого решения (право быть инициатором ОСС имеют также собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация)

Предельный срок для проведения ОСС

Субъекту РФ рекомендовано устанавливать предельный срок для проведения ОСС не менее 60 дней со дня опубликования проекта решения о КРТ жилой застройки. Согласно оценке ИЭГ, этот срок варьируется от 30 до 90 дней

#2

ОСС для принятия решения по вопросу об исключении МКД из проекта решения о КРТ жилой застройки

Инициатор - собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация

Дата утверждения решения о КРТ жилой застройки

#3

ОСС для принятия решения об исключении МКД из решения о КРТ жилой застройки

Инициатор - собственник (собственники) помещений в МКД, управляющая организация

День утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ жилой застройки



ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ОБЩИХ СОБРАНИЙ

Вид ОСС	Кворум / количество голосов «За»	Результат ОСС	Последствия
#1 ОСС для принятия решения о <u>включении</u> МКД в проект решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	МКД <u>включается</u> в решение о КРТ жилой застройки (ч. 5 ст. 67 ГрК РФ)
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 2/3	Решение не принято	МКД <u>не включается</u> в проект / решение о КРТ жилой застройки
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 2/3	Решение принято	МКД <u>включается</u> в проект / решение о КРТ жилой застройки
#2 ОСС для принятия решения об <u>исключении</u> МКД из проекта решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	Действует решение, принятие на ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Решение не принято	Действует решение, принятие на ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3	Решение принято	МКД <u>исключается</u> из проекта решения о КРТ жилой застройки
#3 ОСС для принятия решения об <u>исключении</u> МКД из решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся	Действует решение, принятие на ОСС #1 либо <u>решение о включении</u> МКД в проект КРТ в связи с непроведением ОСС (ч. 5 ст. 67 ГрК)
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Решение не принято	
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» ≥ 1/3	Решение принято	МКД <u>исключается</u> из решения о КРТ жилой застройки, при условии, что решение принято до дня утверждения документации по планировке территории (ч. 6 ст. 67 ГрК РФ)



Жилищные и имущественные права граждан при реализации проектов КРТ жилой застройки

Обеспечение жилищных прав граждан при расселении МКД, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, при реализации КРТ жилой застройки

Статья 32 ЖК РФ

Если МКД, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, находится на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, орган, принявший решение о признании такого дома аварийным, обязан предъявить к собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции и установить срок не менее 6 месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома. В случае, если собственником или собственниками в течение установленного срока не будет подано в установленном порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, и жилые помещения в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд в соответствии с частью 10 статьи 32 ЖК РФ.

При изъятии земельного участка и расположенного на нем МКД, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, для муниципальных нужд

- Собственнику жилого помещения предоставляется:
 - **возмещение**, учитывающее рыночную стоимость помещения, рыночную стоимость его доли в общем имуществе в МКД, включая земельный участок, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием жилого помещения
 - или
 - **по соглашению** с собственником ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения **другое жилое помещение** с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение

Органы государственной власти субъекта РФ вправе устанавливать для собственников жилых помещений в МКД, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, **дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями** при условии, что на дату признания МКД аварийным у них отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания, находящиеся в их собственности либо занимаемые на условиях социального найма или по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

- Нанимателю жилого помещения по договору социального найма предоставляется другое (равнозначное) жилое помещение по договору социального найма



ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА ГРАЖДАН В МКД, не признанном аварийным, соответствующем критериям

Статья 32¹ ЖК РФ

Собственникам квартир	Нанимателям по договорам социального найма
<p>взамен освобождаемой квартиры предоставляется:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Равноценное возмещение, которое включает рыночную стоимость квартиры, рыночную стоимость доли собственника в общем имуществе в многоквартирном доме (включая земельный участок), а также все убытки, причиненные собственнику изъятием квартиры (затраты на смену места проживания, на наем квартиры до покупки другой квартиры, на переезд и др.)или✓ Другое жилое помещение (по заявлению) с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение✓ Жилое помещение большей площади и (или) жилое помещение, имеющее большее количество комнат, чем предоставляемое ему жилое помещение, <u>за доплату</u> (по письменному заявлению)	<p>взамен освобождаемой квартиры предоставляется:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Другое жилое помещение по договору социального найма с общей площадью, жилой площадью и количеством комнат не меньше, чем в освобождаемой квартире✓ Представляемое взамен освобождаемого другое жилое помещение <u>может предоставляться нанимателю в собственность</u> (при наличии его письменного заявления)



ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В МКД, НЕ ПРИЗНАННОМ АВАРИЙНЫМ, при реализации проектов КРТ жилой застройки

Статья 32¹ ЖК РФ

- В случае принятия решения о КРТ жилой застройки помещения в МКД, включенных в границы такой территории, подлежат передаче в государственную или муниципальную собственность либо, если это предусмотрено договором о КРТ жилой застройки, в собственность лица, с которым заключен такой договор
- Предоставление равноценного возмещения или жилого помещения взамен освобождаемого жилого помещения, предоставление равнозначного жилого помещения осуществляются на основании договора, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение
- Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, подлежит заключению собственником жилого помещения в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством.
К такому договору применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже (в случае предоставления равноценного возмещения в денежной форме) или правила гражданского законодательства о мене (в случае предоставления жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, предоставления равнозначного жилого помещения)
- Если договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение и подлежащий заключению в обязательном порядке, не был заключен в течение 45 дней со дня получения собственником жилого помещения проекта договора, лицо, обеспечивающее реализацию решения о КРТ жилой застройки, вправе обратиться в суд с требованием одновременно о понуждении указанного собственника жилого помещения к заключению договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, об освобождении жилого помещения и о передаче его в собственность истцу



Дополнительные меры жилищной поддержки при КРТ жилой застройки (при расселении МКД, соответствующих установленным субъектом РФ критериям)



Порядок приобретения за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат (обязательное полномочие)

Часть 22 статьи 32¹ ЖК РФ



Предоставление равнозначного жилого помещения собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах и установление стандартов равнозначного жилого помещения

Часть 7 статьи 32¹ ЖК РФ



Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке

Часть 13 статьи 32¹ ЖК РФ



Расселение коммунальных квартир

Часть 8 статьи 18 Федерального закона
от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ



Дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений

Часть 8 статьи 32¹ ЖК РФ

РАВНОЗНАЧНОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации **может быть предусмотрено право собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений на получение равнозначного жилого помещения, под которым для целей КРТ понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:**

- 1) **жилая площадь такого помещения и количество комнат в таком жилом помещении не меньше** жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а **общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения**
- 2) такое жилое помещение **соответствует стандартам**, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации
- 3) такое жилое помещение **находится в многоквартирном доме**, который **расположен в том же поселении, городском округе**, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

Часть 7 статьи 32.1 ЖК РФ



ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки, садового дома

ТАКИЕ ДОМА МОГУТ БЫТЬ ИЗЪЯТЫ для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ в установленных случаях в порядке, установленном главой VII.1, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 56¹² Земельного кодекса РФ

Собственник может:

- ✓ ДОГОВОРИТЬСЯ с лицом, обеспечивающим реализацию решения о КРТ, О ВЫКУПЕ земельного участка и расположенного на нем дома, иных объектов недвижимости на условиях добровольной рыночной сделки и по согласованной цене в соответствии с гражданским законодательством
- ✓ подписать СОГЛАШЕНИЕ ОБ ИЗЪЯТИИ НЕДВИЖИМОСТИ, содержащем размер возмещения (включает в себя рыночную стоимость земельного участка, рыночную стоимость расположенных на нем объектов, а также размер убытков, причиняемых изъятием)
 - или направить уведомление об отказе в подписании соглашения об изъятии недвижимости
 - или направить предложения об изменении условий данного соглашения, в том числе предложение об изменении размера возмещения. К предложениям об изменении размера возмещения должны быть приложены обосновывающие это изменение документы
- ✓ в соглашении об изъятии недвижимости может быть предусмотрено ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННИКУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И (ИЛИ) ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА взамен изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества



СОПОСТАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КРТ

		МКД	ИЖС
	аварийный	«критериальный»	
механизм	изъятие помещения	переход права собственности на помещение	изъятие земельного участка и объектов недвижимости (выкуп)
Собственник	<ul style="list-style-type: none"> • Возмещение или (<i>по соглашению</i>) • Другое жилое помещение 	<ul style="list-style-type: none"> • Равноценное возмещение или (<i>по заявлению</i>) • Другое жилое помещение, в т. ч. <i>равнозначное жилое помещение</i> • С доплатой - другое жилое помещение большей площади / количеством комнат • Для очередников - другое жилое помещение <i>по норме предоставления по договору социального найма</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Возмещение или (<i>по соглашению</i>) • Другой земельный участок и(или) иные объекты недвижимости
Наниматель	<ul style="list-style-type: none"> • Другое жилое помещение по договору социального найма 	<ul style="list-style-type: none"> • Другое жилое помещение, в т. ч. <i>равнозначное жилое помещение по договору социального найма</i> • Для очередников - другое жилое помещение <i>по норме предоставления по договору социального найма</i> • Другое жилое помещение в собственность 	



Исследования Института экономики города

1. Методические рекомендации по реализации проектов КРТ жилой застройки, включая:

- Методические рекомендации по подготовке проекта решения КРТ жилой застройки
- Методические рекомендации по пространственно-экономическому моделированию проектов КРТ жилой застройки
- Модель проекта КРТ жилой застройки



Разработаны Фондом "Институт экономики города" по заказу Фонда содействия реформированию ЖКХ

2. Мониторинг практики реализации проектов КРТ жилой застройки в российских городах



3. Ответы на наиболее часто возникающие вопросы о КРТ жилой застройки





ПРОЕКТ «КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ: СОДЕЙСТВИЕ ГРАЖДАНАМ В ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЙ»

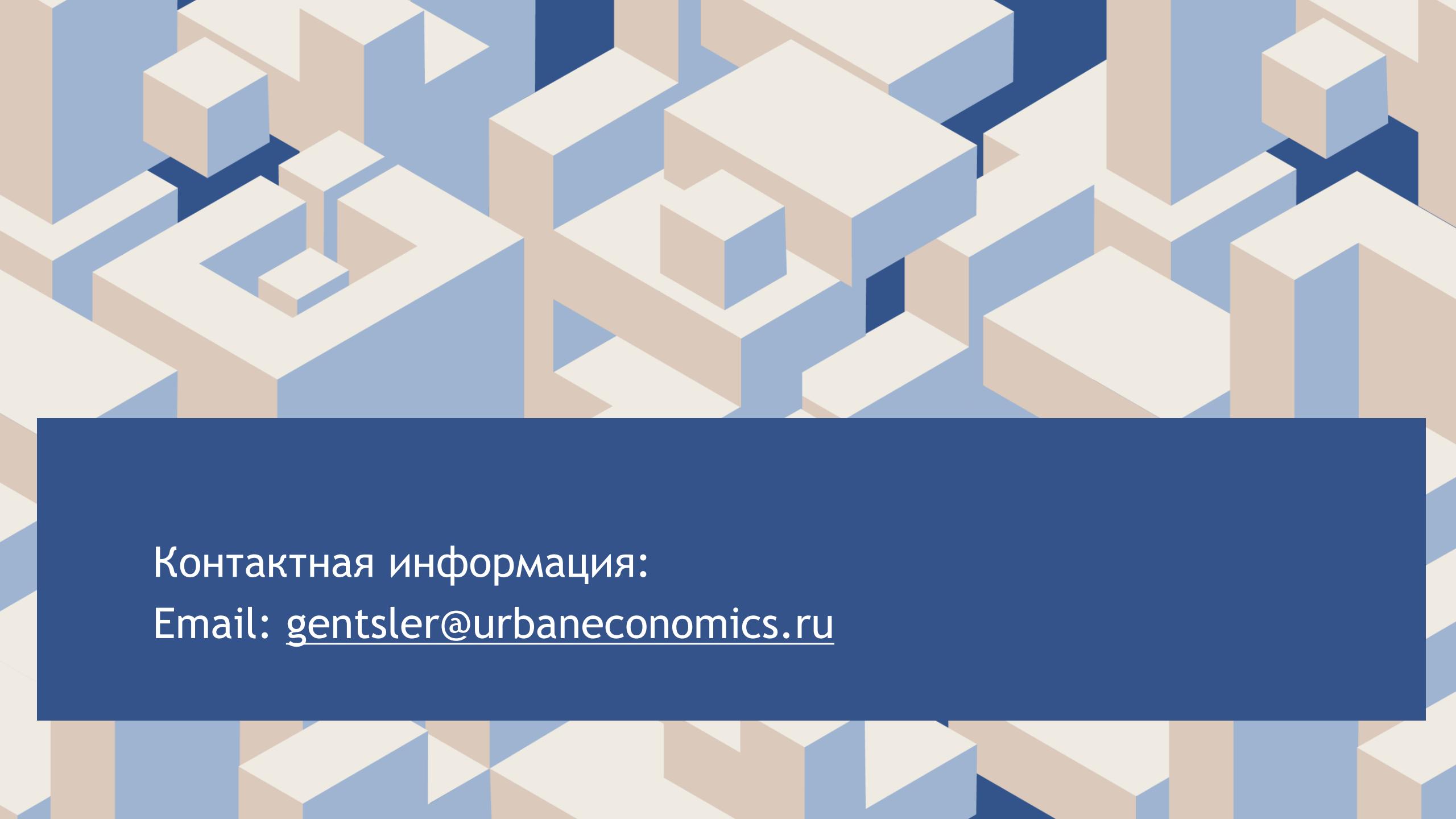
Реализован в 2023-2024 гг. с использованием средств гранта Президента Российской Федерации, предоставленного Фондом президентских грантов

The screenshot shows a computer monitor displaying the project's website. The top navigation bar includes links for 'Городское хозяйство', 'Рынок недвижимости', and 'Муниципальное экономическое развитие'. The main content area features a banner with the project title and an illustration of people interacting with a building. Below the banner, text states that the project is implemented using funds from the President of the Russian Federation's grant for the development of civil society, provided in 2023. The 'ФОНД ПРЕЗИДЕНТСКИХ ГРАНТОВ' logo is present. A sidebar on the right lists various project components such as 'Ключевые цифры и факты', 'Эксперты', 'Продукты и услуги', etc. The bottom of the page contains detailed project descriptions and a QR code.

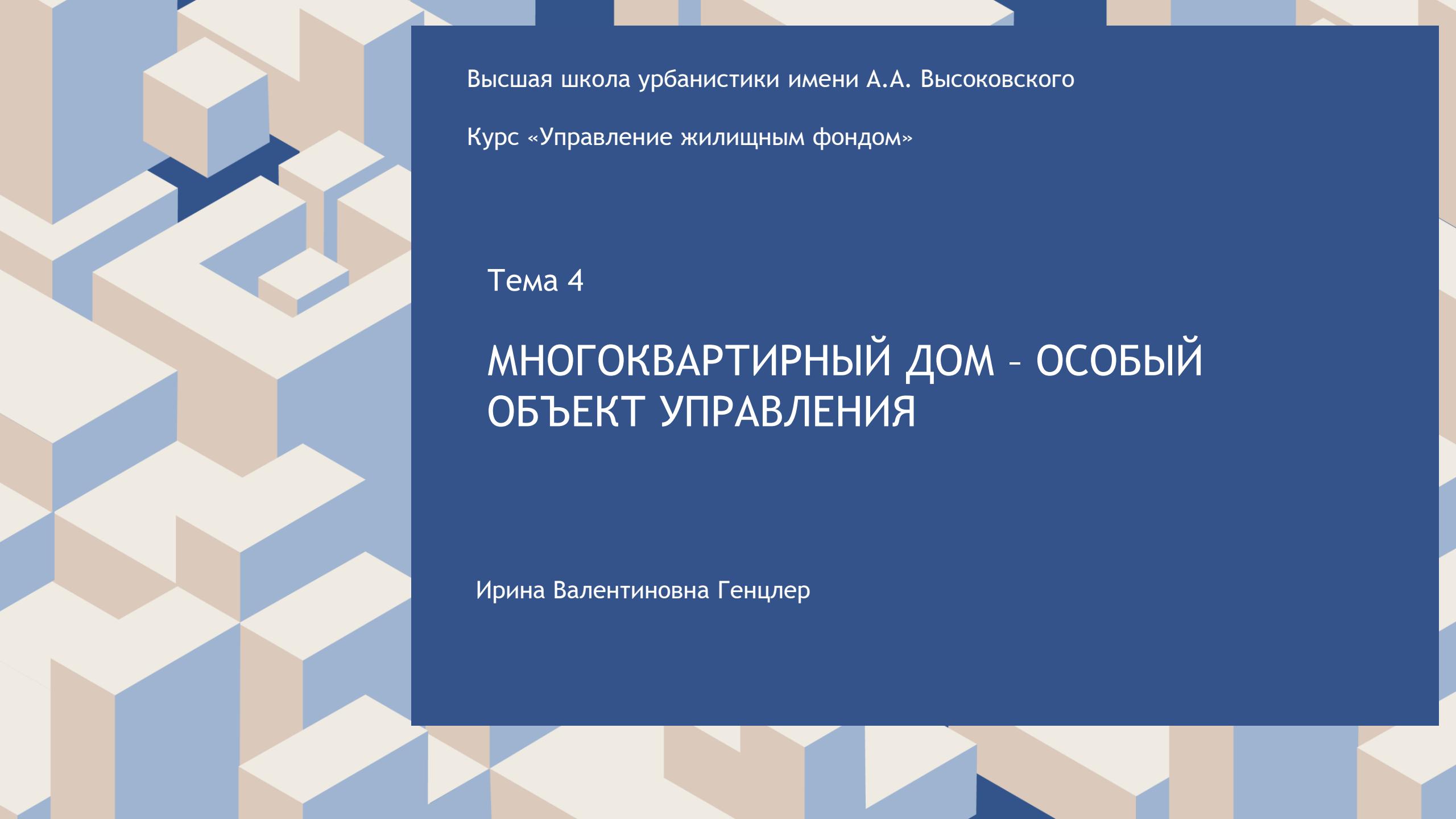
Все материалы Проекта доступны на странице
Проекта на сайте ИЭГ:

[https://www.urbanconomics.ru/research/project/
kompleksnoe-razvitie-territoriy-zhiloy-zastroyki-
sodeystvie-grazhdanam-v-prinyatii](https://www.urbanconomics.ru/research/project/kompleksnoe-razvitie-territoriy-zhiloy-zastroyki-sodeystvie-grazhdanam-v-prinyatii)





Контактная информация:
Email: gentsler@urbaneconomics.ru



Высшая школа урбанистики имени А.А. Высоковского

Курс «Управление жилищным фондом»

Тема 4

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ - ОСОБЫЙ ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ

Ирина Валентиновна Генцлер

Многоквартирный дом

► Жилищный кодекс РФ

Многоквартирный дом - здание, состоящее из **2 и более квартир**, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса <**общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, принадлежащее им на праве общей долевой собственности**>.

Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома

Часть 6 статьи 15 ЖК РФ

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее **возможность прямого доступа к помещениям общего пользования** в таком доме ...

Статья 16 ЖК РФ

Часть 1 статьи 91.16 ЖК РФ

В соответствии с Жилищным кодексом под «**многоквартирным домом**» подразумевается не просто **жилое здание с количеством квартир более 2**, но и **особый правовой статус**:

- жилые, нежилые помещения принадлежат на праве собственности разным лицам
- общее имущество в МКД принадлежит всем собственникам помещений на праве общей долевой собственности

Для зданий, в котором все помещения принадлежат одному собственнику, есть другой термин - **«наемный дом»**



Кондоминиум -

термин, используемый до принятия Жилищного кодекса

Кондоминиум является объединением собственников в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере (далее именуются - домовладельцы), в границах которого:

- каждому из них на праве частной или государственной, муниципальной собственности, иной форме собственности принадлежат в жилых домах жилые (квартиры, комнаты) и / или нежилые помещения, включая пристроенные,
- а также другое недвижимое имущество, непосредственно связанное с жилым домом, являющееся общей собственностью домовладельцев и следующее судьбе права домовладельца на жилое и / или нежилое помещение

Временное положение о кондоминиуме,
утв. Указом Президента РФ от 23 декабря 1993 г. № 2275
(утратил силу с 19.10.1996 г.)



Кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, включающий:

- земельный участок в установленных границах
- и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором:
 - отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности,
 - а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности

Федеральный закон от 15.06.1996 г. № 72-ФЗ
«О товариществах собственников жилья»
(утратил силу с 1 марта 2005 г.)

Управление многоквартирным домом -

термин, широко используемый в Жилищном кодексе, но не имеющий определения

- Жилое помещение (квартира) в МКД управляется его собственником**
- Нежилое помещение в МКД, принадлежащеециальному собственнику, управляется его собственником**

Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением

Статья 288 ГК РФ

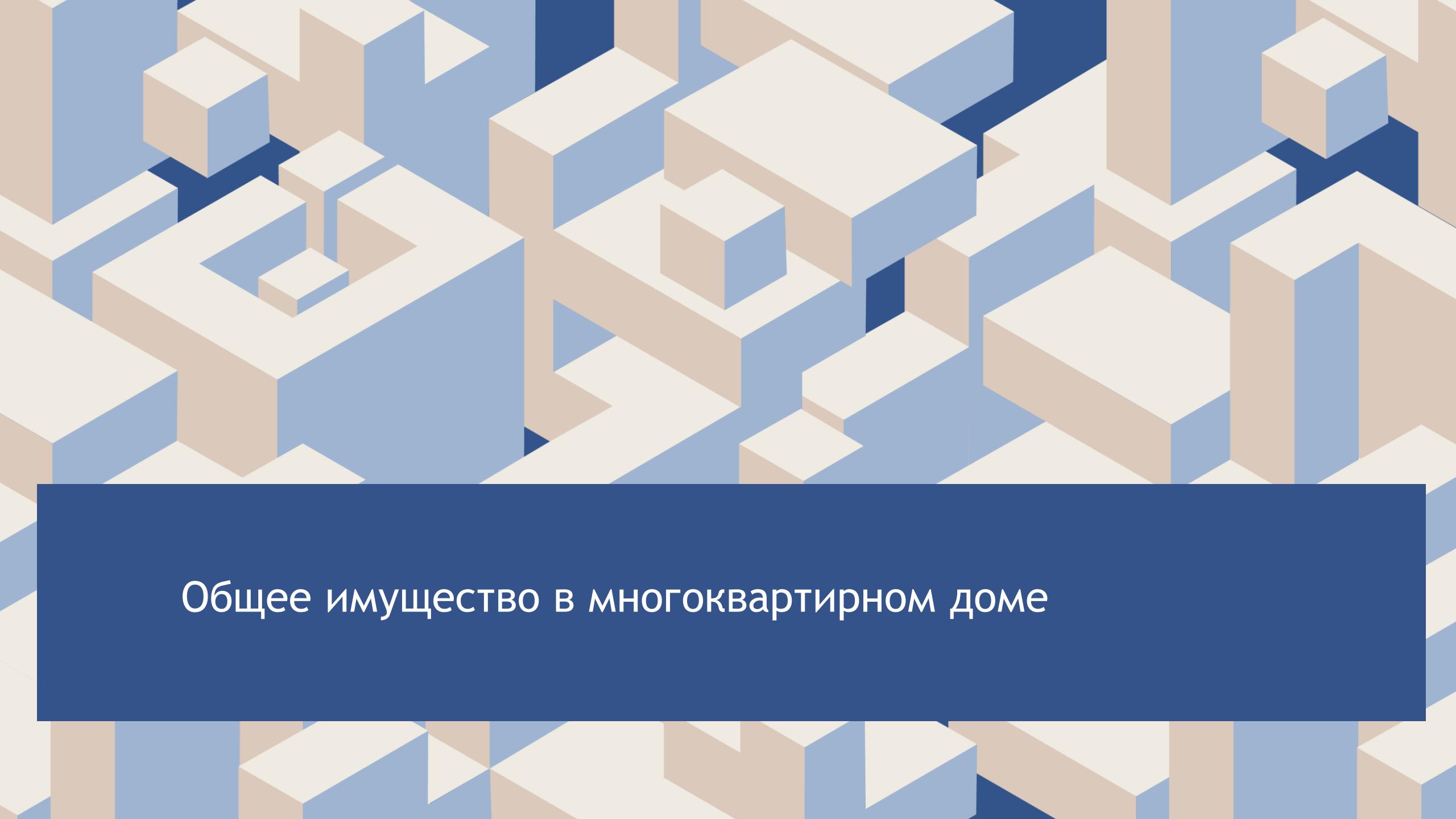
- Общее имущество в МКД, принадлежащее всем собственникам помещений в МКД, должно управляться совместно всеми собственниками помещений в МКД (самостоятельно или привлечением других лиц)**

Управление многоквартирным домом - это управление общим имуществом в МКД!

Возникновение общего имущества в МКД - это следствие возникновения права собственности на квартиры в МКД у разных лиц в результате

- поквартирной приватизации жилых помещений государственного, муниципального жилищных фондов
- строительства (в том числе долевого строительства) новых многоквартирных жилых зданий с последующей передачей в собственность квартир
- разделения жилого здания как единого объекта недвижимости на несколько объектов недвижимости (квартиры, нежилые помещения) с передачей прав собственности на них разным лицам





Общее имущество в многоквартирном доме

Общее имущество в многоквартирном доме

Гражданский кодекс Российской Федерации:

Собственникам помещений, машино-мест в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности

- общие помещения многоквартирного дома
- несущие и ненесущие конструкции
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование многоквартирного дома, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, машино-места в многоквартирном доме*
- а также земельный участок, указанный в пункте 2 статьи 287.6 настоящего Кодекса:

Статья 290 ГК РФ

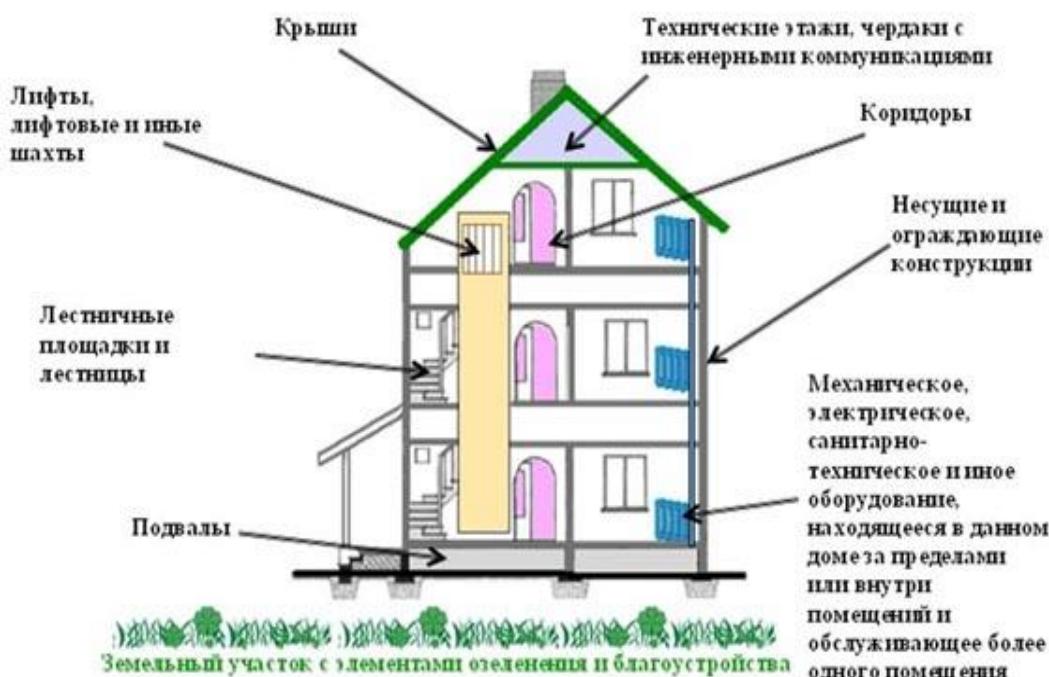
Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Пункт 2 статьи 287.6 ГК РФ

***Машино-места** могут быть недвижимым имуществом если границы таких частей зданий описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Статья 130 ГК РФ

Состав общего имущества в доме



Общее имущество в многоквартирном доме (2)

Жилищный кодекс Российской Федерации:

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в т. ч.
 - 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)
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (за исключением сетей связи, необходимых для оказания услуг связи собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме по договорам социального найма)
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Часть 1 статьи 36 ЖК РФ



Общее имущество в многоквартирном доме (3)

ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491)

В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ВКЛЮЧАЮТСЯ:

а) помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - **помещения общего пользования**), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колосячные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование)

б) крыши

в) ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции)

г) ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции)

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения МКД (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры)

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и **границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета**, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в т.ч. совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), **в случаях, если установлены за счет собственников помещений** в МКД, в т.ч. в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона № 261 «Об энергосбережении ...»



Общее имущество в многоквартирном доме (4)

ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491)

В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ВКЛЮЧАЮТСЯ (продолжение):

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

деятельности.

Пункт 2 Правил содержания общего имущества в МКД

В состав общего имущества включаются:

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из ...
- внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из ...
- внутридомовая система отопления, состоящая из ...
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из...

Пункты 5,6 и 7 Правил содержания общего имущества в МКД

ВНЕШНЕЙ ГРАНИЦЕЙ СЕТЕЙ электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета... место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

В состав общего имущества НЕ ВКЛЮЧАЮТСЯ:

- интеллектуальная система учета электрической энергии (мощности), в том числе коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, обеспечивающие возможность их присоединения к интеллектуальным системам учета электрической энергии (мощности), обязанность по приобретению, установке, замене, допуску в эксплуатацию, а также последующей эксплуатации которых возлагается на гарантирующих поставщиков электрической энергии в соответствии с Федеральным законом «Об электроэнергетике»
- сети связи, необходимые для оказания услуг связи собственникам помещений в МКД или нанимателям жилых помещений в МКД по договорам социального найма

Пункт 7 Правил содержания общего имущества в МКД
институт экономики города | 9

Определение состава общего имущества в МКД

ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491)

Состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ

Пункт 1 Правил содержания общего имущества

- При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) **сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом**, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.
- В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, **приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре**.

Пункты 3 и 4 Правил содержания общего имущества

Эти нормы Правил привели к «потере» для собственников помещений в МКД помещений общего пользования (колясочных, подвалов, технических этажей), поскольку администрации городов первыми зарегистрировали свое право собственности на такие помещения. Процесс возврата их в состав общего имущества собственников помещений из-за истечения сроков давности почти нереализуем.

В Москве существует порядок возврата помещений в состав общего имущества по заявлению собственников.



Состав общего имущества в МКД: проблемы

- Состав общего имущества в МКД не отражается в кадастре недвижимости, за исключением помещений, которые относятся к общему имуществу в многоквартирном доме, и земельного участка «При осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно осуществляется государственный кадастровый учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также расположенных в таком многоквартирном доме машино-мест.»

Часть 5 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

- Участие (доля) собственника помещения в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД регистрируется в ЕГРН в неявном для собственника виде

«При государственной регистрации права собственности на первое помещение в многоквартирном доме одновременно без соответствующего заявления осуществляется государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем, если сведения о таких объектах недвижимости содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (без указания в Едином государственном реестре недвижимости имен (наименований) собственников помещений в многоквартирном доме и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности)). Государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется.»

Часть 5 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»



Состав общего имущества в МКД: проблемы (2)

- Состав общего имущества **должен быть однозначно определен для конкретного МКД**. В настоящее время он **может различаться в зависимости от того, кто его определяет**.
- Указания Правил по определению состава общего имущества путем перечисления наименований объектов общего имущества не дают ответа на практические вопросы (*например, о принадлежности отопительных приборов в квартире, окон и др.*)
- **Состав общего имущества должен определяться на основе проектной документации МКД**, в том числе предназначения помещений в МКД (для индивидуального использования или для общего пользования)

При отсутствии проектной документации на существующий МКД собственники помещений в МКД сталкиваются с проблемами при определении состава общего имущества

- **Застройщик не указан в числе лиц, определяющих состав общего имущества в новых МКД**, вводимых в эксплуатацию после завершения строительства

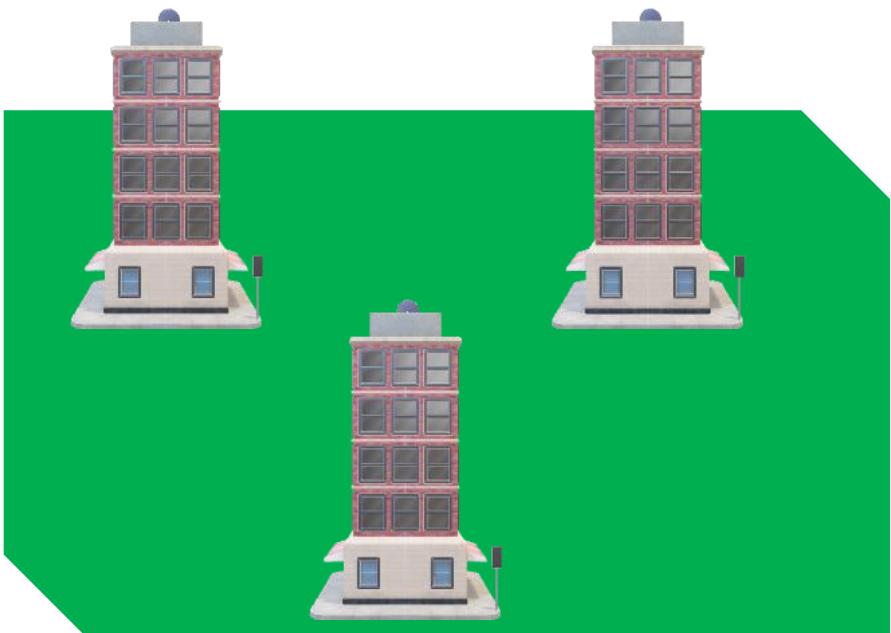
*Перечень объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме должен содержаться в Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (Положение о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома утв. приказом Минрегиона РФ от 01.06.2007 № 45) - **данное положение застройщиками не применяется***

*Проектная декларация застройщика (форма утв. приказом Минстроя России от 04.04.2022 N 239/пр) должна содержать перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме (Раздел 16. «О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме») - **не предполагает количественных и качественных характеристик общего имущества, кроме площади помещений***



Состав общего имущества в МКД: проблемы (3)

- Нет четкого регулирования в отношении включения в состав общего имущества в МКД элементов (объектов), создаваемых после ввода МКД в эксплуатацию, например, «умных» систем, объектов благоустройства и т.д.
 - Нужно ли решение общего собрания о создании новых элементов общего имущества? Если да, каким количеством голосов принимается решение?
 - Включаются ли в состав общего имущества новые объекты (оборудование, системы), созданные в МКД за счет средств иных лиц (не собственников помещений в МКД)? Если да, то в каком случае, на каких условиях? Требуется ли решение общего собрания? Сколько необходимо голосов?
 - Строительство жилых комплексов: общее имущество собственников помещений в нескольких МКД, расположенных на едином земельном участке в составе жилого комплекса (системы инженерно-технического обеспечения, система управления, объекты благоустройства, др.)
 - Как принимаются совместные решения по управлению таким «общим имуществом II порядка»? Кворум общего собрания со-собственников общего имущества? Необходимое количество голосов?

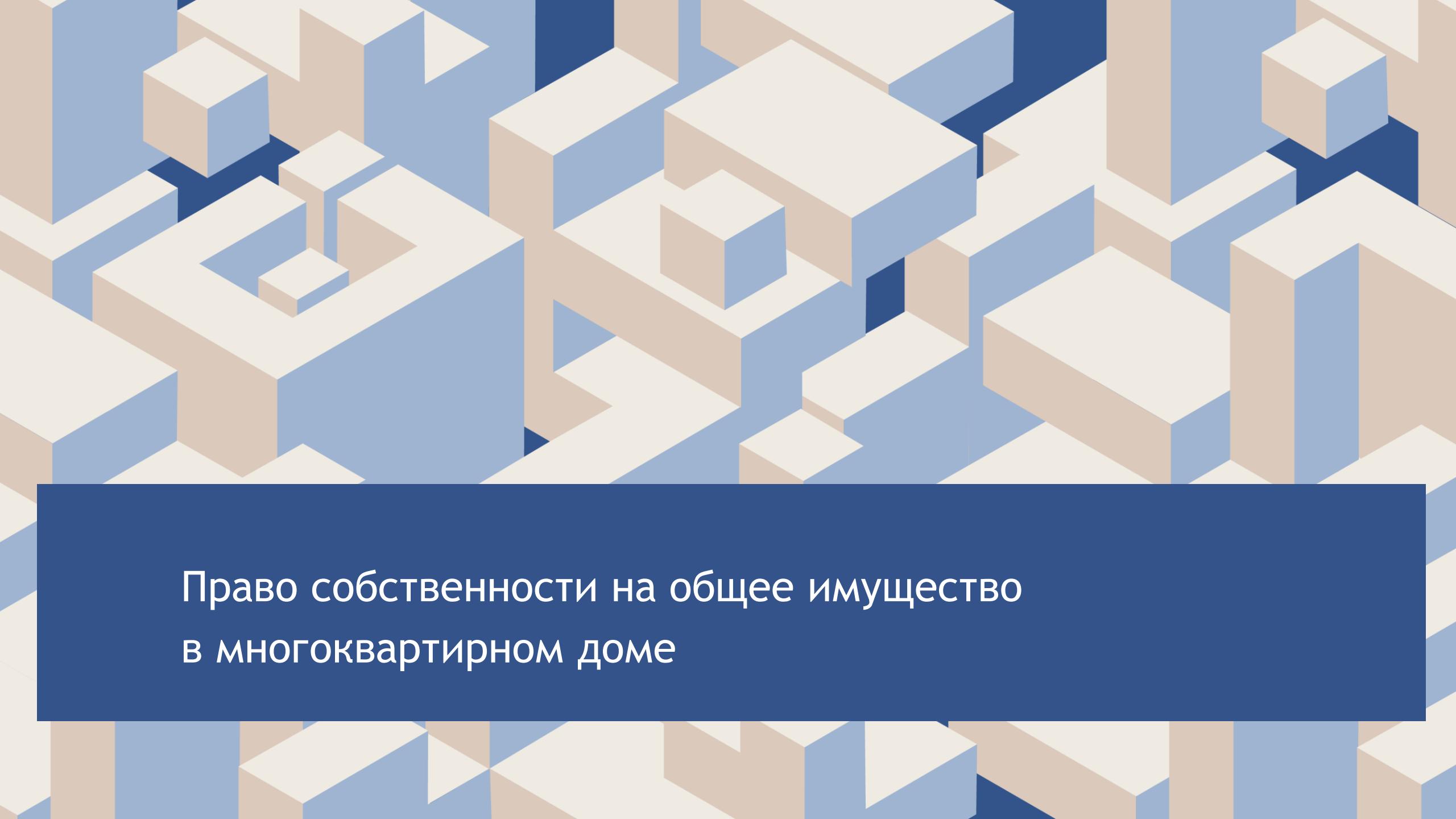


В Жилищном кодексе отсутствует регулирование

Гражданский кодекс: «Собственникам недвижимых вещей, расположенных в пределах определенной в соответствии с законом общей территории и связанных физически или технологически либо расположенных в здании или сооружении, принадлежит на праве общей долевой собственности имущество, использование которого предполагалось для удовлетворения общих потребностей таких собственников при создании или образовании этих недвижимых вещей, а также имущество, приобретенное, созданное или образованное в дальнейшем для этой же цели (общее имущество)

Статья 259.1 ГК РФ





Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме

Право на общее имущество в МКД

возникает в силу закона

Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома

Статья 289 ГК РФ

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме

Часть 1 статьи 36 ЖК РФ

- Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения
- Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение

При переходе права собственности на помещение в МКД доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

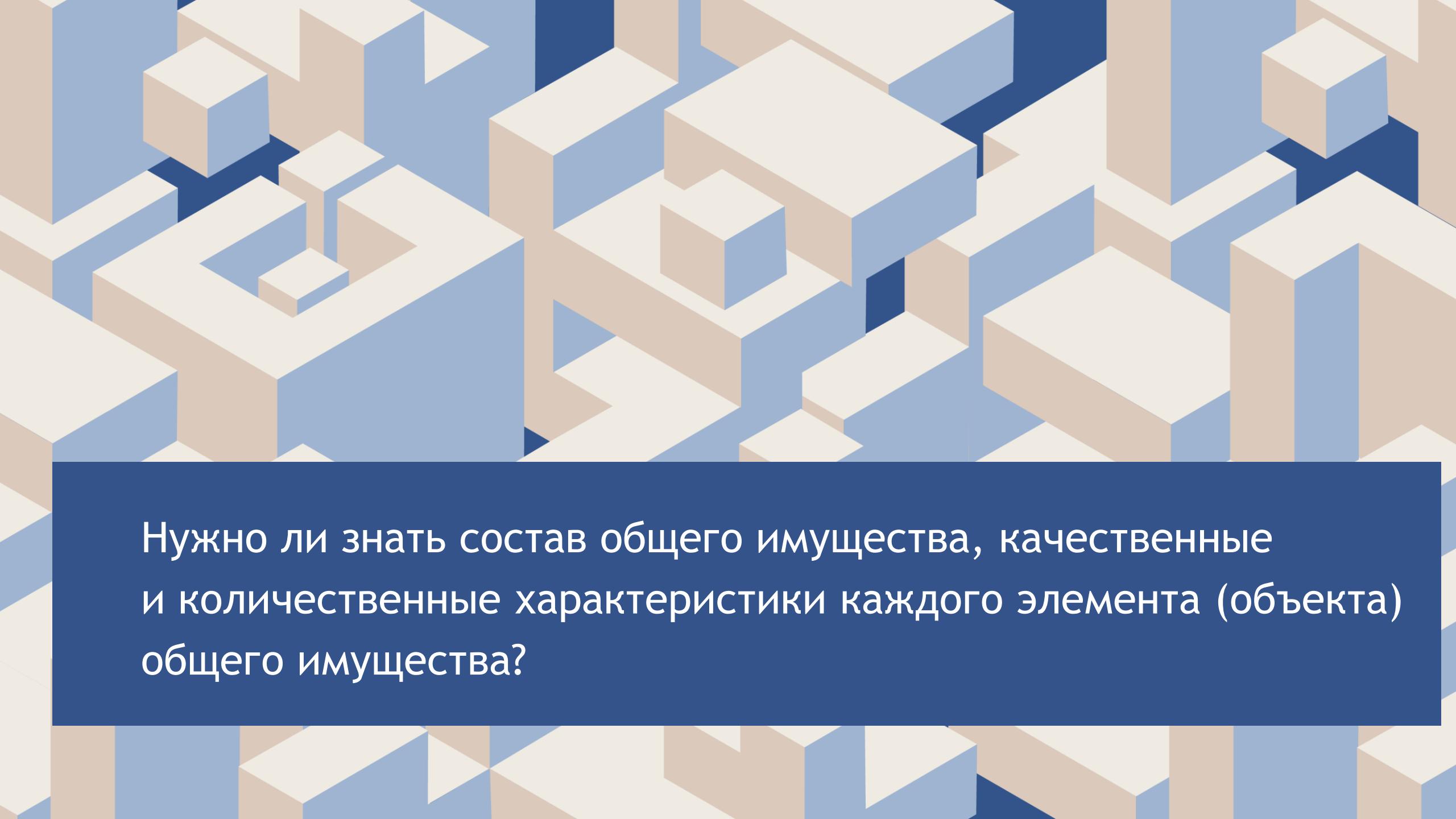
- Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:
 - осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД
 - отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение

Статьи 37 ЖК РФ

- Собственник помещения, машино-места не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу его доли отдельно от права собственности на помещение, машино-место

Часть 2 статьи 290 ГК РФ 15
институт экономики города





Нужно ли знать состав общего имущества, качественные и количественные характеристики каждого элемента (объекта) общего имущества?

Обязанности собственников помещений в МКД в отношении общего имущества в МКД

- Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором

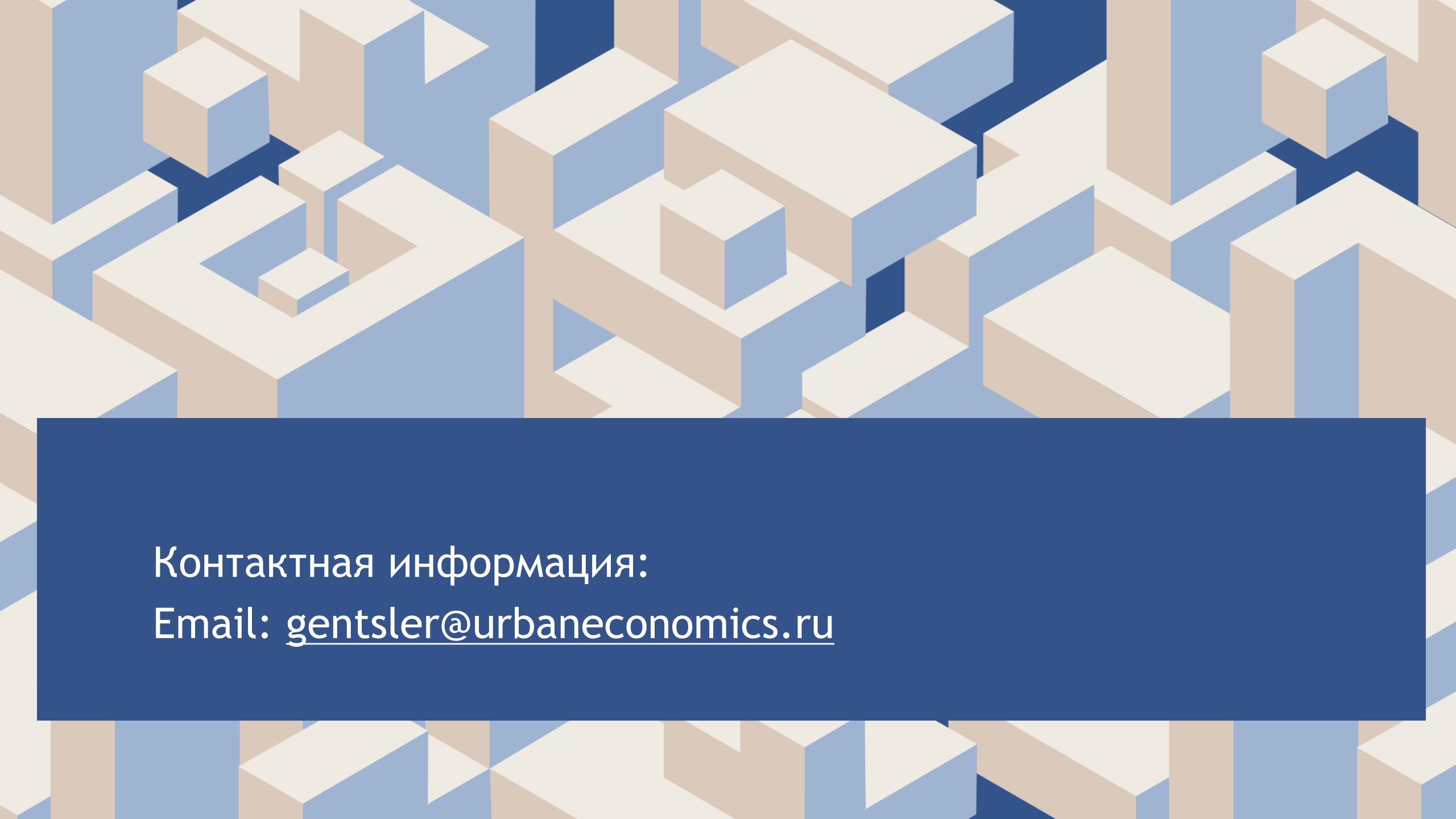
Часть 3 статьи 30 ЖК РФ

- Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме
- Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника
- В соответствии с принципами, установленными Правительством РФ, органами исполнительной власти субъектов РФ устанавливаются перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно

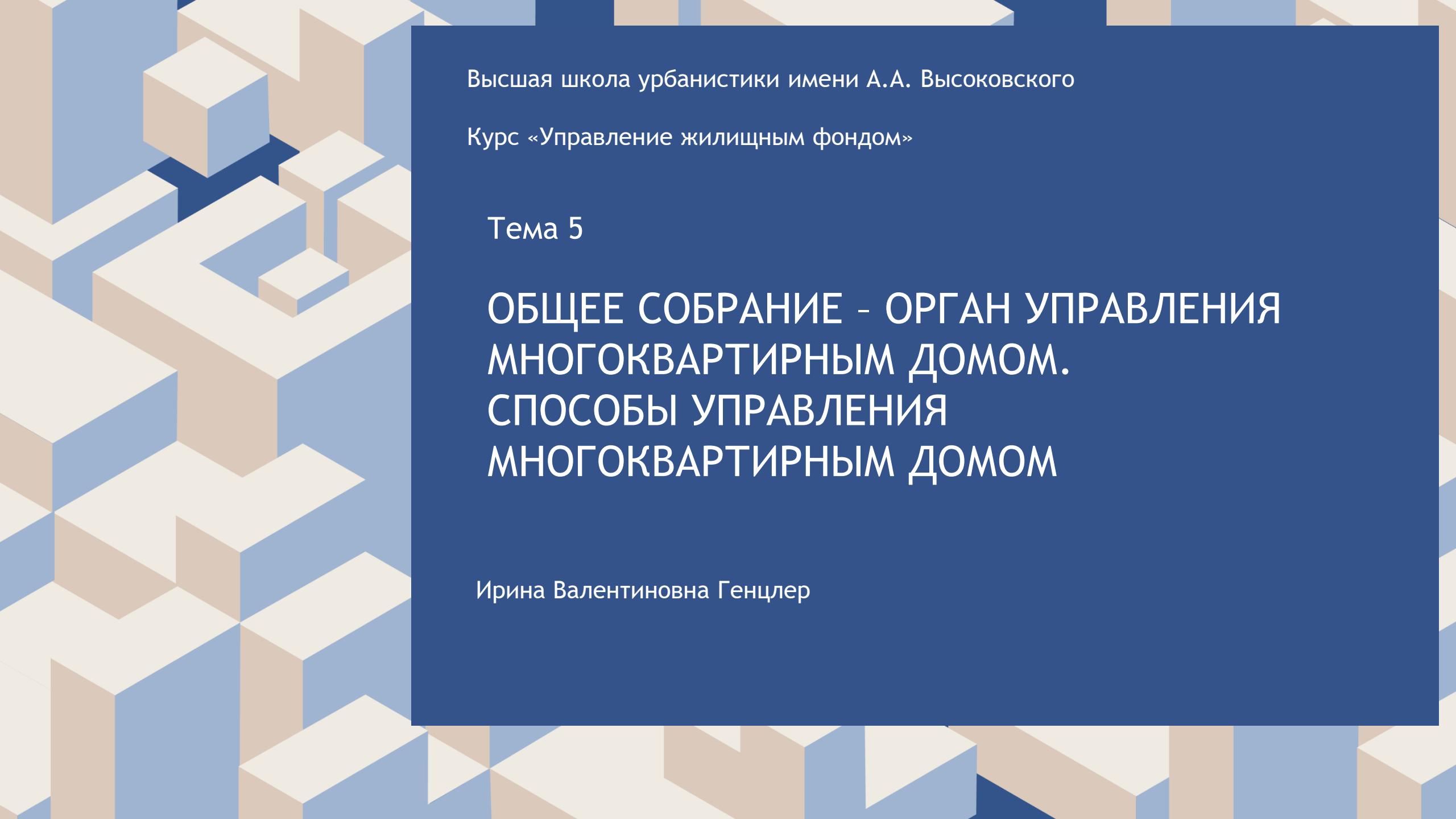
Части 1, 2 и 4 статьи 39 ЖК РФ

Содержание общего имущества не определено как совместная обязанность всех собственников помещений в МКД





Контактная информация:
Email: gentsler@urbaneconomics.ru



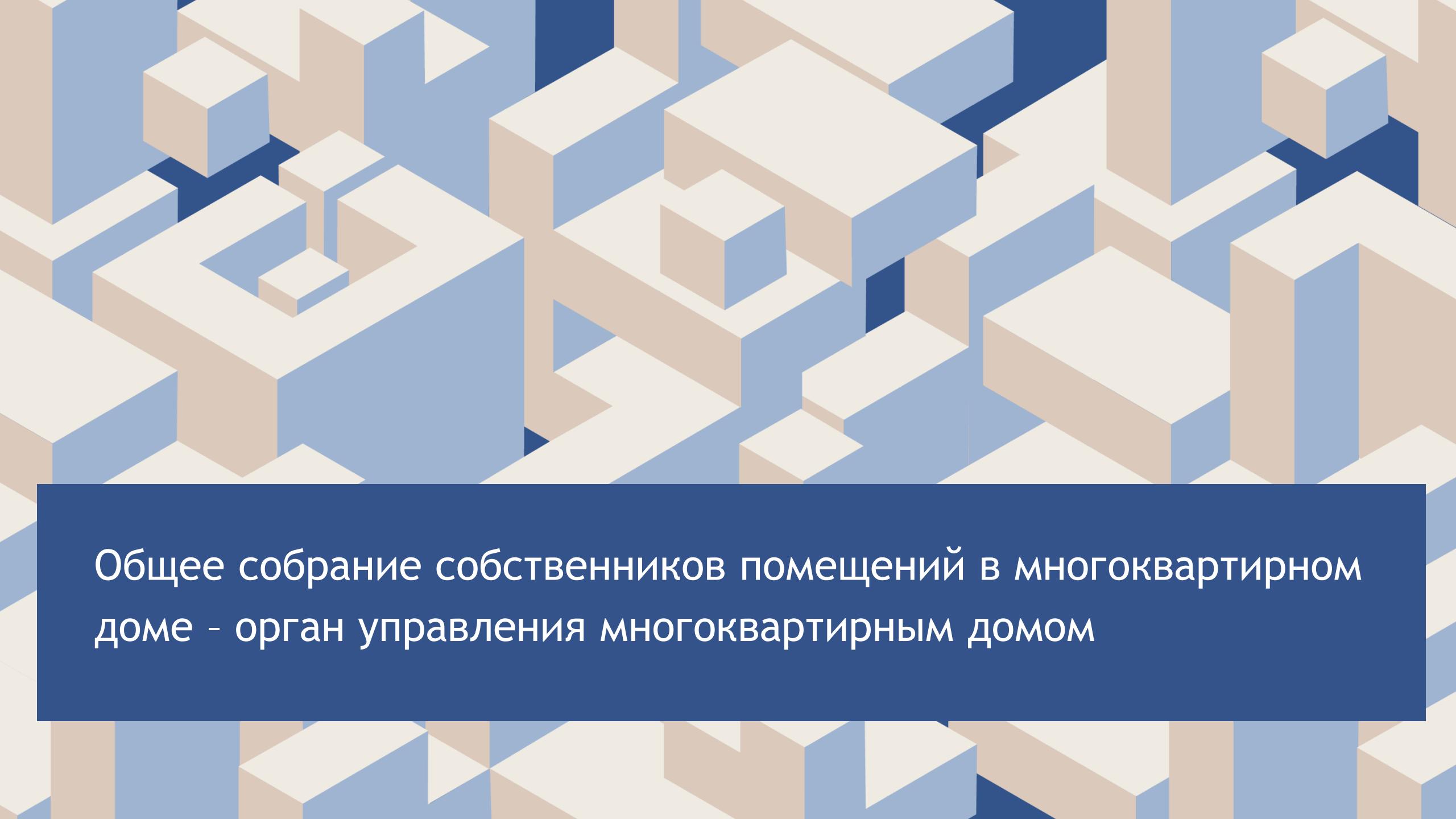
Высшая школа урбанистики имени А.А. Высоковского

Курс «Управление жилищным фондом»

Тема 5

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ - ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Ирина Валентиновна Генцлер



**Общее собрание собственников помещений в многоквартирном
доме - орган управления многоквартирным домом**

Общее собрание собственников помещений в МКД

регулируется статьями 44 - 48 Жилищного кодекса РФ

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится **в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.**

Часть 1 статьи 44 ЖК РФ

- Количество голосов, которым обладает каждый **собственник помещения** в многоквартирном доме **на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество*** в данном доме (а доля пропорциональна площади принадлежащего ему помещения)
- Голосование на общем собрании осуществляется собственником помещения **как лично, так и через своего представителя**

Представитель собственника помещения в МКД на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование

Доверенность должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса РФ или удостоверена нотариально.

- Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме **правомочно (имеет кворум)**, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (исключение - вопросы об участии в проектах КРТ жилой застройки)



* При регистрации права собственности на помещение доля в праве общей долевой собственности на общее имущество не указывается

Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания

определены:

- частью 2 статьи 44 ЖК РФ - более 40 вопросов
- нормами других статей Жилищного кодекса РФ

Перечень вопросов, отнесенный к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД, закрытый, то есть общее собрание вправе принимать решения только по тем вопросам, которые отнесены Жилищным Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (недостаток регулирования)

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РФ:

Для принятия решений на общем собрании в зависимости от вопроса, вынесенного на голосование, в зависимости от конкретного вопроса необходимо:

- большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в МКД
- более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД
- большинство не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД

Часть 1 статьи 46 ЖК РФ

ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РФ

Решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в заседании участвовало не менее 50% от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества

Часть 1 статьи 181.2 ГК РФ



Вопросы общего собрания, для принятия решения по которым требуется 2/3 голосов

- о реконструкции МКД (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений
- о капитальном ремонте общего имущества в МКД, об использовании фонда капитального ремонта
- о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в МКД
- о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения над установленным минимальным размером взноса, о минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта
- принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, управляющей организацией кредита или займа на капитальный ремонт, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу ..., а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт ...
- о пределах использования земельного участка
- о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами, в т.ч. о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций
- об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества
- о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Часть 2 статьи 44, часть 1 статьи 46 ЖК РФ



Вопросы общего собрания, для принятия решения по которым требуется более 50% голосов

- о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете
- о выборе способа управления многоквартирным домом
- о выборе управляющей организации
- о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме

Часть 2 статьи 44, часть 1 статьи 46, ЖК РФ

- о создании товарищества собственников жилья (ТСЖ)
- об утверждении устава ТСЖ

Часть 2 статьи 135, часть 1 статьи 136 ЖК РФ

При создании ТСЖ в нескольких МКД:

решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, ... принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом МКД большинством не менее 2/3 третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

Пункт 1 части 2 статьи 136 ЖК РФ



Формы проведения общего собрания

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

1) очного голосования - совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование

2) заочного голосования -

- **опросным путем - передачи инициатору общего собрания в порядке, установленном решением общего собрания дома, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование** (последнее изменение порядка проведения общего собрания)

или

- **с использованием информационной системы (ГИС ЖКХ, региональной информационной системы, иных информационных систем) в соответствии со статьей 47.1 Жилищного кодекса**

3) очно-заочного голосования - очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также путем передачи инициатору общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников с учетом продолжительности голосования, указанной в сообщении о проведении общего собрания, и в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Статьи 44.1 и 47 ЖК РФ



Требования к проведению общего собрания

- Собственники помещений в многоквартирном доме **обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание**

Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание проводится **в течение II квартала** года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном статьей 46 Жилищного кодекса

При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **должно быть проведено повторное общее собрание**

По каким вопросам проводится годовое собрание, Жилищным кодексом не определено

- Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются **внеочередными**. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано **по инициативе любого из данных собственников**
- Общее собрание может быть созвано **по инициативе:**
 - собственника помещения (собственников помещений) в МКД
 - управляющей организации, осуществляющей управление данным МКД по договору управления
 - органами местного самоуправления, иными лицами, указанными в Жилищном кодексе - по отдельным вопросам



Порядок проведения общего собрания

- Сообщение о проведении общего собрания** - не позднее чем за 10 дней до даты его проведения (за 14 дней в случае голосования в информационной системе):

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование)
- 3) дата, место и время проведения данного собрания, для заочного голосования или очно-заочного голосования
- время начала и окончания голосования (продолжительность голосования)
- 4) повестка дня данного собрания
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться

Сообщение о собрании должно быть размещено в ГИС ЖКХ. Собранию присваивается уникальный идентификационный номер

- Проведение собрания** - голосование по вопросам повестки дня
- Подведение итогов голосования, оформление протокола общего собрания, содержащего решения общего собрания** - не позднее 10 дней после проведения собрания
- Подлинники решений и протокола общего собрания передаются инициатором собрания в организацию, управляющую многоквартирным домом для последующей передачи в орган государственного жилищного надзора
- Решения и протокол общего собрания размещается в ГИС ЖКХ
- Решения**, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в МКД



Проблемы принятия решений по управлению многоквартирным домом общим собранием собственников помещений

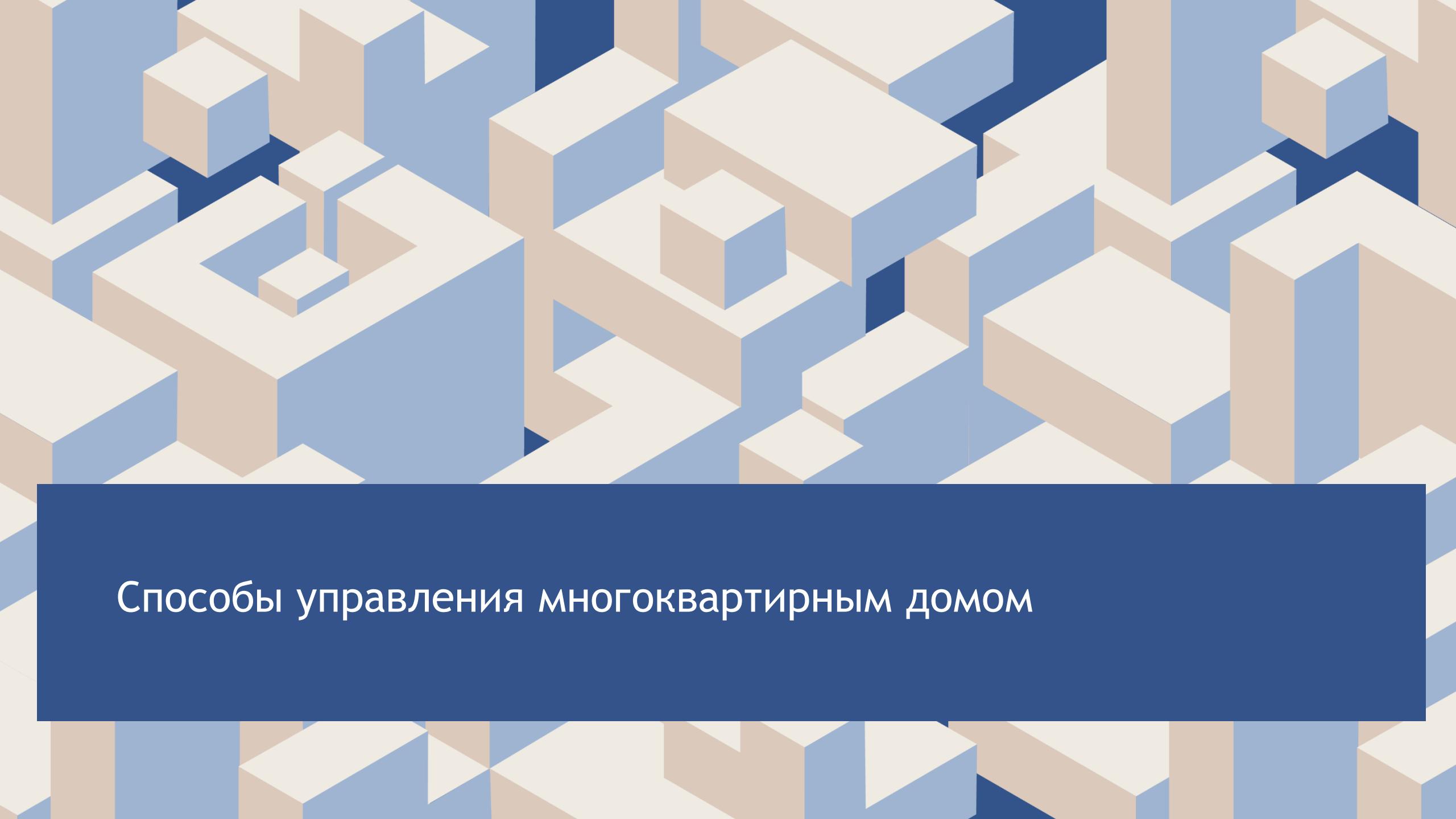
- Закрытый перечень вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.
- Все вопросы должны решаться общим собранием без учета их значимости. Нет возможности делегировать принятие решений более узкому кругу лиц (совету многоквартирного дома, правлению ТСЖ или кооператива, исключение - текущий ремонт)
- Для принятия решений по большому перечню вопросов необходимо более 50% или 2/3 голосов от всех голосов собственников помещений в МКД, а не от участников общего собрания (значительно завышенные требования в сравнении с Гражданским кодексом).

В результате пассивности части собственников зачастую необходимые решения не принимаются. По некоторым вопросам в этом случае за собственников решения вынуждены принимать органы публичной власти

- Постоянно расширяющиеся требования к проведению общего собрания
- Завышенные требования к уведомлению собственников о собрании (огромный барьер, особенно с учетом введенных ограничений на получения сведений о собственниках помещений из ЕГРН)
- Возможности для голосования ограничены формой общего собрания
- Непрозрачность результатов подсчета голосов

В результате сложилось устойчивое мнение о фальсификации результатов голосования управляющей организацией как инициатора общего собрания

Общее собрание - сложный, трудоемкий, занимающий много времени механизм принятия общих решений по управлению МКД



Способы управления многоквартирным домом

Вопрос о способе управления многоквартирным домом

- впервые был поставлен во **Временном положении о кондоминиуме в 1993 г.** (Указ Президента РФ от 23.12.1993 № 2275):
«Домовладельцы в кондоминиуме составляют товарищество домовладельцев»
- В 1996 г. Федеральным законом от 15.06.1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья»:
Управление кондоминиумом может осуществляться путем:
 - непосредственного управления домовладельцами при незначительных размерах кондоминиума и ограниченном числе домовладельцев
 - передачи домовладельцами функций по управлению кондоминиумом уполномоченной государством или органами местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги
 - образования домовладельцами товарищества собственников жилья для самостоятельного управления кондоминиумом либо для последующей передачи по договору части или всех функций по управлению уполномоченному физическому лицу - индивидуальному предпринимателю либо уполномоченной организации любой формы собственности (управляющему)
 - а также иным способом, установленным федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации
- В 2005 г. способы управления многоквартирным домом определил **Жилищный кодекс РФ**



Способы управления многоквартирным домом согласно Жилищному кодексу (статья 161)

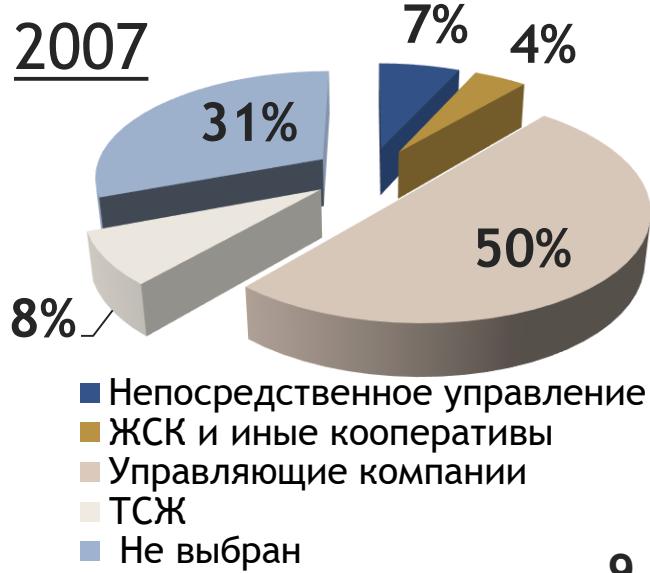
- Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один способ управления многоквартирным домом:
 - 1) **непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем 30**
 - 2) **управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом**
 - 3) **управление управляющей организацией** (юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем)
- Способ управления многоквартирным домом **выбирается на общем собрании** собственников помещений в многоквартирном доме и **может быть выбран и изменен в любое время** на основании его решения.
- Орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации:
 - в установленный срок собственниками помещений в МКД **способ управления не выбран или решение не реализовано**

В соответствии с частью 1 статьи 18 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», если до 1 января 2007 года собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом или если принятие решения о выборе способа управления этим домом не было реализовано, то орган местного самоуправления должен провести до 1 мая 2008 года открытый конкурс по выбору управляющей организации для управления таким домом

- для **МКД, введенных в эксплуатацию после завершения строительства**
- **до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления** этим домом или принятие решения о выборе способа управления этим домом не было реализовано



Распределение общей площади МКД по способам управления МКД в Российской Федерации в 2007 - 2019 гг. (% от общей площади МКД, в которых собственники помещений должны выбрать способ управления)



Источник: ИЭГ по данным формы
статистического наблюдения
22-ЖКХ (реформа)

Распределение числа МКД по способам управления в Российской Федерации в 2007 - 2014 гг.

Способ управления, выбранный собственниками помещений	Доля МКД, в отношении которых выбран и реализован способ управления многоквартирными домами, % от общего числа МКД				
	2006 г.	2007 г.	2010 г.	2015 г.	2024 г.
Управление управляющей организацией	12,8	20,9	38,25	52	61,15
Управление ТСЖ либо кооперативом	1,7	2,4	10,35	10,8	6,66
Непосредственное управление собственниками помещений	5,7	18,8	37,0	22,9	24,43
Способ управления не выбран	79,8	57,9	14,4	14,3	7,76

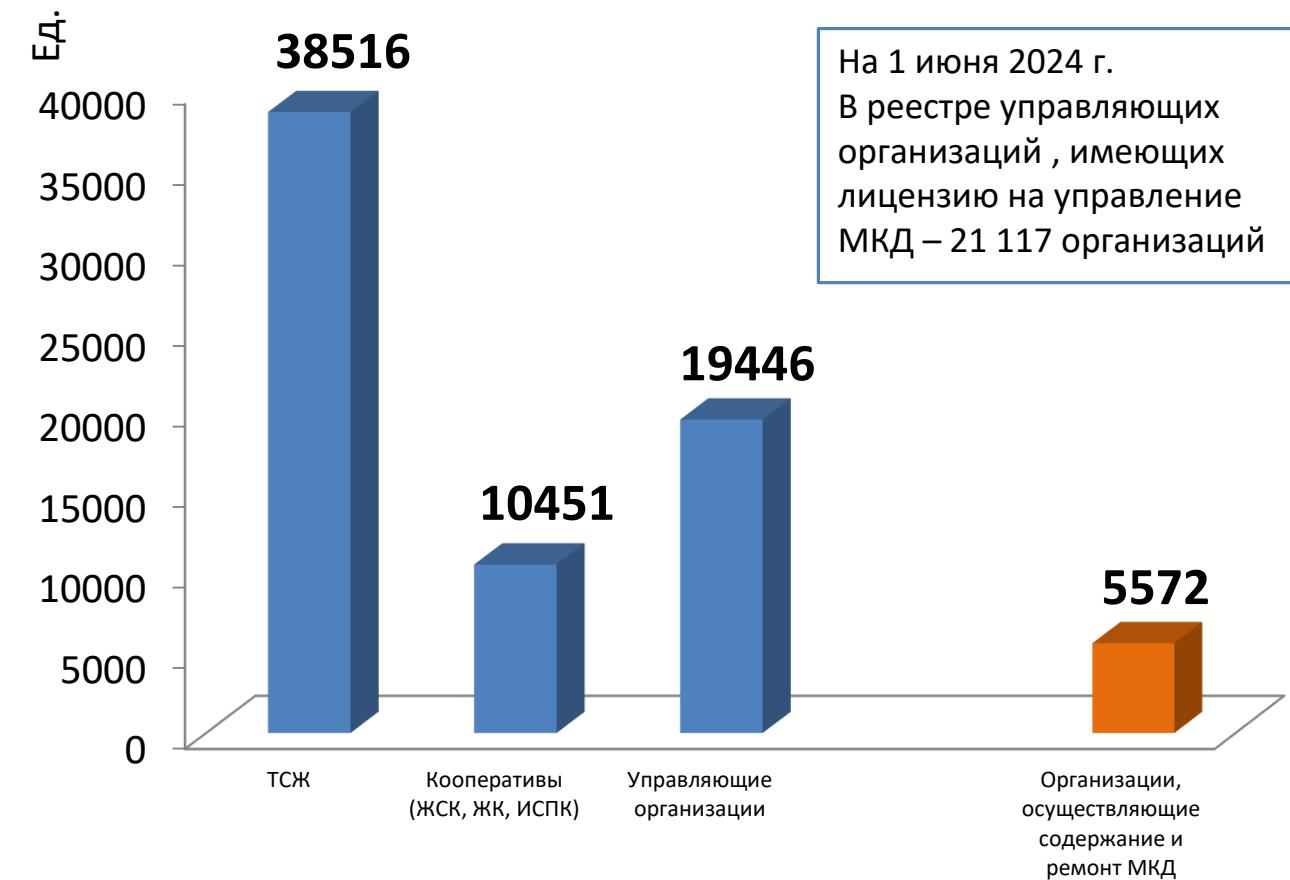
В управлении многоквартирными домами (МКД) участвуют:

- товарищества собственников жилья (ТСЖ),
- жилищно-строительные, жилищные и иные специализированные потребительские кооперативы,
- управляющие организации

Выполнение работ по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в МКД выполняют:

- штатные сотрудники ТСЖ, ЖСК, управляющих организаций
- привлеченные по договорам подрядные организации

Количество организаций, участвовавших в управлении, содержании и ремонте МКД в Российской Федерации в 2024 г.



Источник: ИЭГ по данным формы статистического наблюдения 22-ЖКХ (реформа).

Ограничения для выбора способа непосредственного управления МКД:

- Не было до 2014 г.
- Не более 16 квартир в 2014-2015 гг.
- Не более 30 квартир с 2015 г.
- Договоры оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества заключаются на основании решения общего собрания. Собственники - одна сторона договора.
От имени собственников может действовать уполномоченное собранием лицо (или лицо, имеющие доверенности собственников)
- Договоры на предоставление коммунальных услуг заключаются каждым собственником от своего имени («прямые договоры»)

Статья 164 ЖК РФ

Непосредственное управление собственниками помещений в МКД

Динамика выбора и реализации непосредственного управления многоквартирным домом в 2006 - 2019 годах
(в % от общей площади / числа всех МКД)

	2006	2007	2010	2014	2015	2019	2024
Доля общей площади МКД	нд	7	7	7	8	6,1	5,3
Доля от числа МКД	5,7	18,8	37,0	44,7	22,9	24,7	24,43

Источник: ИЭГ по данным формы статистического наблюдения № 22-ЖКХ (реформа)

Выбор способа непосредственного управления часто инициируется управляющими организациями:

- нет ответственности за оплату коммунальных ресурсов перед ресурсоснабжающими организациями
- меньше административное давление и контроль

Товарищество собственников жилья (ТСЖ)

- вид товариществ собственников недвижимости (ТСН), **объединение собственников помещений в МКД для:**

- **совместного управления общим имуществом** в многоквартирном доме
- **обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения** таким общим имуществом
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества
- предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном МКД
- осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом

ТСЖ может быть создано:

- в нескольких многоквартирных домах, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу, и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах
- собственниками нескольких жилых домов

ТСЖ - некоммерческое юридическое лицо. Подлежит государственной регистрации

- создается решением общего собрания собственников помещений в МКД (требуется большинство голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД)
- имеет устав, избранные правление и ревизионную комиссию

ОСОБЕННОСТЬ ТСЖ В РОССИИ:

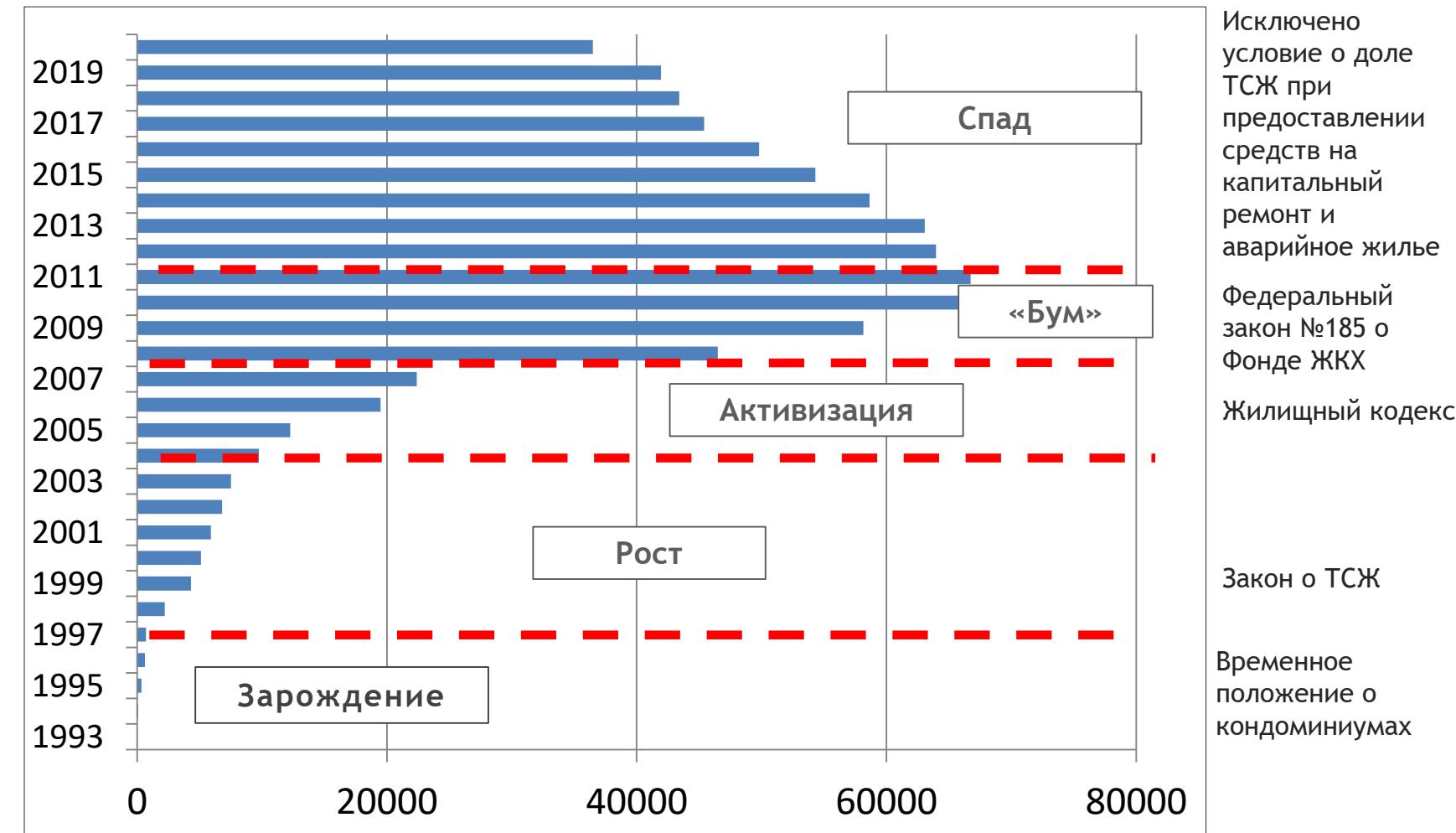
- добровольность членства в ТСЖ
- должно быть ликвидировано по решению общего собрания собственников помещений в МКД, в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД

Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья (ТСЖ) - самый редко выбираемый собственниками способ - 8,5% от общего числа МКД в 2019 году

Доля общей площади МКД в управлении кооперативов остаётся практически без изменений (3-4%) в течение 2007 - 2019 гг.

Большая часть кооперативов, которые сейчас управляют многоквартирными домами, созданные в советский период ЖСК и ЖК.

Этапы развития товариществ собственников жилья в Российской Федерации в 1993-2020 гг.

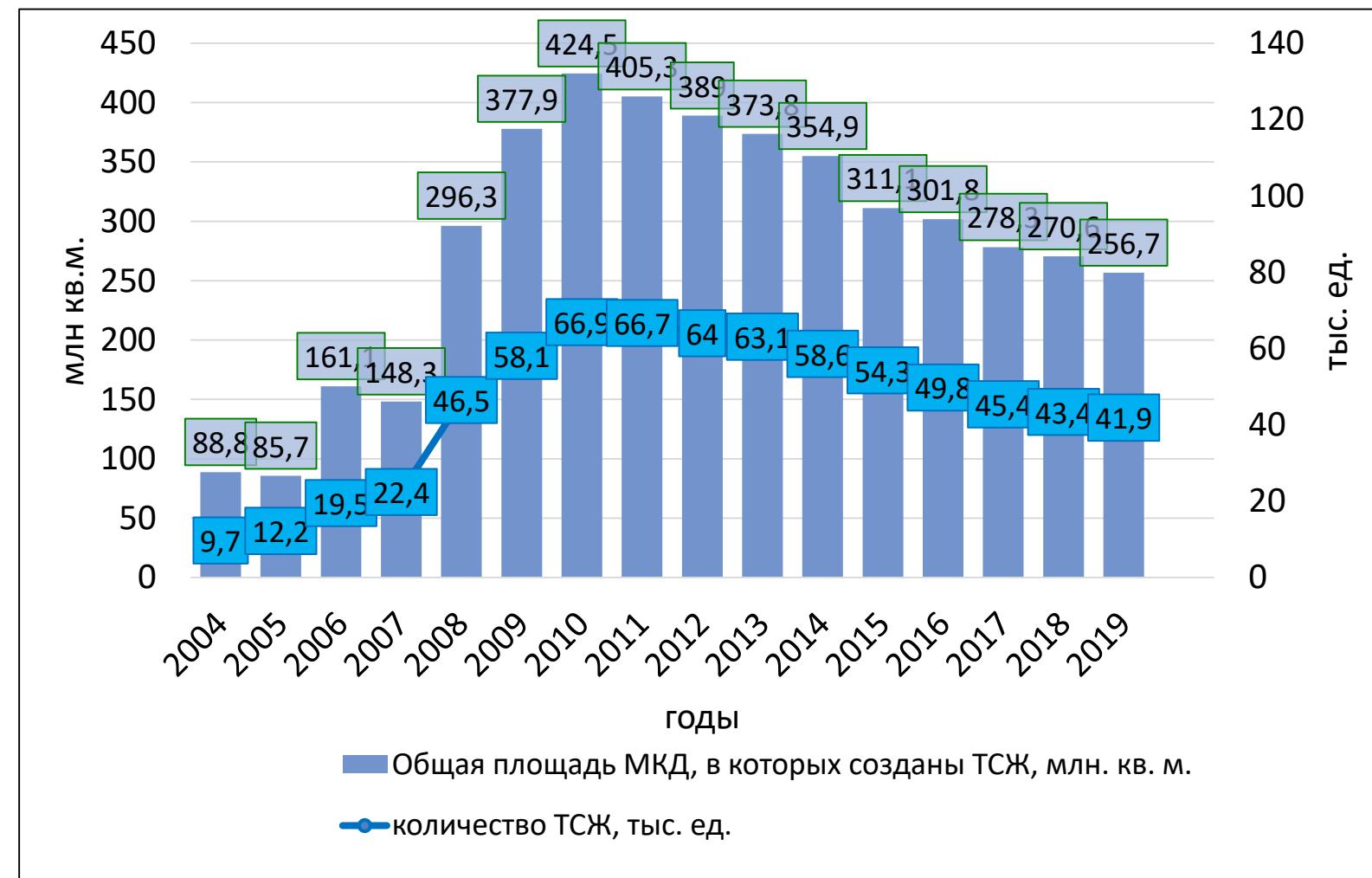


Источник: ИЭГ по данным Фонда «Институт экономики города» (1993 - 1996 гг.), Российской газеты <https://img.rg.ru/i/mics/br496-3r-4.gif> (1997 г. - 2002 г.); формы статистического наблюдения 22-ЖКХ (реформа) (2004 - 2019 гг.); портала ГИС ЖКХ - <https://dom.gosuslugi.ru/> (05.2020 г.).

Факторы развития ТСЖ:

- финансовая и методическая поддержка органов местного самоуправления - на первых этапах
- детальное и понятное законодательное регулирование (1996 г. и 2004 г.)
- разрешение застройщикам регистрировать ТСЖ в новостройках в 1997-2010 гг.
- финансовая поддержка регионам и муниципалитетам за счёт средств Фонда ЖКХ в 2008-2010 гг. при условии наличия 20% ТСЖ к 2011 г.
- потеря мотивации с 2011 г., зарегулированность, регистрация ТСН вместо ТСЖ с 2014 г. - антистимулы

Динамика количества товариществ собственников жилья и общей площади МКД, в которых созданы ТСЖ

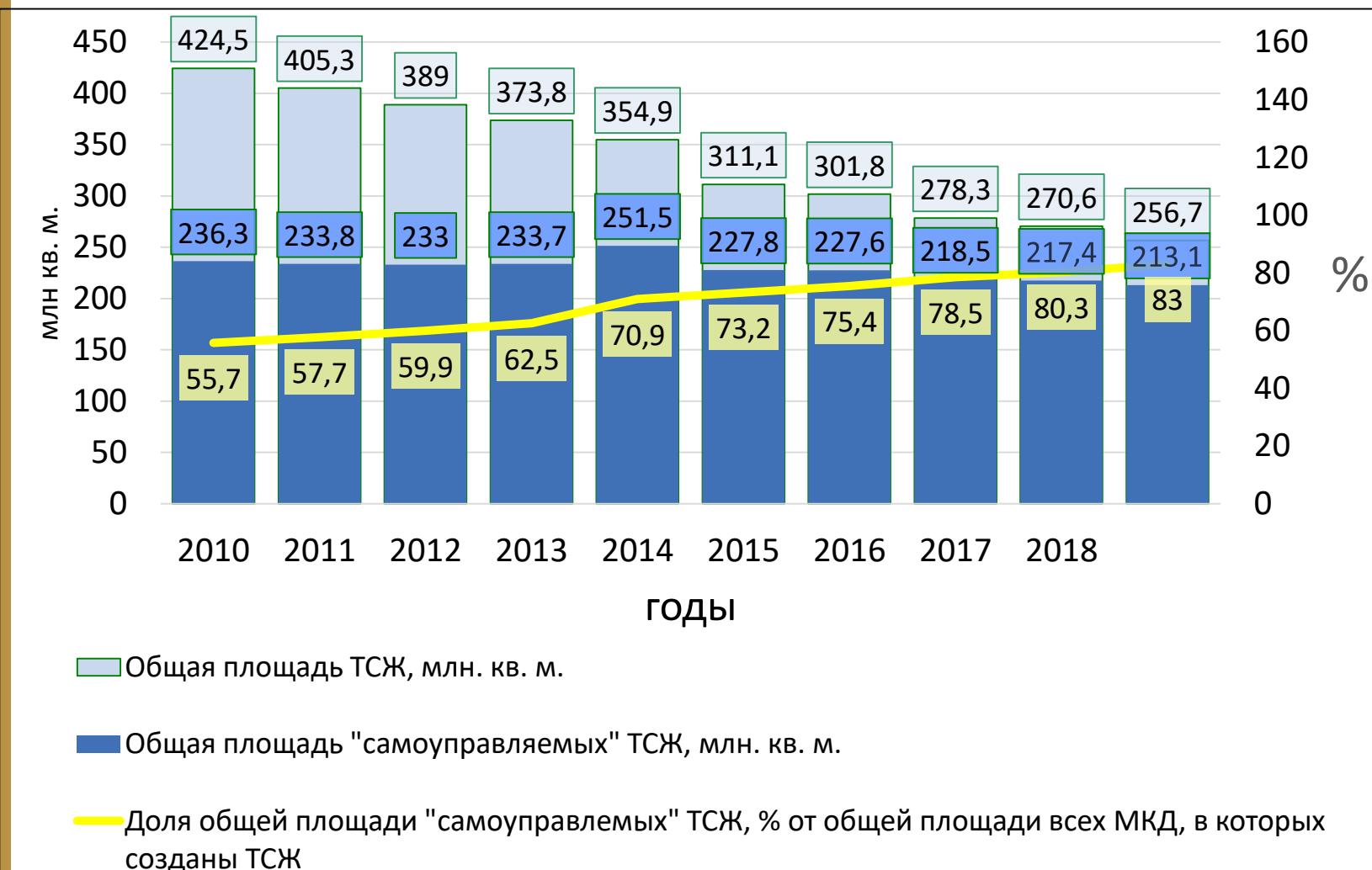


за 2004 - 2019 гг.

- Общая площадь всех МКД, в которых созданы ТСЖ, сокращается
- Общая площадь МКД, которыми ТСЖ управляют самостоятельно, без заключения договора управления с управляющей организацией, остаётся стабильной
- Доля общей площади «самоуправляемых» ТСЖ (среди всех домов ТСЖ) растёт

ТСЖ не стали основным заказчиком профессиональных услуг управляющих организаций

Динамика общей площади МКД, в которых созданы ТСЖ, и доли ТСЖ, самостоятельно управляющих своими домами



Управление МКД управляющей организацией - преобладающий способ

Около 65 % многоквартирных домов, общая площадь которых составляет 80% от общей площади всех многоквартирных домов, в настоящее время управляются управляющими организациями

Источник: По данным формы статистического наблюдения 22-ЖКХ (реформа) за 2019 г.

Под управляющей организацией в Жилищном кодексе понимается:

- юридическое лицо любой организационно-правовой формы
- индивидуальный предприниматель

Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом

Лицензия предоставляется органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации



**Управляющая организация
отбирается на муниципальном
открытом конкурсе, если:**

- собственники в МКД в срок не выбрали способ управления**
- МКД - новостройки**
- > 50% помещений в МКД в государственной или муниципальной собственности**

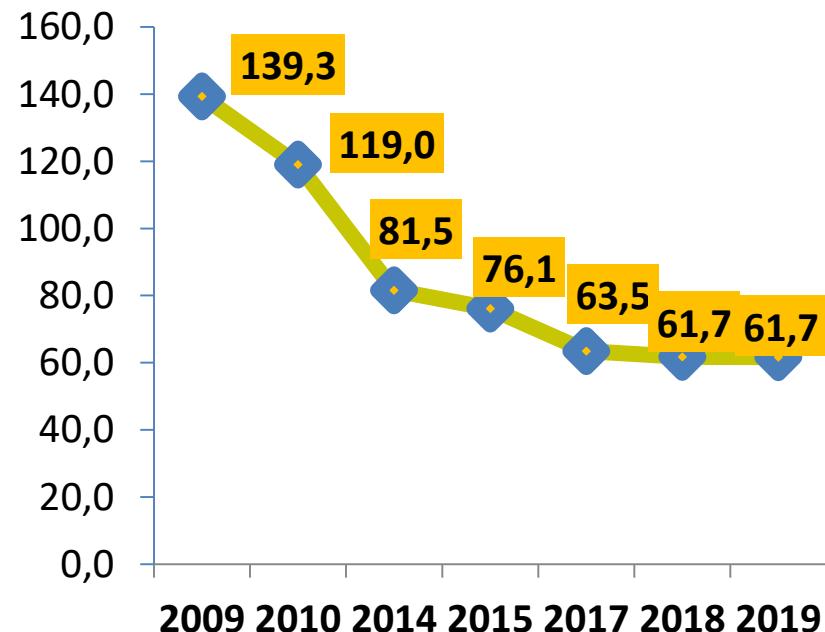
Число МКД, которые управляются управляющими организациями, определёнными по результатам конкурсов, постоянно сокращается.

В 2024 г. - 42,9 тыс. МКД

Всё больше муниципальных конкурсов проводятся для управления введёнными в эксплуатацию МКД - новостройками

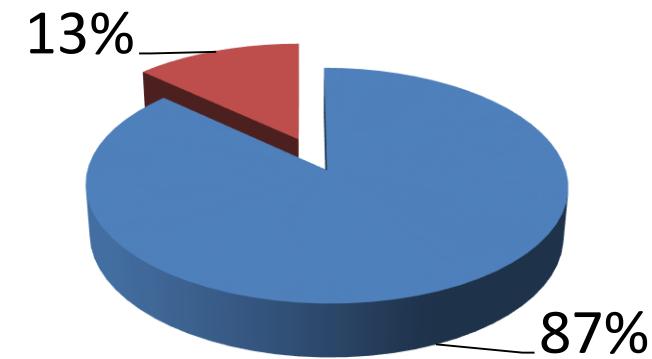
Способ управления многоквартирным домом управляющей организацией

Число МКД, управление которыми осуществляется управляющими организациями, отобранными органами местного самоуправления по результатам открытых конкурсов, тыс. ед.



Источник: ИЭГ по данным формы статистического наблюдения 22-ЖКХ (реформа).

Распределение МКД, управляемых управляющими организациями, по способу выбора управляющей организации (2019)



■ Выбрана собственниками
■ Выбраны в результате проведения открытого конкурса

Источник: ИЭГ по данным Интернет портала «Реформа ЖКХ» <https://www.reformagkh.ru/> (данные на май 2020 г.)

В сфере управления многоквартирными домами преобладают частные управляющие организации

В 2020 г. городах-столицах регионов доля площади МКД, управляемых государственными и муниципальными организациями:

- 0% - в 4 субъектах РФ
- ≤5% - в 65 из 83 субъектов РФ
- более 60% - в 4 субъектах РФ
в т.ч.
68,6% - в Москве

Распределение общей площади МКД по управляющим организациям разной формы собственности в 2007 - 2019 гг., %



В 2017 и 2020 гг. Институт экономики города проводил оценку концентрации рынка услуг по управлению МКД в городах- региональный центрах



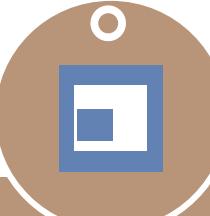
Международная практика

- Коэффициент концентрации рынка CR (concentration ratio) - сумма долей рынка, занимаемых самыми крупными (по их доле на рынке) компаниями
- Метод Бейна:
 - высококонцентрированные олигополии: $CR-4 > 65\%$ и $CR-8 > 85\%$
 - умеренно концентрированные олигополии: $50\% < CR-4 < 65\%$ и $70\% < CR-8 < 85\%$
 - низкоконцентрированные олигополии: $35\% < CR-4 < 50\%$ и $45\% < CR-8 < 70\%$
 - неконцентрированный рынок: $CR-4 < 35\%$ и $CR-8 < 45\%$
- Индекс Герфиндаля-Гиршмана (HHI) - сумма квадратов долей рынка (в %) всех участников
 - высококонцентрированные рынки: $1800 < HHI < 10000$
 - умеренно-концентрированные рынки: $1000 < HHI < 1800$;
 - низкоконцентрированные рынки: $HHI < 1000$



Метод ФАС России

- Совокупность коэффициента концентрации рынка CR и индекса рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана
- Уровни концентрации товарного рынка:
 - **высокий:** $70\% \leq CR-3 < 100\%$ или $2\,000 \leq HHI \leq 10\,000$
 - **умеренный:** $45\% \leq CR-3 < 70\%$ или $1\,000 \leq HHI < 2\,000$
 - **низкий:** $CR-3 < 45\%$; $HHI < 1000$



Методика ИЭГ

- сочетание значения коэффициентов концентрации CR-4, CR-8 и индекса Герфиндаля-Гиршмана
- пороговые значения:
 - высококонцентрированный рынок: $CR-4 > 65\%$ и $CR-8 > 85\%$;
 $2\,000 < HHI < 10\,000$;
 - умеренно концентрированный рынок: $50\% < CR-4 < 65\%$ и $70\% < CR-8 < 85\%$;
 $1\,000 < HHI \leq 2\,000$;
 - низко концентрированный рынок: $CR-4 < 50\%$ и $CR-8 < 70\%$; $HHI \leq 1000$

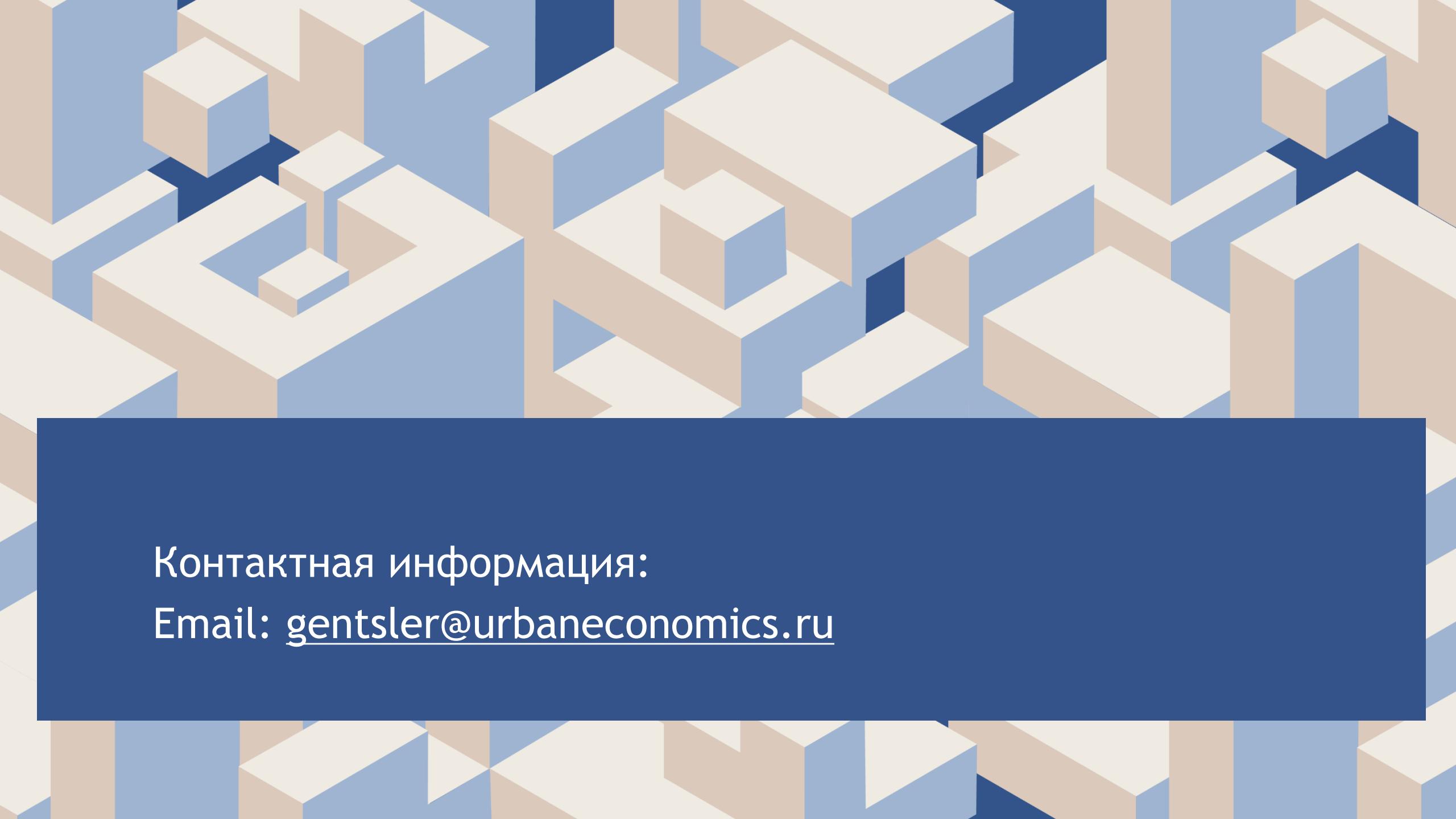


Концентрация рынка услуг управления МКД в 2020 году в административных центрах субъектов РФ - городах с различной численностью населения

Показатель концентрации рынка может не отражать реальную конкуренцию:

- рынок часто поделён между управляющими организациями, в т.ч. государственными/муниципальными (пример Москвы) или бывшими государственными/муниципальными организациями и крупным бизнесом
- лицензирование управляющих организаций не улучшило, а в ряде случаев способствовало закреплению раздела рынка управления многоквартирными домами

Город Москва	<p><u>Низкая концентрация рынка</u>: 126 ГБУ, между которыми распределены МКД по районам города. Большое число небольших управляющих организаций чаще всего управляет МКД - новостройками</p>
Города - «миллионники»	<p><u>Уровень концентрации рынка низкий</u>, за исключением Красноярска с умеренной концентрацией рынка. В 6 из 13 городов данной группы (Казань, Омск, Уфа, Пермь, Воронеж и Волгоград) концентрация рынка увеличивается.</p>
От 500 тыс. до 1 млн человек	<p><u>Низкий уровень концентрации рынка</u> в 16 из 18 городов данной группы с лучшими показателями у Саратова. <u>Умеренная концентрация рынка</u> в Краснодаре и Ярославле. Концентрация снижается на рынках 8 городов (Саратов, Иркутск, Ульяновск, Хабаровск, Оренбург, Кемерово, Пенза и Липецк)</p>
От 250 тыс. до 500 тыс. человек	<p>В 23 из 30 городов рынок <u>низко концентрированный</u>. В Севастополе, Симферополе и Смоленске высоко концентрированный, в остальных 4 городах <u>концентрация рынка умеренная</u>. Концентрация рынка уменьшается в 7 городах группы</p>
От 100 тыс. до 250 тыс. человек	<p>В 8 городах из 12 рынок <u>низко концентрированный</u>, в Майкопе, Черкесске и Кызыле <u>умеренный уровень</u>, в Петропавловске-Камчатском - <u>высокая концентрация рынка</u>. В 6 городах концентрация рынка уменьшается, в 4 увеличивается.</p>
Менее 100 тысяч человек	<p>Малый объём рынка по управлению МКД определяет <u>высокую</u> (в 3 из 8 городов) и <u>умеренную</u> (в 4 городах) концентрацию рынка. Только в Магадане низкий уровень концентрации рынка. В 5 городах концентрация рынка уменьшается</p>



Контактная информация:
Email: gentsler@urbaneconomics.ru