



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,** определены 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, хозяйственно-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 °С**, 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 случае и 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

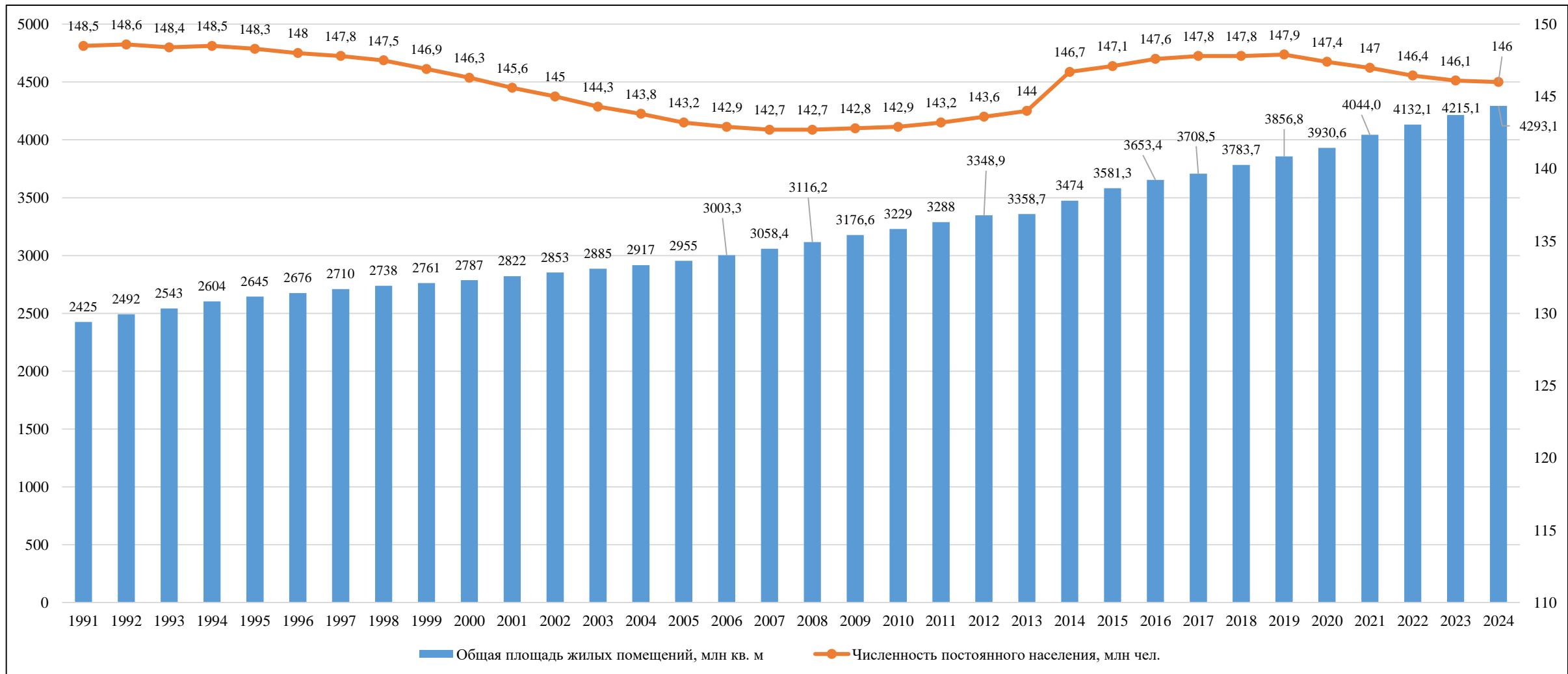
➤ **количеством жилых помещений**

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

Общая площадь жилищного фонда	- 4 293 млн. м <sup>2</sup>
в т.ч. городского	- 3 159 млн. м <sup>2</sup> (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. м <sup>2</sup> (0,5%)
Число квартир	- 73,3 млн.



# Динамика общей площади жилищного фонда и численности населения в Российской Федерации

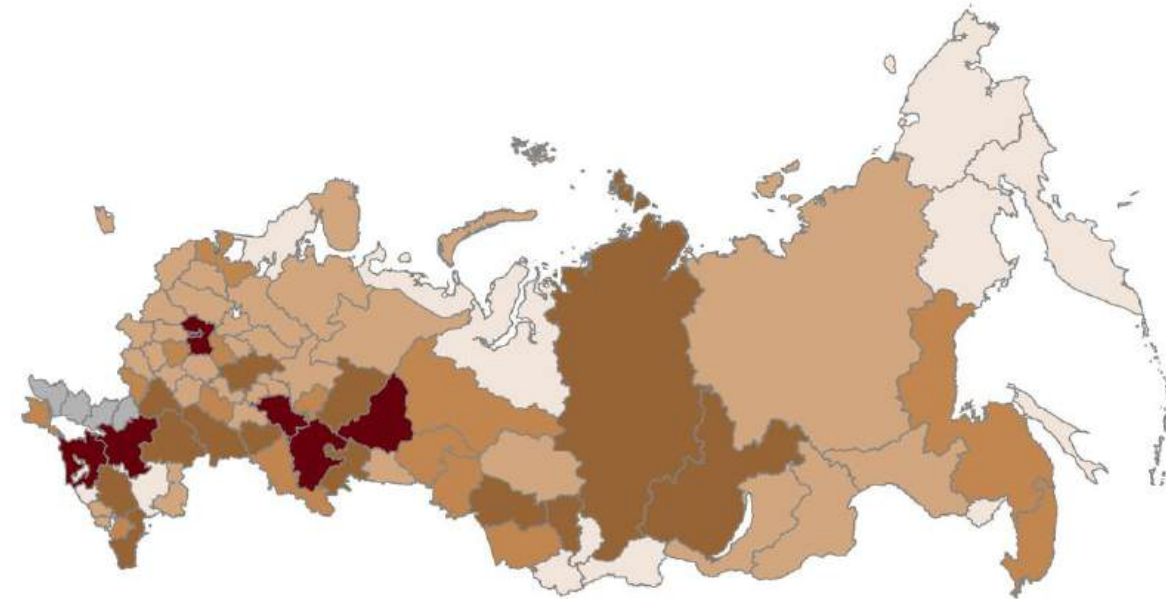


# Распределение жилищного фонда и населения по субъектам Российской Федерации

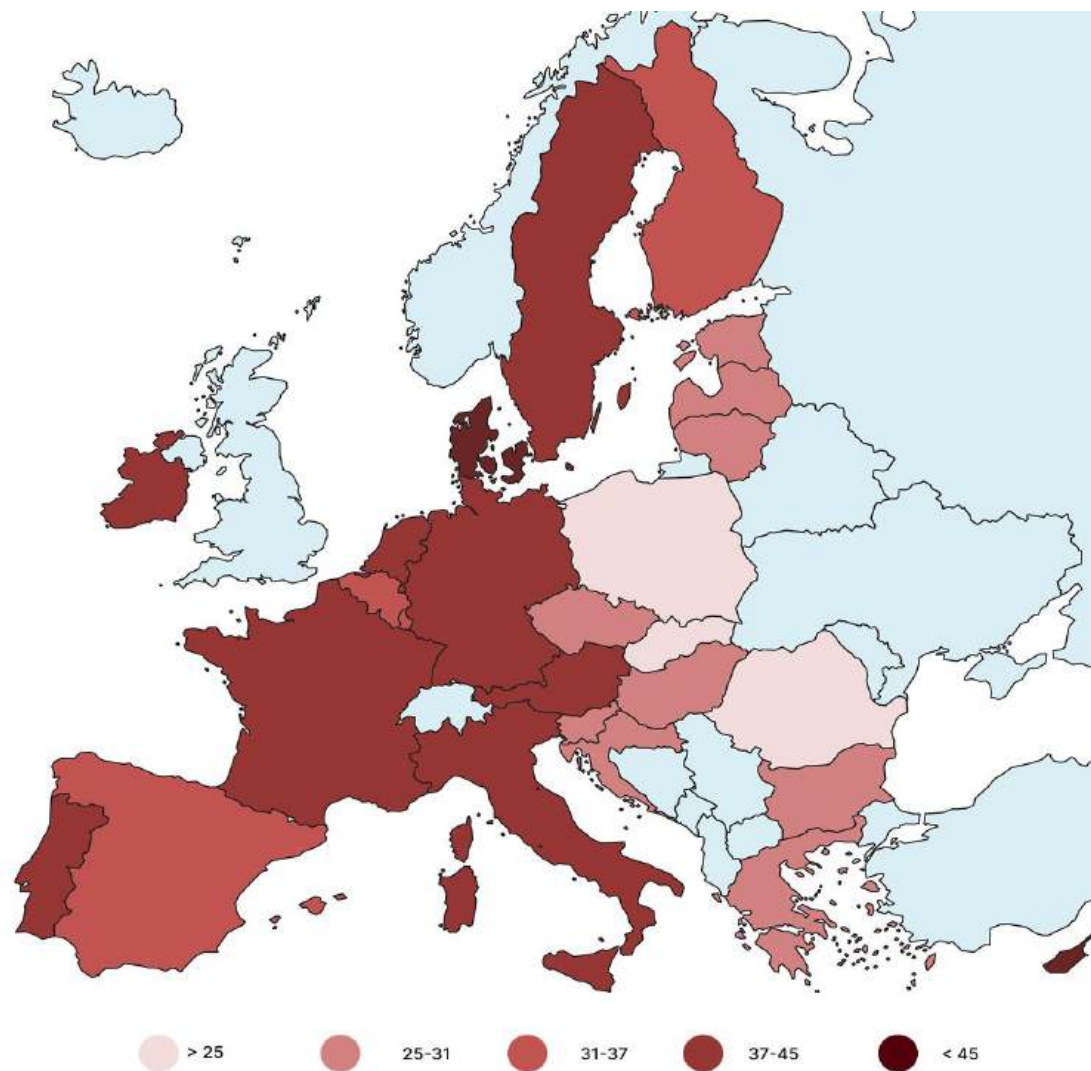
Объем жилищного фонда, мил. м<sup>2</sup>



Численность населения, тыс. чел



# ЖИЛИЩНАЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ В РОССИИ И СТРАНАХ ЕВРОПЫ (м<sup>2</sup>/чел.)



В России (2024):

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

**Целевой показатель: - не менее 33 м<sup>2</sup>/чел. к 2030 г.,  
38 м<sup>2</sup>/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

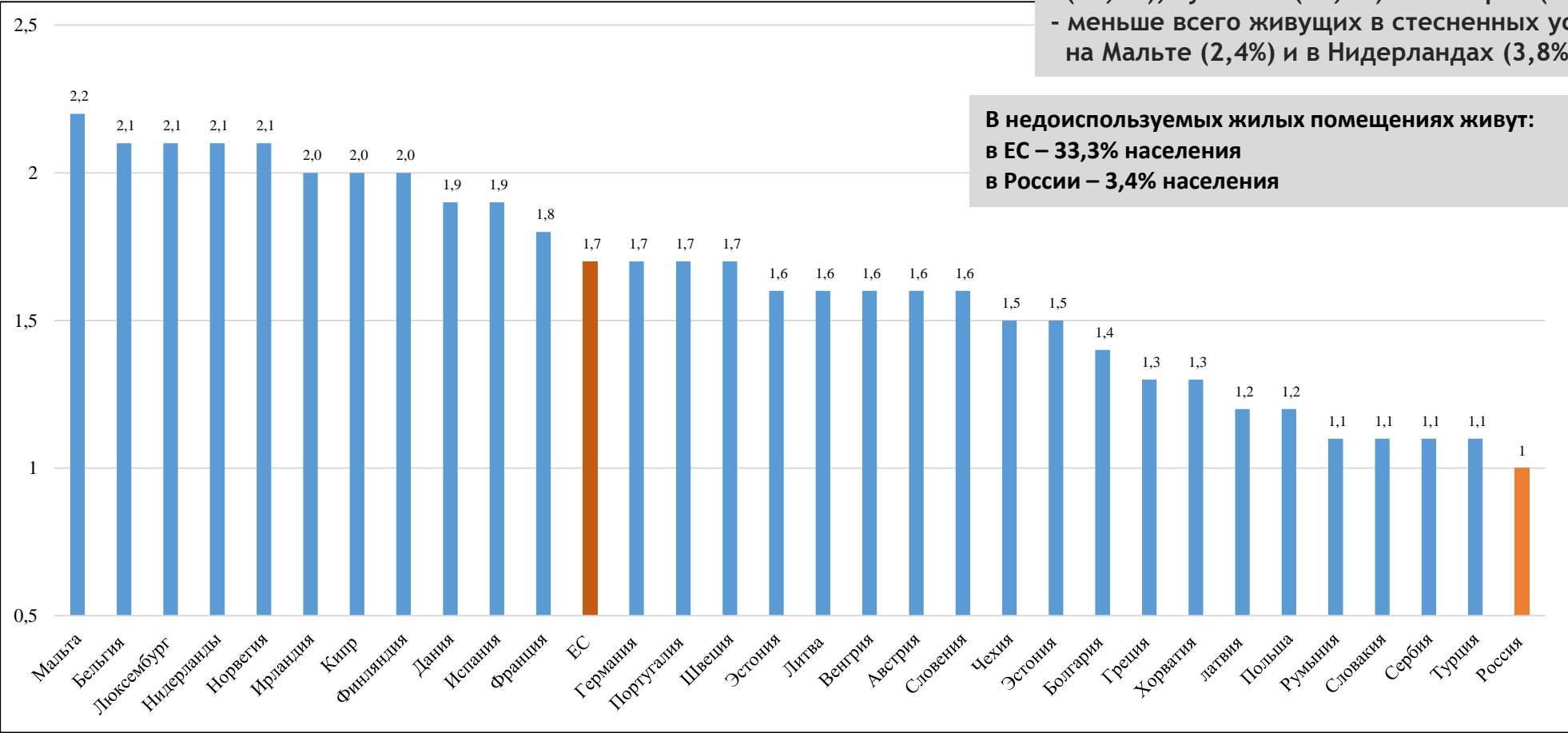
Согласно европейскому законодательству, домохозяйство, даже включающее одного человека, должно иметь как минимум две комнаты (например, гостиную и спальню), чтобы квартира не считалась переполненной.

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%**).

В неиспользуемых жилых помещениях живут:  
в ЕС – **33,3%** населения  
в России – **3,4%** населения



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 ребенка	2 детей	3 и более детей
1 комната	11,3	6,0	6,2
2 комнаты	33,9	32,0	27,5
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 актов 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»?**

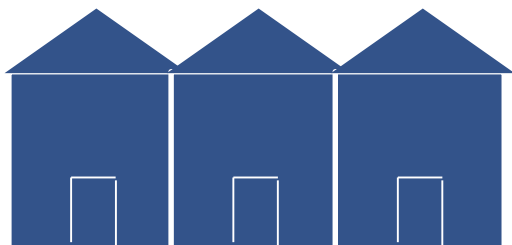
**Что такое «часть жилого дома» как жилое помещение по Жилищному кодексу?**



# 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

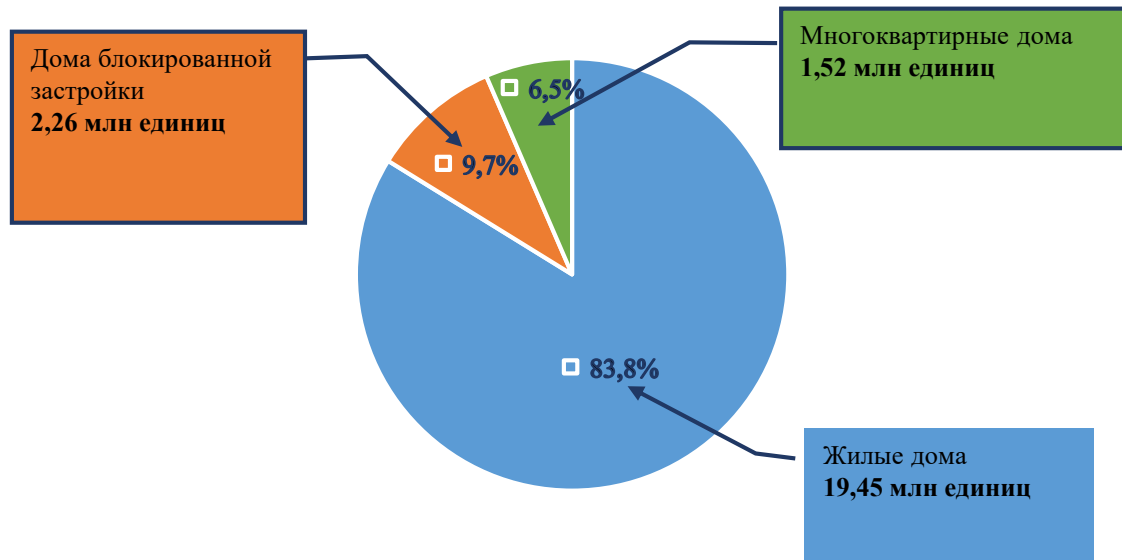
Термин «многоквартирный дом» заменил ранее существовавший термин «кондоминиум».

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

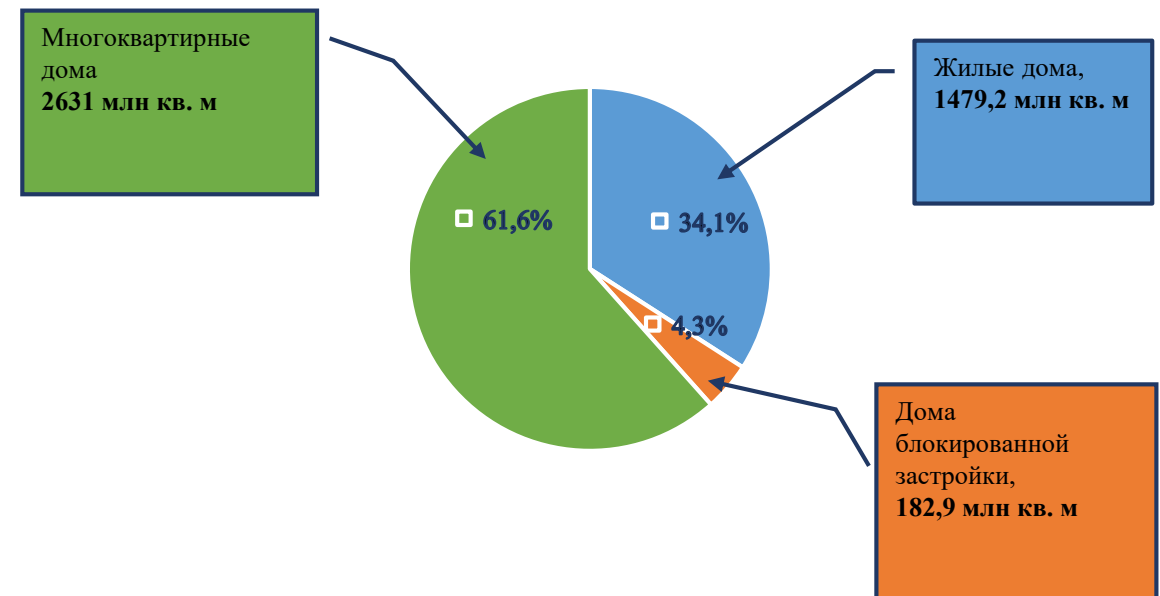


# Структура жилищного фонда по типам жилых зданий

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



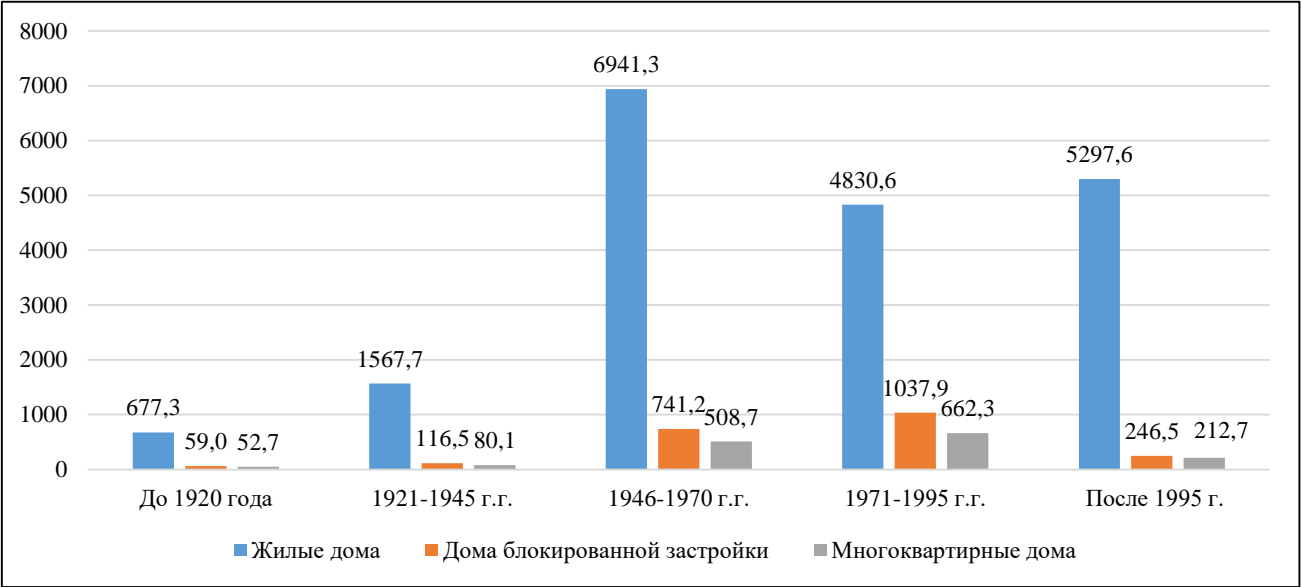
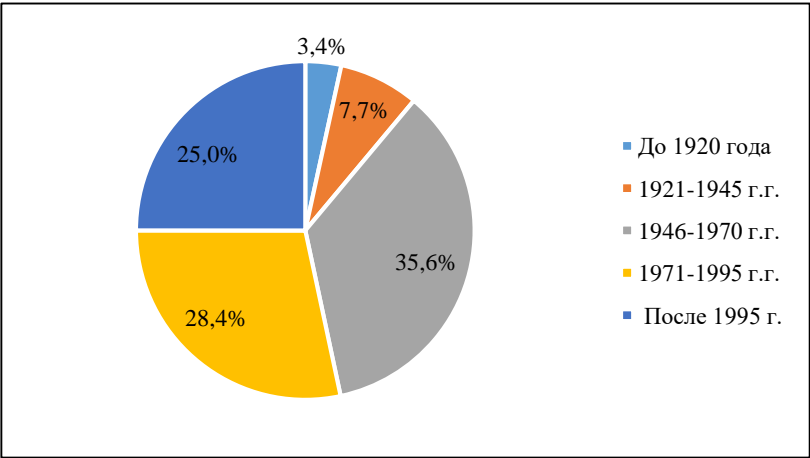




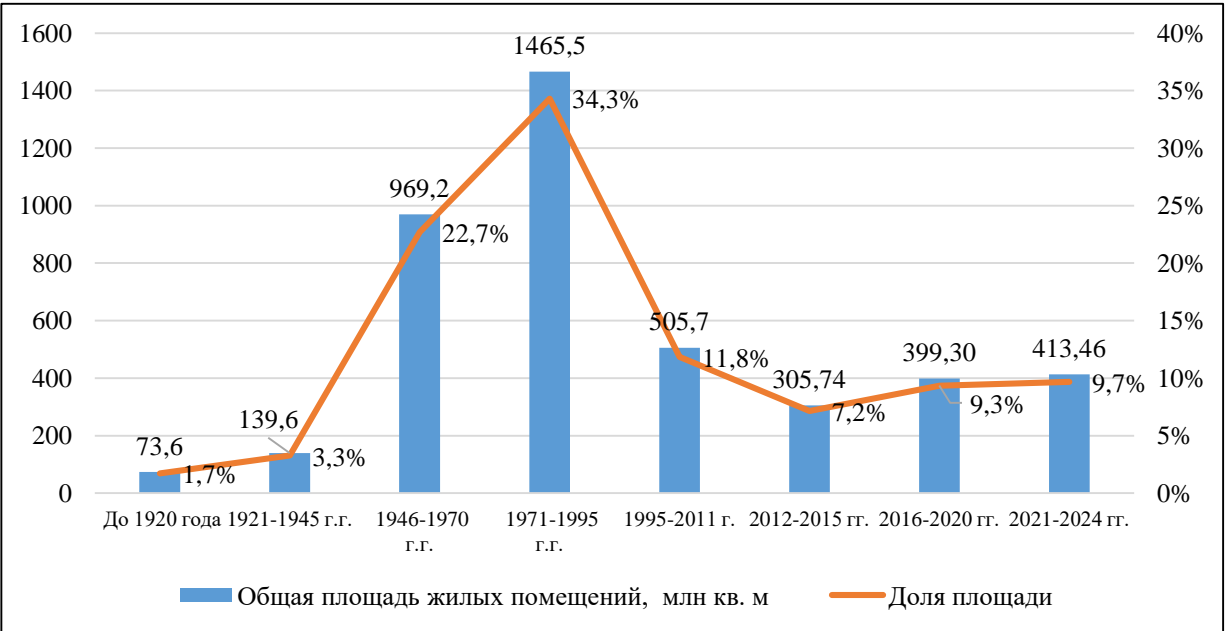
## Технические характеристики жилищного фонда

# Жилищный фонд по годам постройки

## Распределение по числу жилых зданий



## Распределение по площади жилья

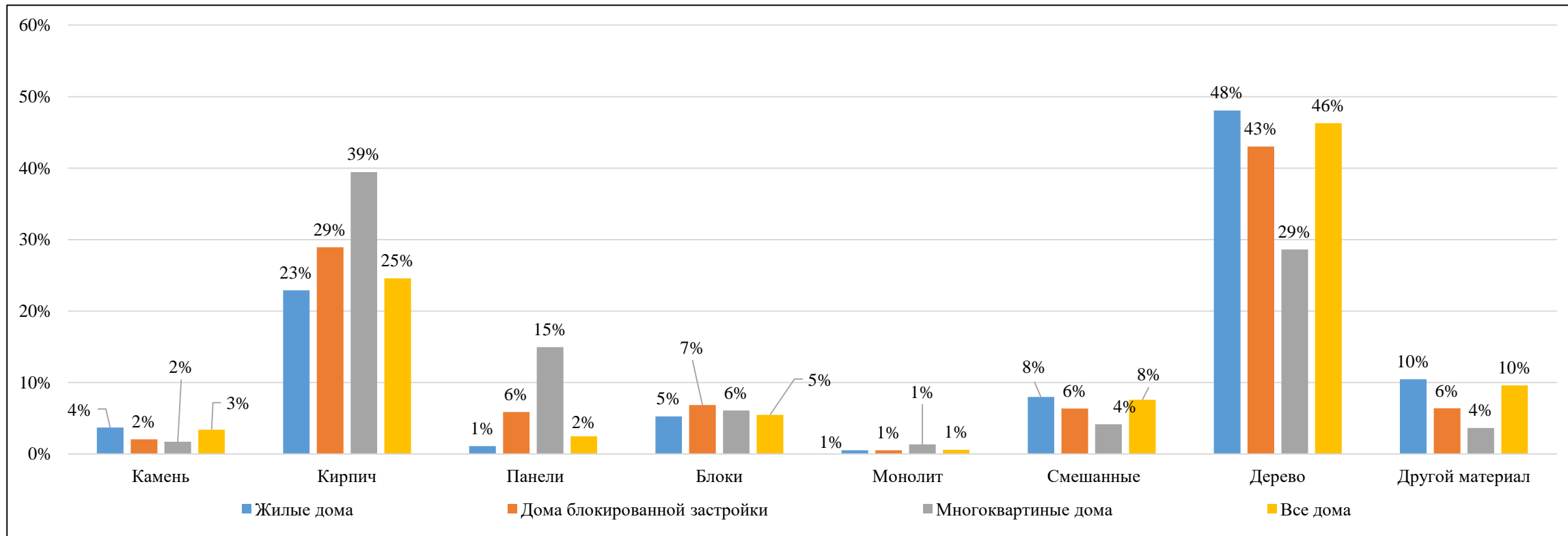


64% жилых зданий  
57% площади жилья

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)

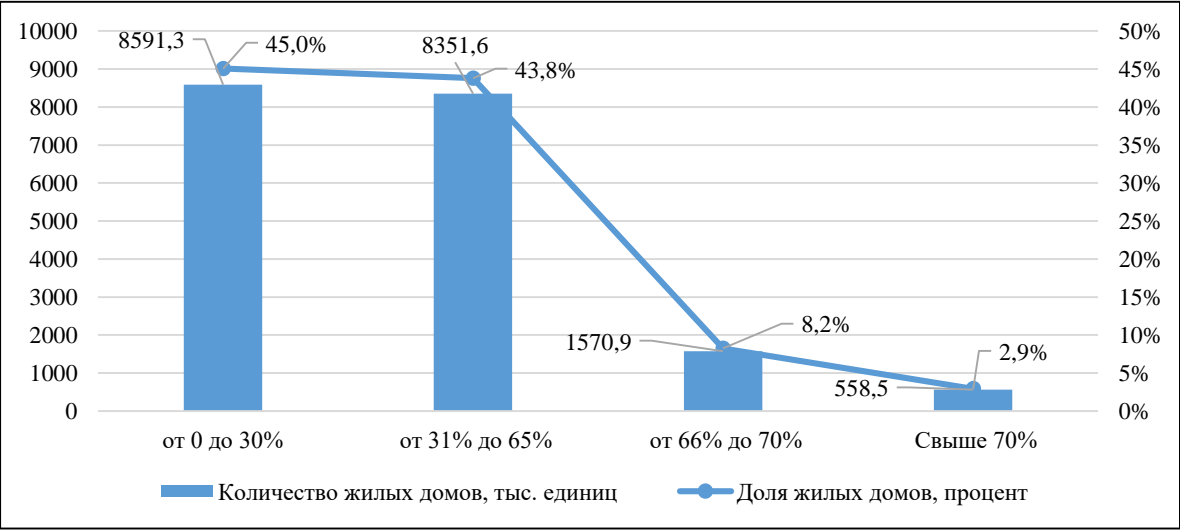
21% - панельные и блочные дома (30,8% площади жилищного фонда)



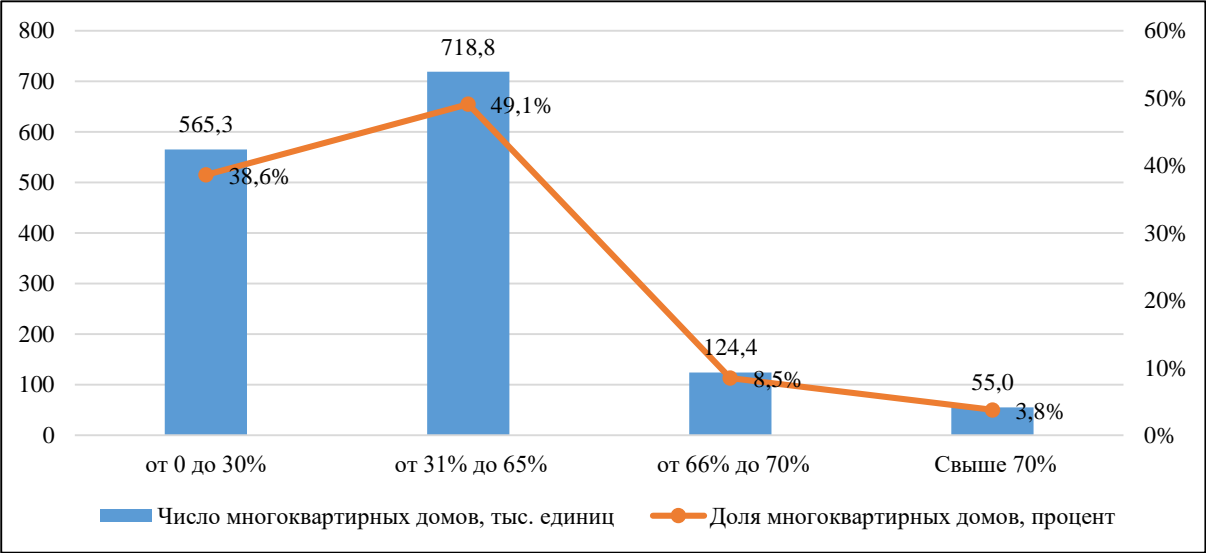
# Износ жилищного фонда

Данные Росстата (2024 г.)

## Жилые дома

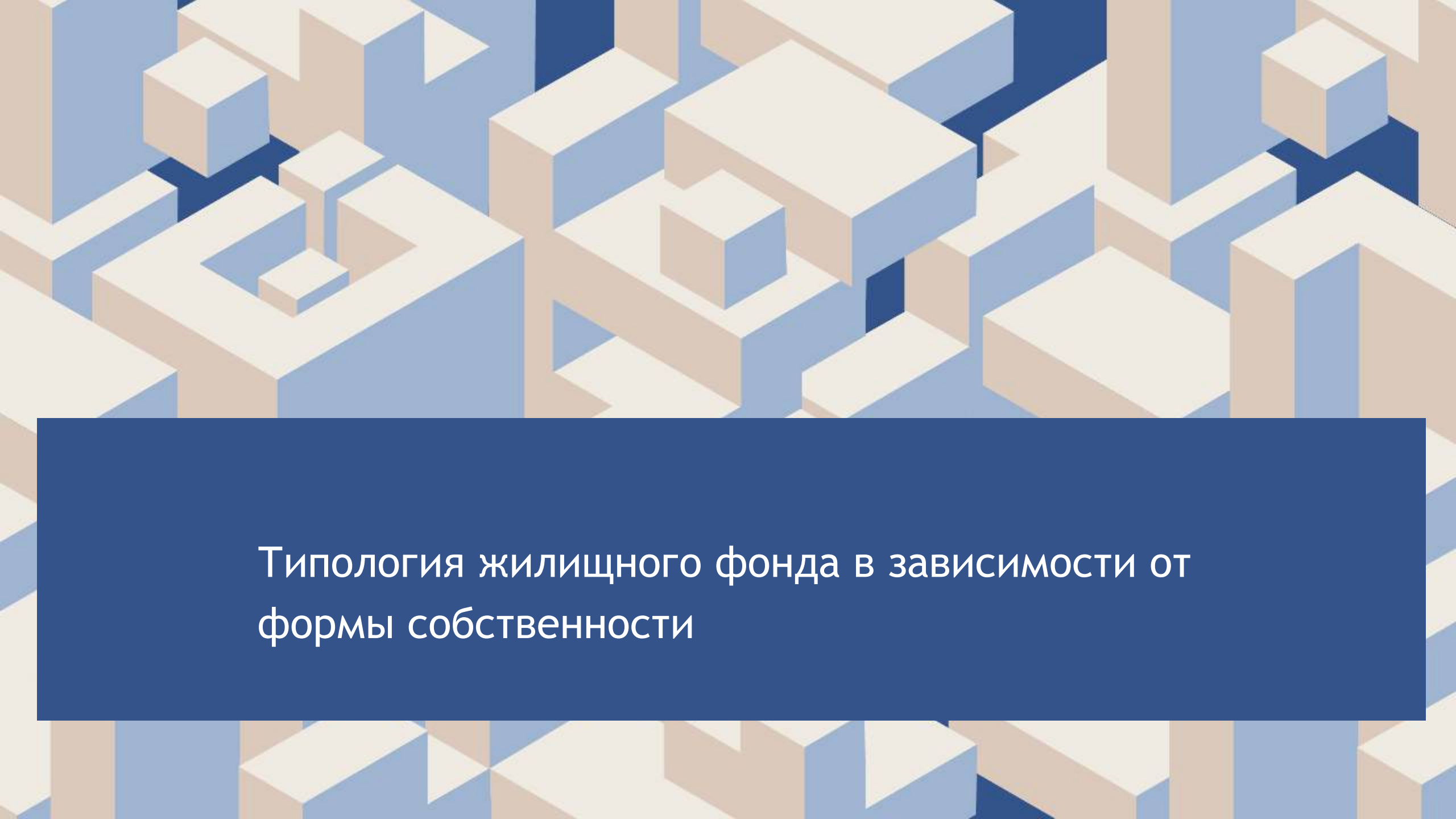


## Многоквартирные дома



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)

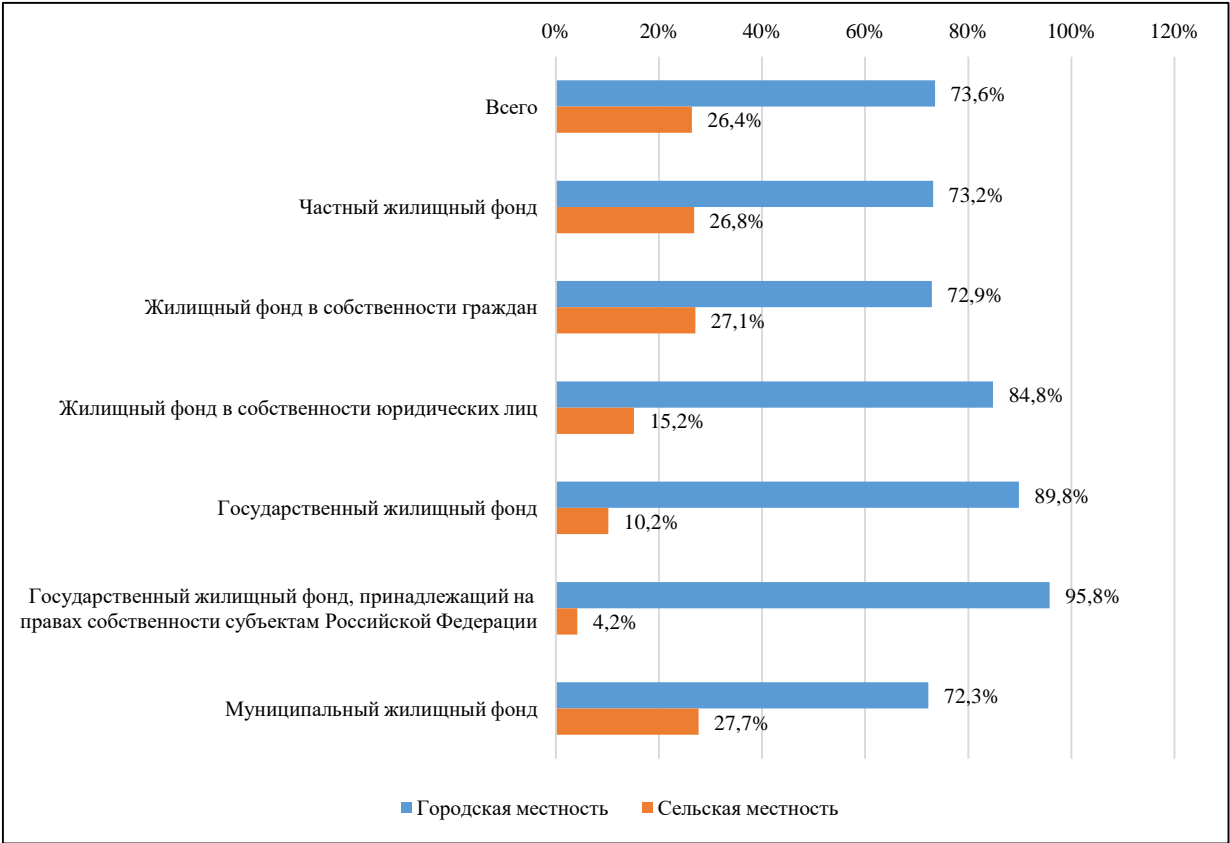
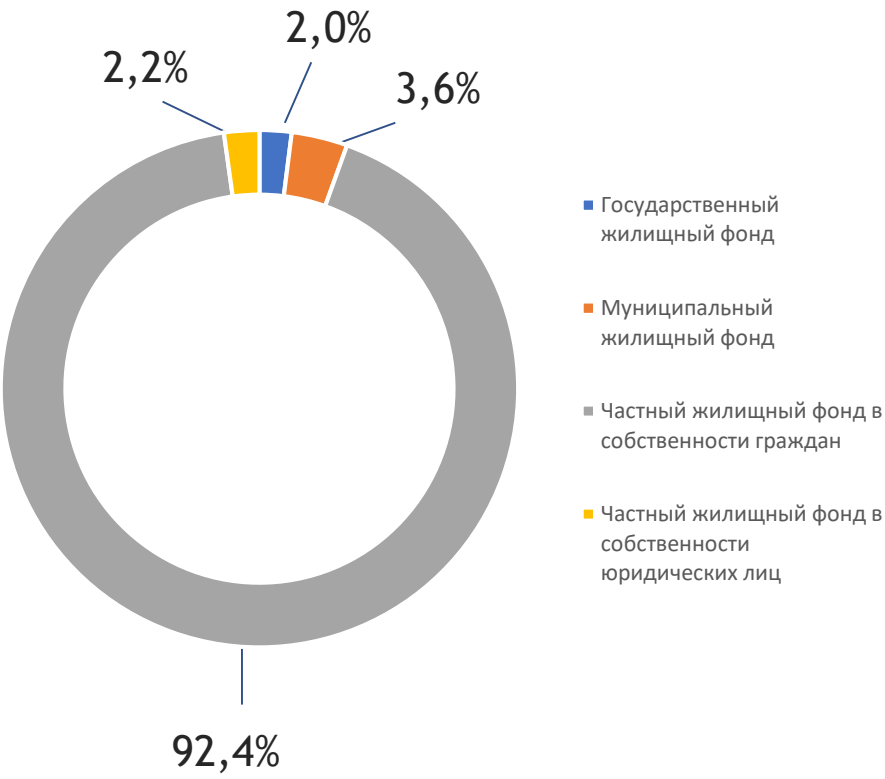
## Муниципальный жилищный фонд

- 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

Страна	Жилье в собственности, %, 2021	Жилье в ипотеке, %, 2020	В аренде по рыночной ставке на частном рынке аренды, %, 2020	В аренде по сниженной/субсидируемой ставке, %, 2020
Румыния	95	1	2	1
Хорватия	85	6	2	1
Литва	84	8	1	2
Болгария	83	2	3	2
Венгрия	79	12	5	4
Словакия	73	19	7	1
Польша	71	12	4	1
Латвия	70	9	7	5
Греция	64	9	21	0
Словения	64	10	6	5
Коста-Рика	63	10	18	-
Мексика	62	8	15	-
Италия	61	11	19	2
Чехия	59	17	18	1
Южная Корея	59	-	32	5
Эстония	58	19	6	4
Евросоюз	58	17	13	5
Мальта	57	22	11	5
Турция	56	-	29	-
Чили	49	11	22	-
Испания	49	26	14	3

Страна	Жилье в собственности, %, 2021	Жилье в ипотеке, %, 2020	В аренде по рыночной ставке на частном рынке аренды, %, 2020	В аренде по сниженной/субсидируемой ставке, %, 2020
ОЭСР в среднем	48	23	17	7
Кипр	47	15	18	1
Португалия	43	32	13	4
Ирландия	41	29	11	18
Франция	39	23	18	18
Великобритания	39	28	11	20
Бельгия	33	33	23	9
Финляндия	33	30	18	17
Колумбия	32	5	51	-
Австралия	31	32	32	-
Новая Зеландия	31	34	32	-
Канада	30	39	31	-
Люксембург	30	35	26	6
Австрия	29	19	44	-
Германия	26	18	47	7
США	26	40	33	-
Норвегия	22	51	23	1
Исландия	19	49	17	13
Дания	15	36	49	-
Швеция	15	44	39	-
Нидерланды	9	49	41	-



## Типология жилищного фонда в зависимости от целей использования

# Жилищный фонд по целям использования

Часть 3 статьи 19 ЖК РФ

Жилищный фонд  
социального  
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**

Специализированный  
жилищный фонд

- совокупность жилых помещений **государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан** и предоставляемых по правилам раздела IV Жилищного кодекса

Индивидуальный  
жилищный фонд

- 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**)

Жилищный фонд  
коммерческого  
использования

- 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

*Предоставляются 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:

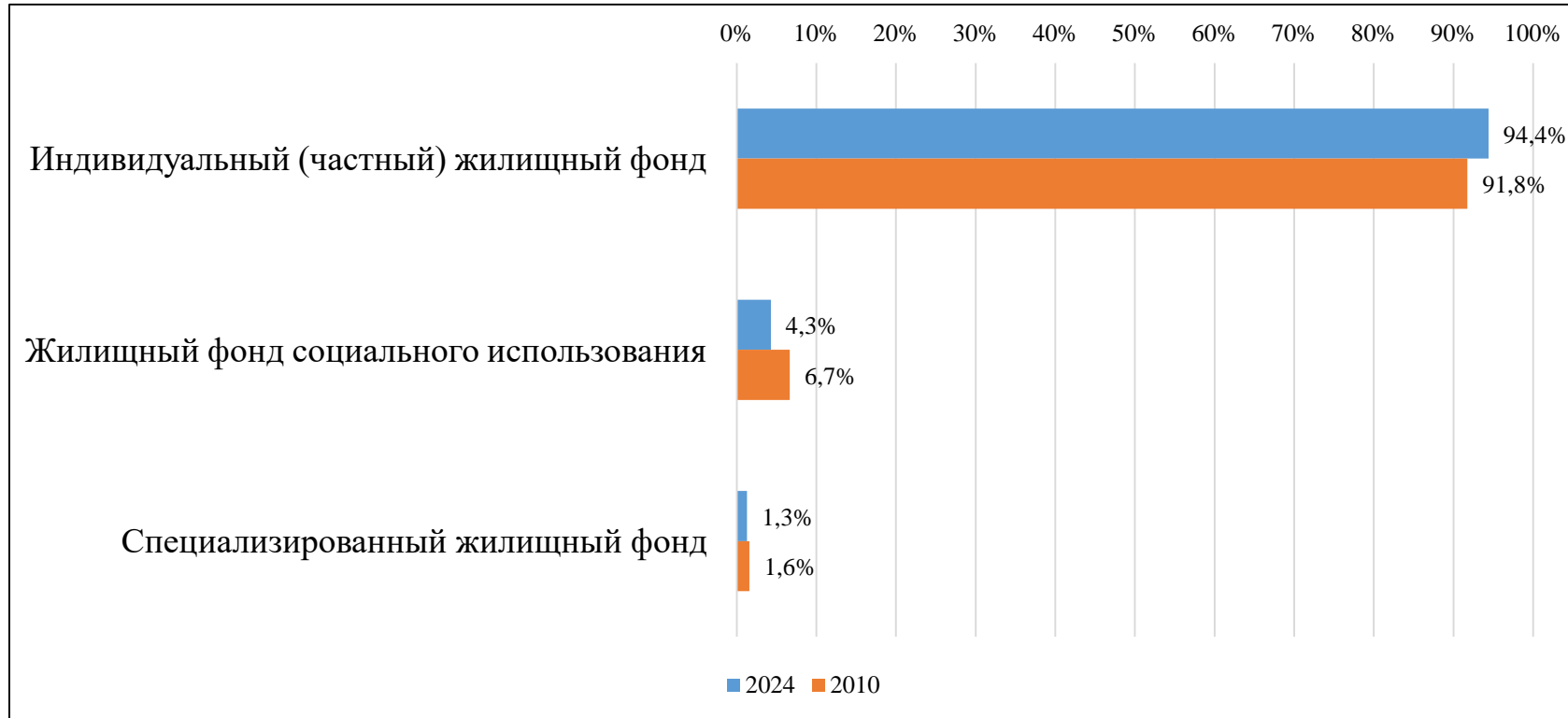
- 1) служебные жилые помещения
- 2) жилые помещения в общежитиях
- 3) жилые помещения маневренного фонда
- 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан
- 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев
- 6) жилые помещения фонда для временного поселения 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

Страна	Социальный арендный жилищный фонд, %, 2020
Нидерланды	34.1
Австрия	23.6
Дания	21.4
Великобритания	16.7
Франция	14
Ирландия	12.7
Исландия	11.1
Финляндия	10.5
Южная Корея	8.9
Швейцария	8
Польша	7.6
Евросоюз в среднем	7.5
ОЭСР в среднем	6.9
Мальта	5.5
Словения	4.7
Австралия	4.4
Норвегия	4.3
Италия	4.2

Страна	Социальный арендный жилищный фонд, %, 2020
Бельгия	4.2
Новая Зеландия	3.8
США	3.6
Канада	3.5
Япония	3.2
Германия	2.7
Венгрия	2.6
Португалия	2
Израиль	2
Латвия	1.9
Словакия	1.6
Люксембург	1.6
Испания	1.1
Эстония	1.1
Литва	0.8
Чехия	0.4
Колумбия	0

Источник: ОЭСР: *Affordable Housing*

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](mailto: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, осуществляемое **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



# 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.

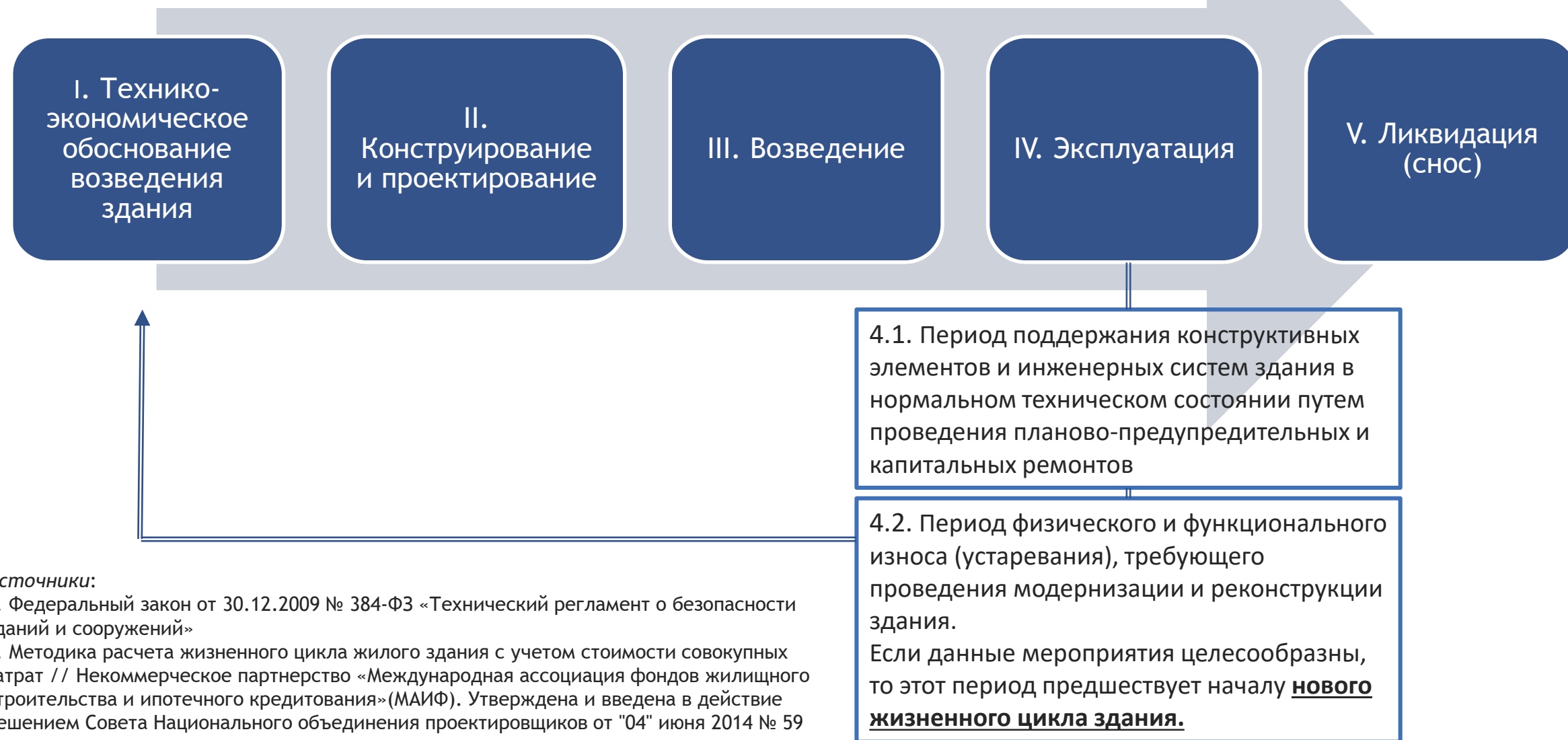
Фонд «Институт экономики города»





# Жизненный цикл здания

# Жизненный цикл здания



# 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 CO<sub>2</sub> при производстве строительных материалов
- Потребление воды и энергии, выбросы CO<sub>2</sub> 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

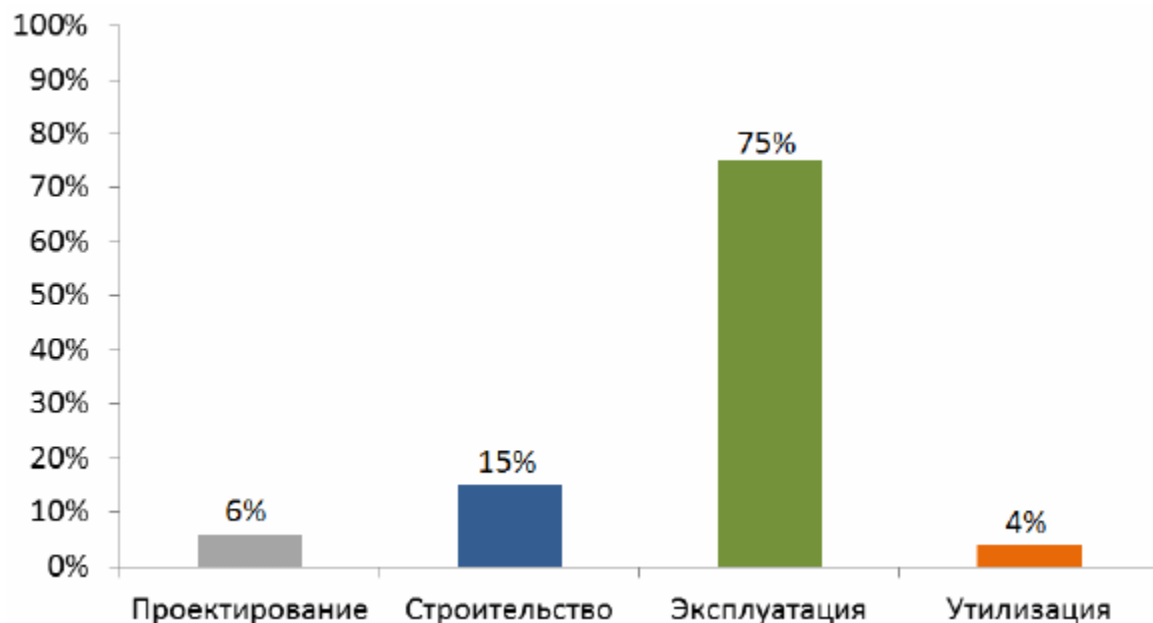
(многоквартирного дома):

- Потребление воды, газа, тепловой и электрической энергии для отопления, кондиционирования и освещения
- Выбросы CO<sub>2</sub>, тепловое загрязнение воздуха
- Загрязнение воздуха пылью, сажей, газами
- Вредные летучие соединения от моющих/чистящих средств
- Образование загрязненных стоков
- Образование твердых коммунальных отходов

## СНОС 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>

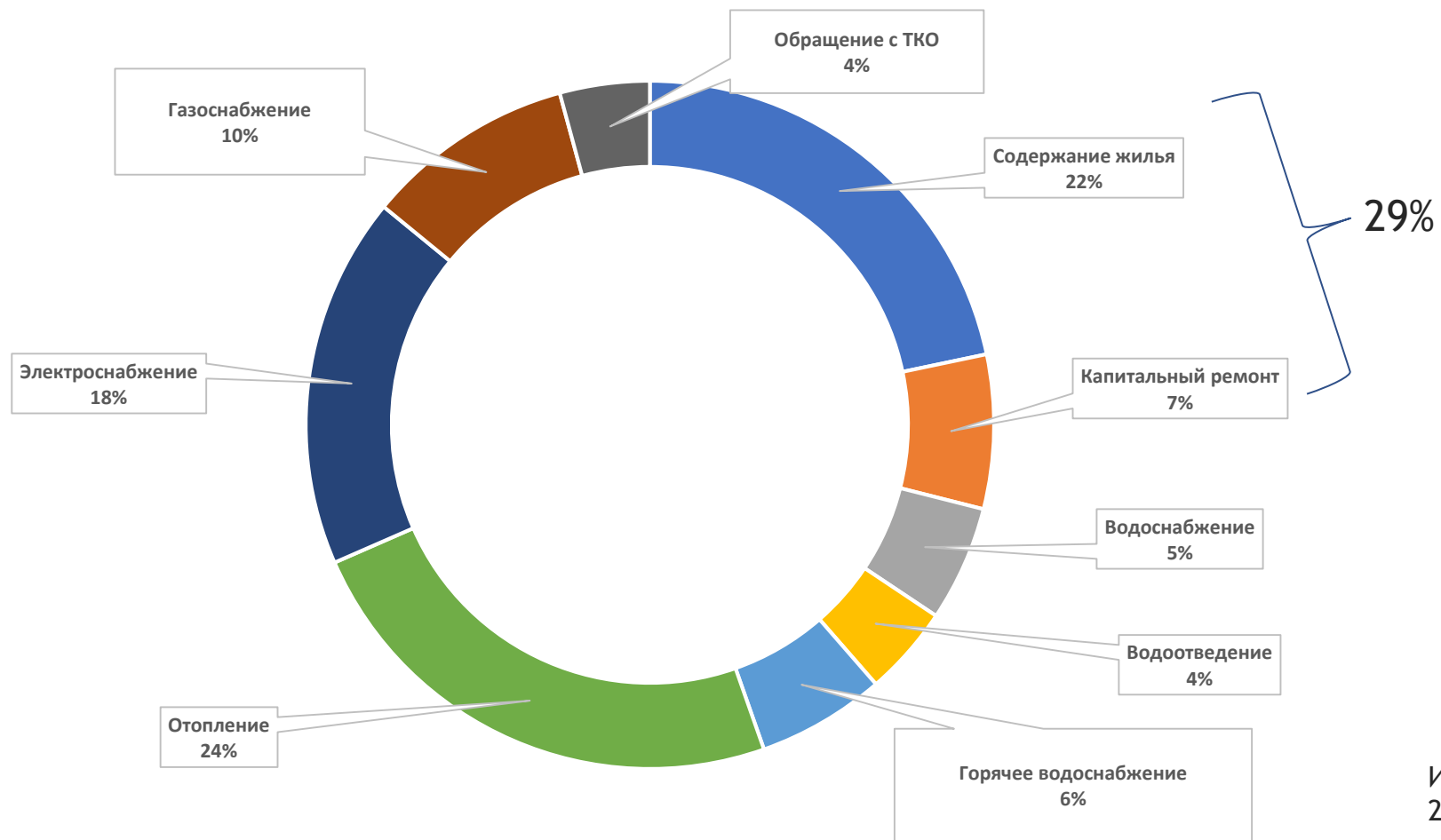
Уменьшение совокупной стоимости владения зданием возможно за счет обоснованного увеличения первоначальных затрат на стадии проектирования и строительства на применение энергоэффективных, экологических технологий и подходов зеленого строительства, в результате чего на стадии эксплуатации здания существенно 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 экологических 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 поля» выбросов к 2050 году:

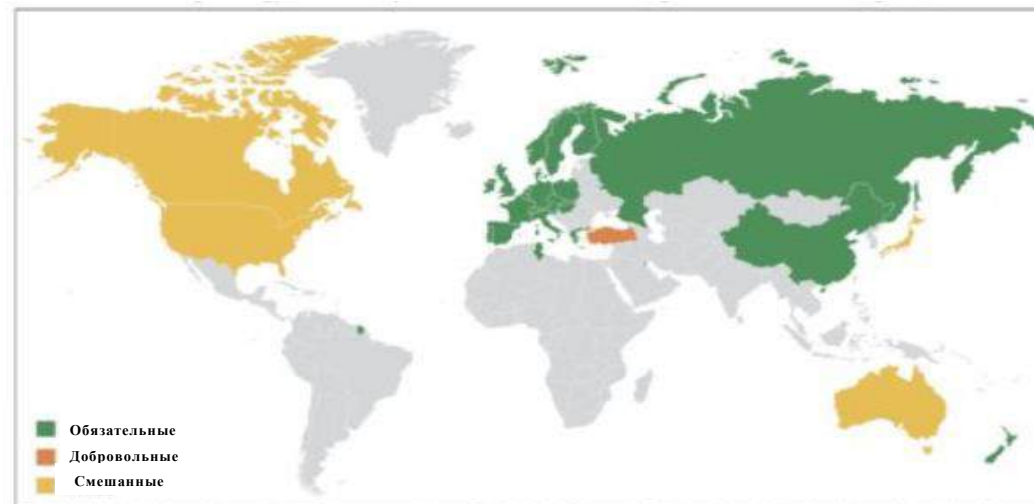
- к 2030 г. во всех странах мира должны быть установлены **законодательные требования к энергоэффективности зданий, предусматривающие нулевой уровень выбросов CO<sub>2</sub>**
- к 2030 г. **все новые здания должны соответствовать** таким требованиям
- к 2030 г. **20% площади существующих зданий должно быть модернизировано** до нулевого уровня выбросов CO<sub>2</sub>, 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



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



- Запрет систем отопления на ископаемом топливе
- 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 CO<sub>2</sub>.....
- Государственные закупки инновационных решений
- Скоординированные национальные или межгосударственные стратегии.....
- Гранты на инвестиции в целях фундаментальной реновации
- Программы грантов для повышения энергоэффективности.....
- Продвижение энергосервисных договоров
- Льготные кредиты и государственные гарантии по кредитам на повышение энергоэффективности .....

Россия



добровольно



2018-2020 гг.



2018-2020 гг.

# 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/м²	
		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 - ЕРС (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 ЕРС для 6 миллионов зданий

Есть предложения по преобразованию нынешней системы ЕРС 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#npa=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), «C» (повышенный), «B» (высокий)
- отсутствуют требования к уровню (изменению уровня) расхода тепловой и электрической энергии после реконструкции или капитального ремонта зданий, строений, сооружений



*Российские требования энергоэффективности зданий отстают от мировой тенденции  
- строительство высоко энергоэффективных и зеленых зданий*

# 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](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:



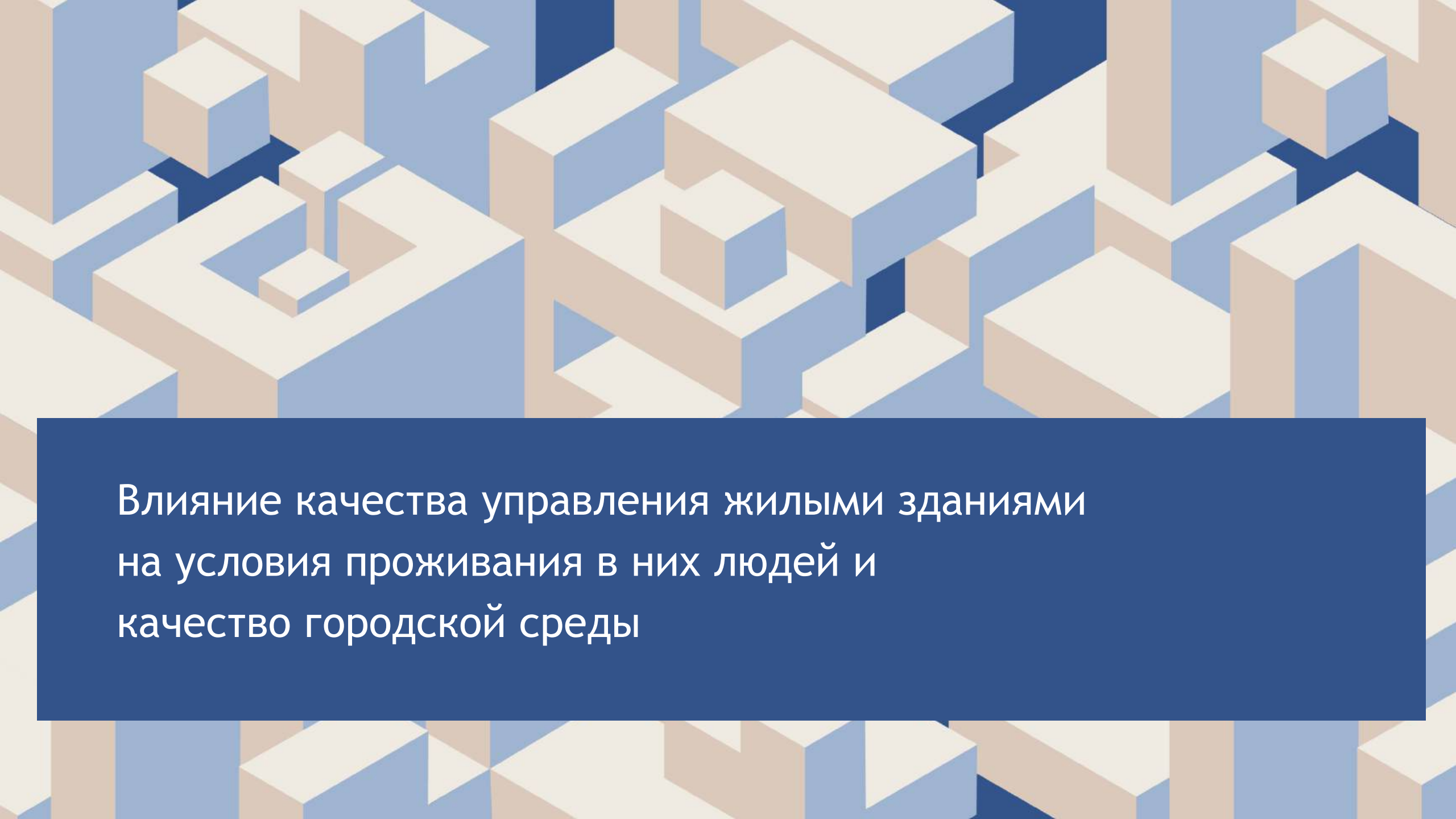
- Освободить земельный участок для строительства нового жилого здания, квартиры в котором будут принадлежать тем же собственникам
- Создать новые жилые помещения для продажи новым собственникам (сократить затраты собственников на строительство нового жилья)
- Снести и извлечь максимальный доход от продажи 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**, защите 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 - «кондоминиумы» 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)
- ❑ Необязательность ТСЖ в МКД-«кондоминиумах»
- ❑ 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
- ❑ Беснаказанность 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 ограничено*)
- ❑ 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](mailto: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 требуются);
  - 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.

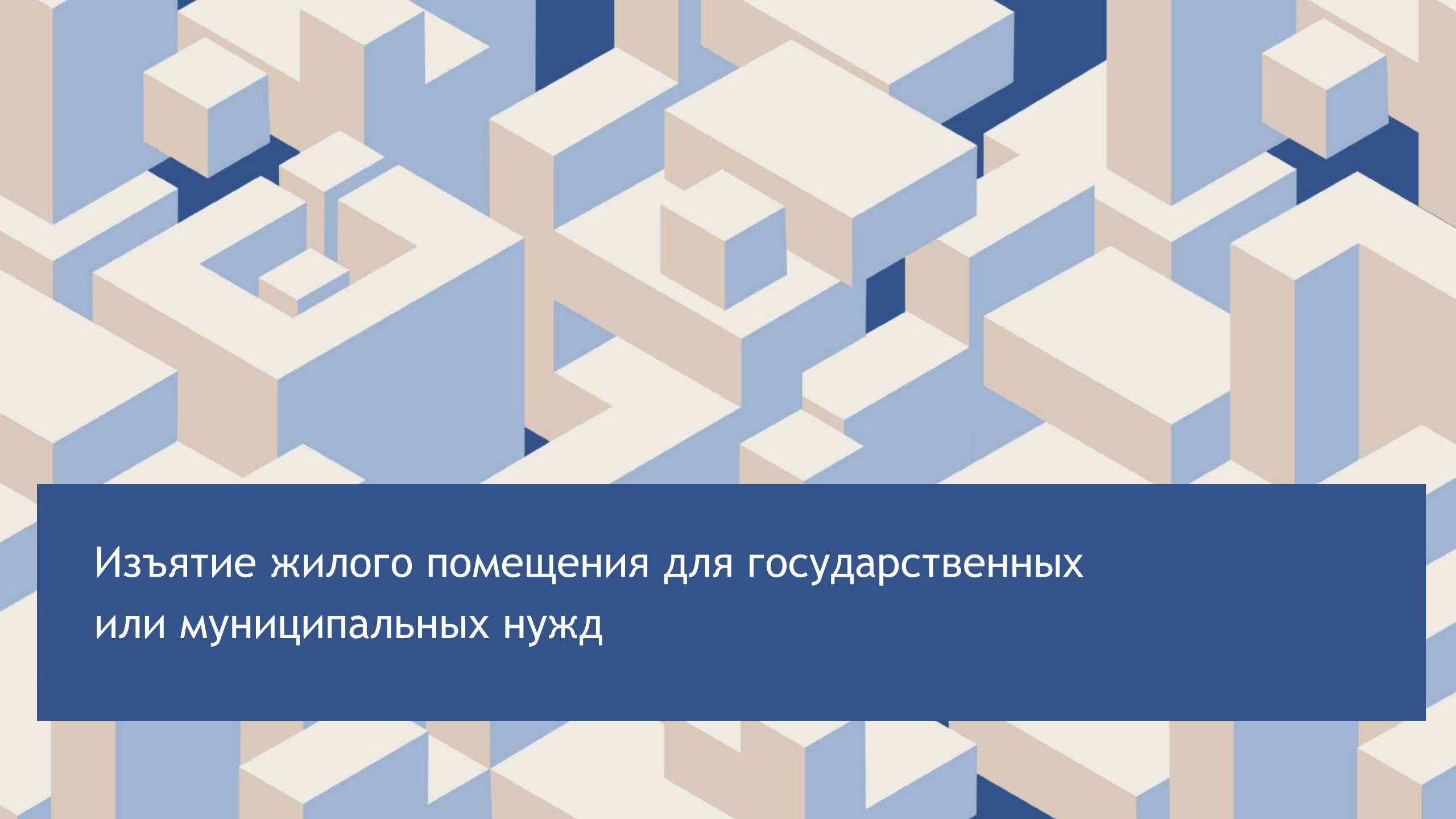
- **По окончании работ по переустройству и (или) перепланировке и (или) иных работ заявитель направляет уведомление в орган, осуществляющий перевод помещений.**

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 окончанным 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

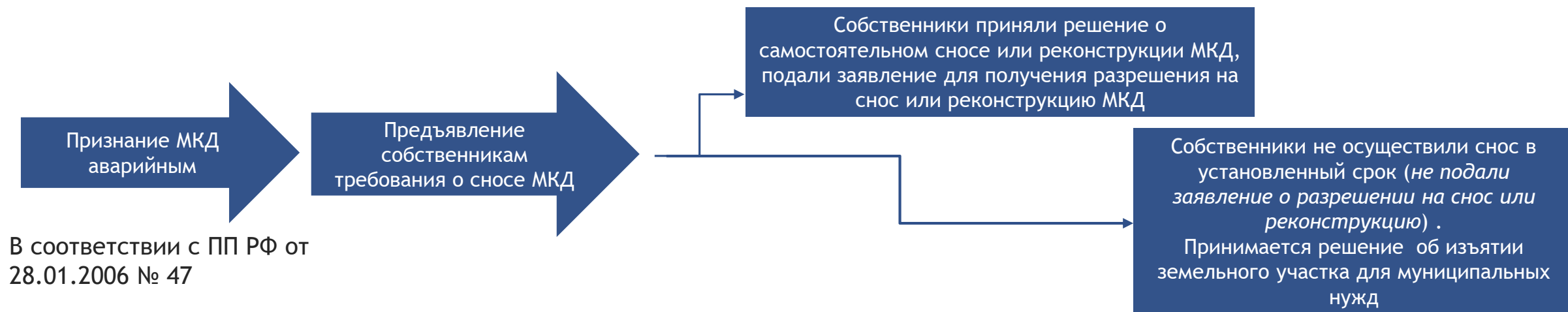






Изъятие жилого помещения в аварийном многоквартирном доме)

# 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** (ГОСТ 31937-2024).

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

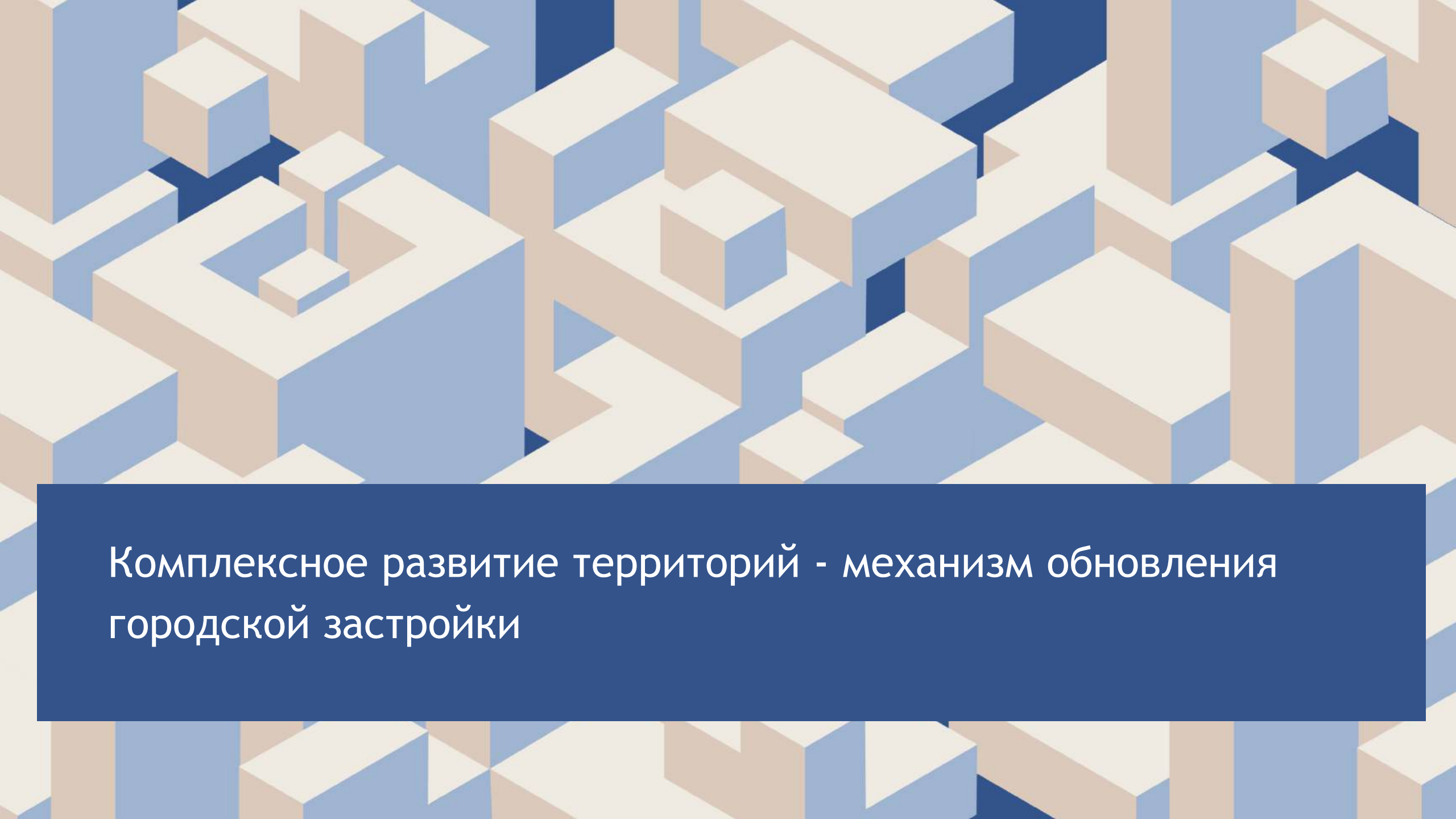
или

- **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

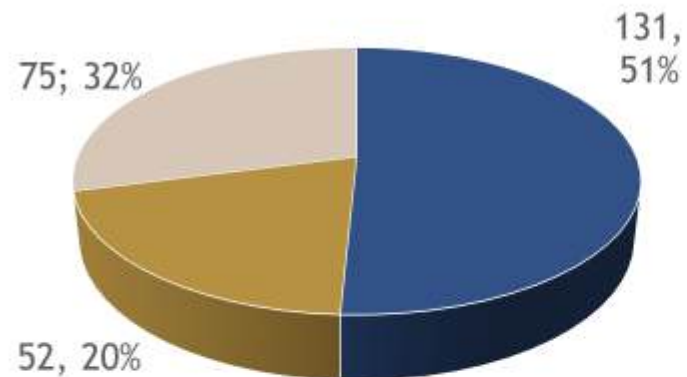
Существуют также:

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



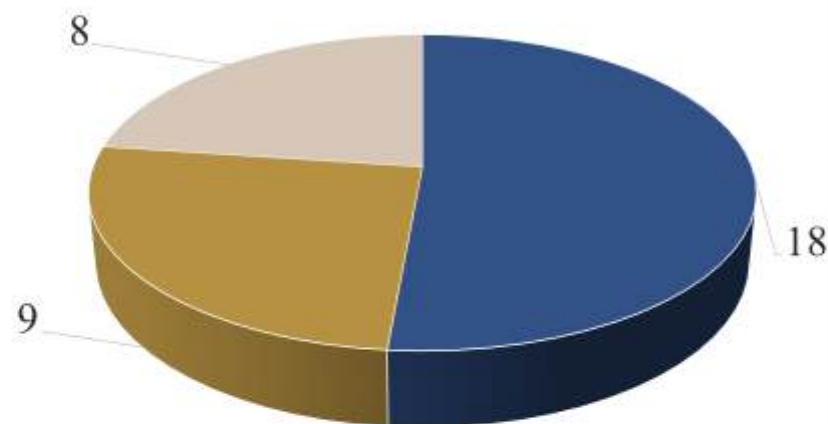


# По состоянию на 15 мая 2024 г. принято 258 решений о КРТ на территории 50 регионов, информация о которых доступна в открытых источниках



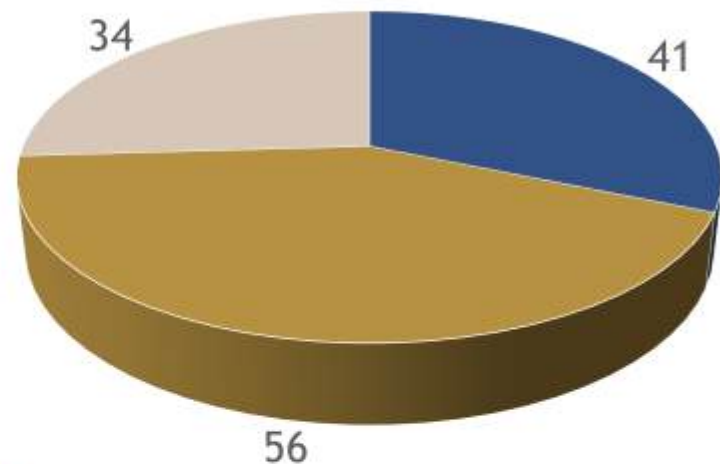
- КРТ жилой застройки
- КРТ нежилой застройки
- КРТ незастроенных территорий

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)



- Решения о КРТ жилой застройки, площадь которых составляет до 2 га
- Решения о КРТ жилой застройки, площадь которых составляет от 2 до 10 га
- Решения о КРТ жилой застройки, площадь которых составляет более 10 га

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



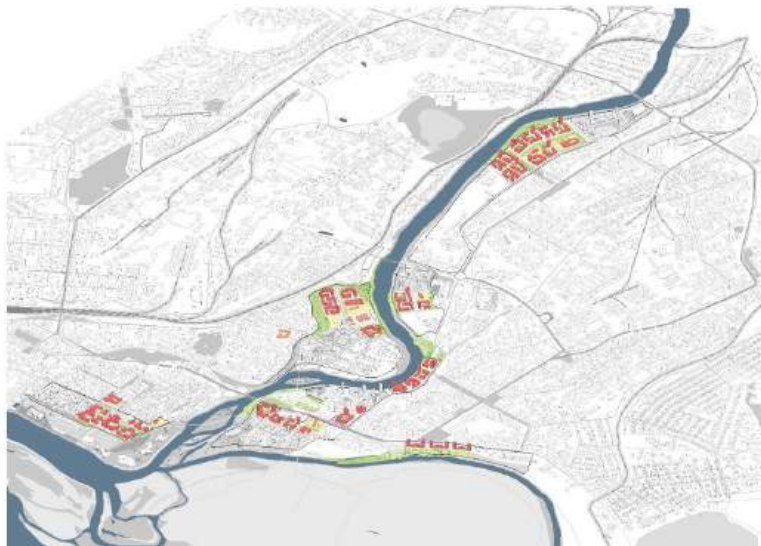
# Прямые и косвенные финансовые и нефинансовые выгоды основных стейкхолдеров проекта КРТ жилой застройки



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 бóльшей ценой)
- получить квартиры бóльшей площади, с бóльшим количеством комнат (с доплатой)
- наниматели имеют возможность получить квартиры в собственность

или

- получить равноценное денежное возмещение

**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

Граждане, проживающие на близлежащих территориях

**Могут ожидать улучшения условий проживания:**

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

**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

требуется  $\geq 2/3$  голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений МКД  
пункт 1 части 13 статьи 46 ЖК РФ

Х 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

требуется  $\geq 1/3$  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)

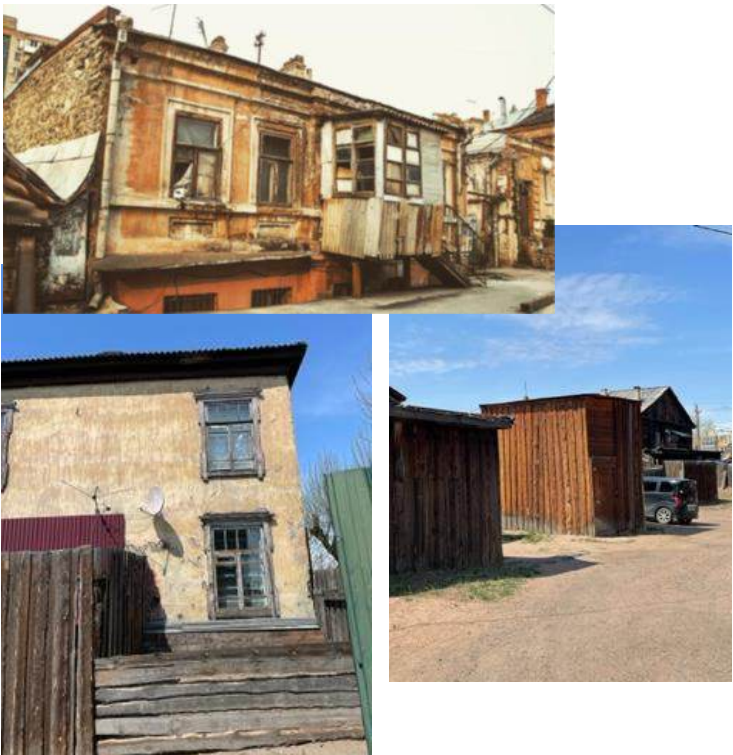
\*\* Этап 5 - опция. Решение о КРТ может быть реализовано Российской Федерацией, субъектом РФ или ОМСУ самостоятельно либо определенным ими юридическим лицом, соответствующим установленным требованиям



Какие жилые здания включаются в проекты КРТ жилой застройки



# В ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ О КРТ жилой застройки ВКЛЮЧАЮТСЯ:



- ✓ Многоквартирные 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 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 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 внутридомовых 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:**

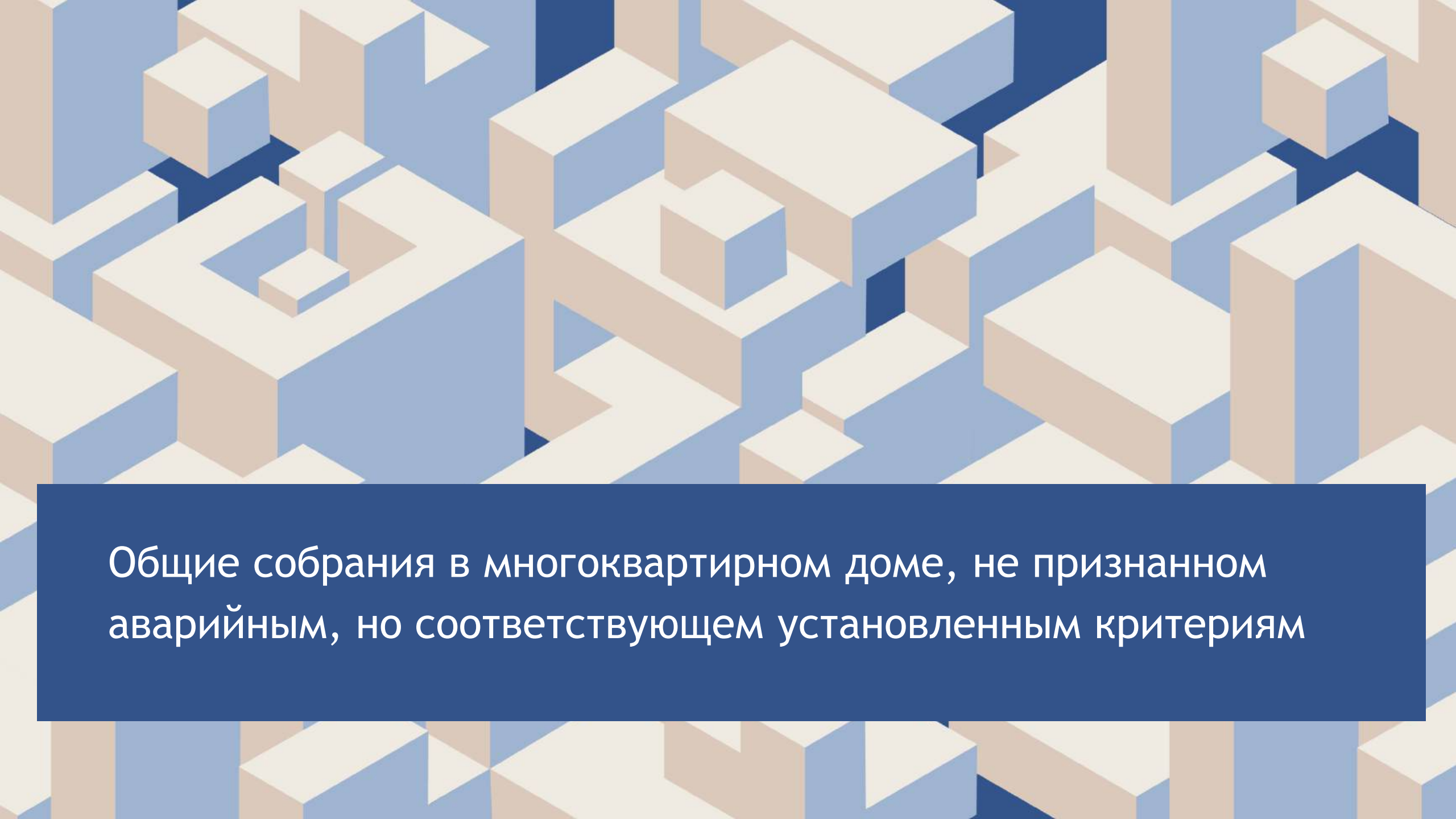
- 1) многоквартирные дома этажностью до 3 этажей включительно, построенные до 1975 года включительно;**
- 2) уровень физического износа основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) многоквартирного дома согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования 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 4<sup>6</sup> 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
- ОСС созывается как внеочередное общее собрание
- Часть 2<sup>1</sup> 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 3<sup>2</sup> 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 **≥ 2/3 голосов** от общего числа голосов собственников таких жилых помещений МКД)
- Пункт 1 части 1<sup>3</sup> 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 3<sup>2</sup> 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 3<sup>2</sup> 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 1<sup>3</sup> 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

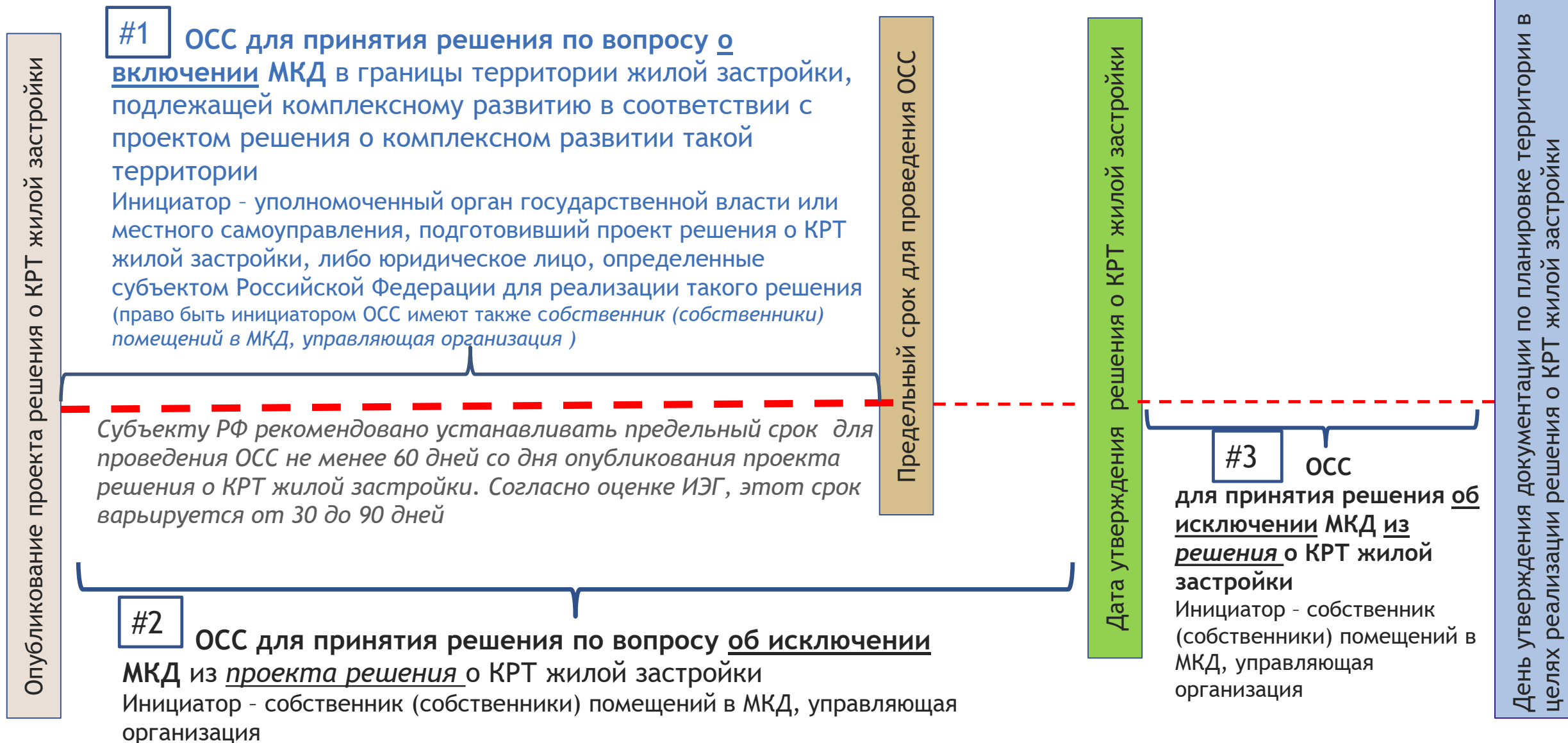
Часть 3<sup>2</sup> статьи 45 ЖК РФ

**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





# ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ОБЩИХ СОБРАНИЙ

Вид ОСС	Кворум / количество голосов «ЗА»	Результат ОСС	Последствия
#1 ОСС для принятия решения <u>о 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 <u>об исключении</u> МКД из проекта решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся («не проведённым»)	Действует решение, принятое на ОСС #1
	ОСС имеет кворум, количество голосов «за» < 1/3	Решение не принято	Действует решение, принятое 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 <u>об исключении</u> МКД из решения о КРТ жилой застройки	Кворум отсутствовал	ОСС признается несостоявшимся	Действует решение, принятое на ОСС #1 либо <b>решение о включении МКД</b> 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 помещенияили
  - **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 32<sup>1</sup> ЖК РФ

## Собственникам квартир

**взамен освобождаемой квартиры предоставляется:**

- ✓ **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 бóльшей площади и (или) жилое помещение, имеющее бóльшее количество комнат**, чем предоставляемое ему жилое помещение, за доплату (по письменному заявлению)

## Нанимателям по договорам социального найма

**взамен освобождаемой квартиры предоставляется:**

- ✓ **Другое жилое помещение по договору социального найма** с общей площадью, жилой площадью и количеством комнат не меньше, чем в освобождаемой квартире
- ✓ Предоставляемое взамен освобождаемого другого жилого помещения может предоставляться нанимателю в собственность (при наличии его письменного заявления)

Нормативным правовым актом субъекта РФ могут быть установлены **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ГАРАНТИИ** для собственников и нанимателей квартир в МКД, соответствующих критериям



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

Статья 32<sup>1</sup> 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 32<sup>1</sup> ЖК РФ



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

Часть 7 статьи 32<sup>1</sup> ЖК РФ



Предоставление жилого помещения очередникам во внеочередном порядке

Часть 13 статьи 32<sup>1</sup> 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 32<sup>1</sup> 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 56<sup>12</sup> 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"> <li>Возмещение или (по соглашению)</li> <li>Другое жилое помещение</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Равноценное возмещение или (по заявлению)</li> <li>Другое жилое помещение, в т. ч. равнозначное жилое помещение</li> <li>С доплатой - другое жилое помещение большей площади / количеством комнат</li> <li>Для очередников - другое жилое помещение по норме предоставления по договору социального найма</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Возмещение или (по соглашению)</li> <li>Другой земельный участок и(или) иные объекты недвижимости</li> </ul>
Наниматель	<ul style="list-style-type: none"> <li>Другое жилое помещение по договору социального найма</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Другое жилое помещение, в т. ч. равнозначное жилое помещение по договору социального найма</li> <li>Для очередников - другое жилое помещение по норме предоставления по договору социального найма</li> <li>Другое жилое помещение в собственность</li> </ul>	

# 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



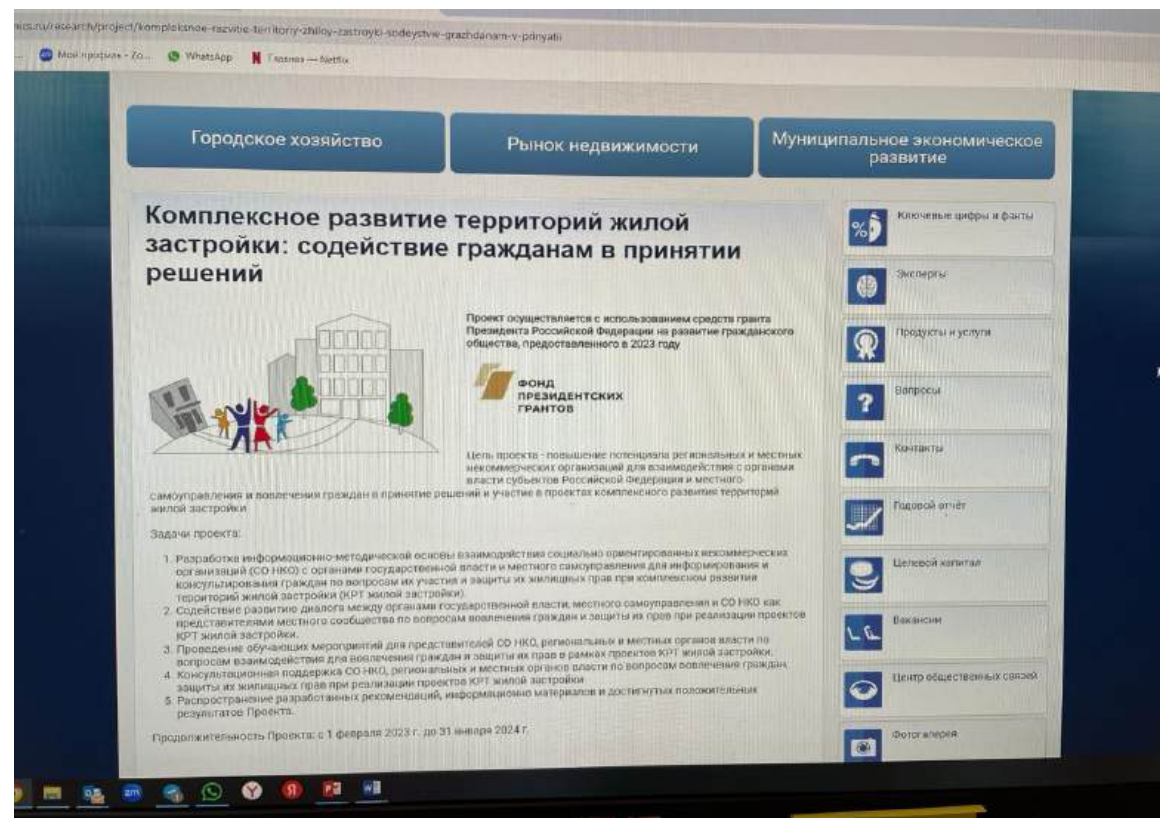
## 3. Ответы на наиболее часто возникающие вопросы о КРТ жилой застройки





## 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



Все материалы Проекта доступны на странице  
Проекта на сайте ИЭГ:

<https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kompleksnoe-razvitie-territoriy-zhiloy-zastroyki-sodeystvie-grazhdanam-v-prinyatii>





Контактная информация:

Email: [gentsler@urbaneconomics.ru](mailto: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 именуется - 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, принадлежащее отдельному 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

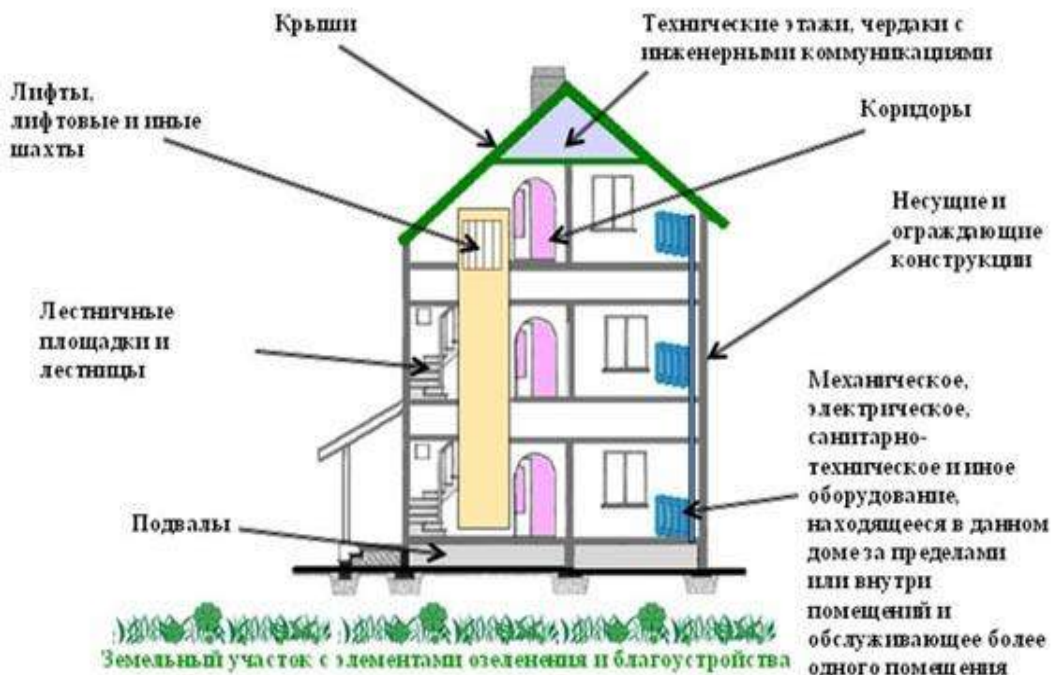
Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности **земельный участок**, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном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

Пункт 2 статья 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, колясочные, 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-регулирующих 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

# 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

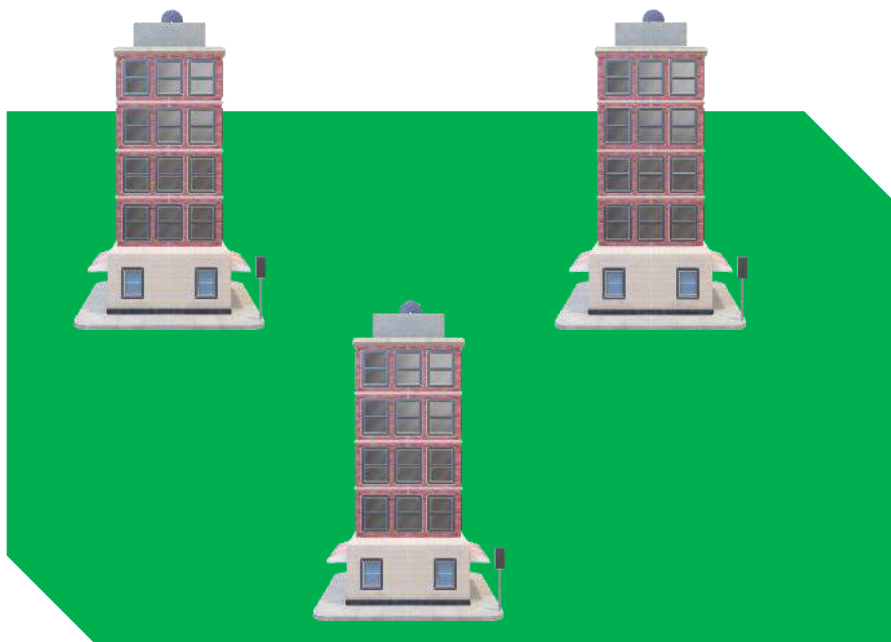
*Перечень объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме должен содержаться в **Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома** (Положение о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома утв. приказом Минрегиона РФ от 01.06.2007 № 45) -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

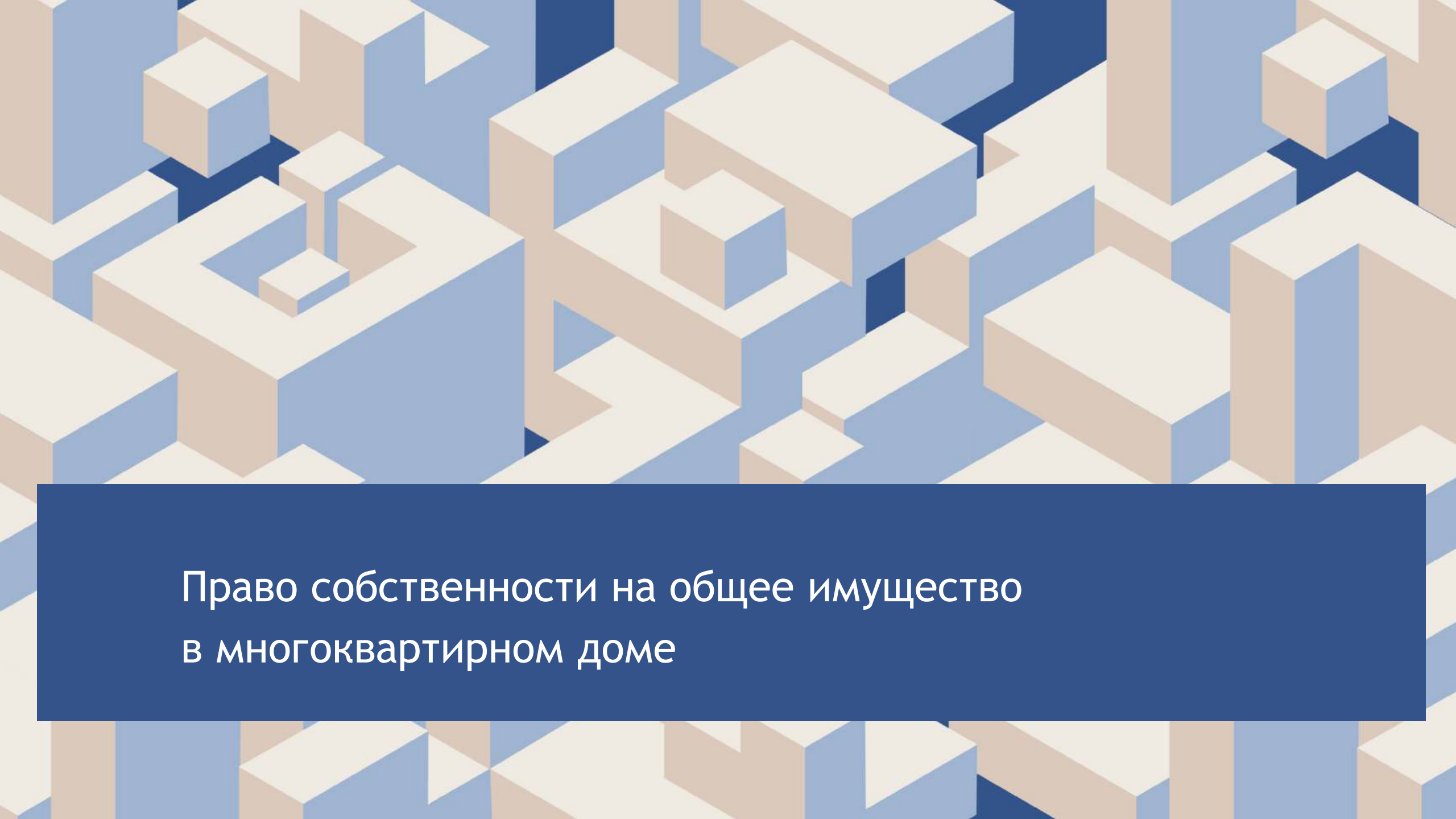


- ❑ Строительство жилых комплексов: общее имущество собственников помещений в нескольких МКД, расположенных на едином земельном участке в составе жилого комплекса (системы инженерно-технического обеспечения, система управления, объекты благоустройства, др.)
  - Как принимаются совместные решения по управлению 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

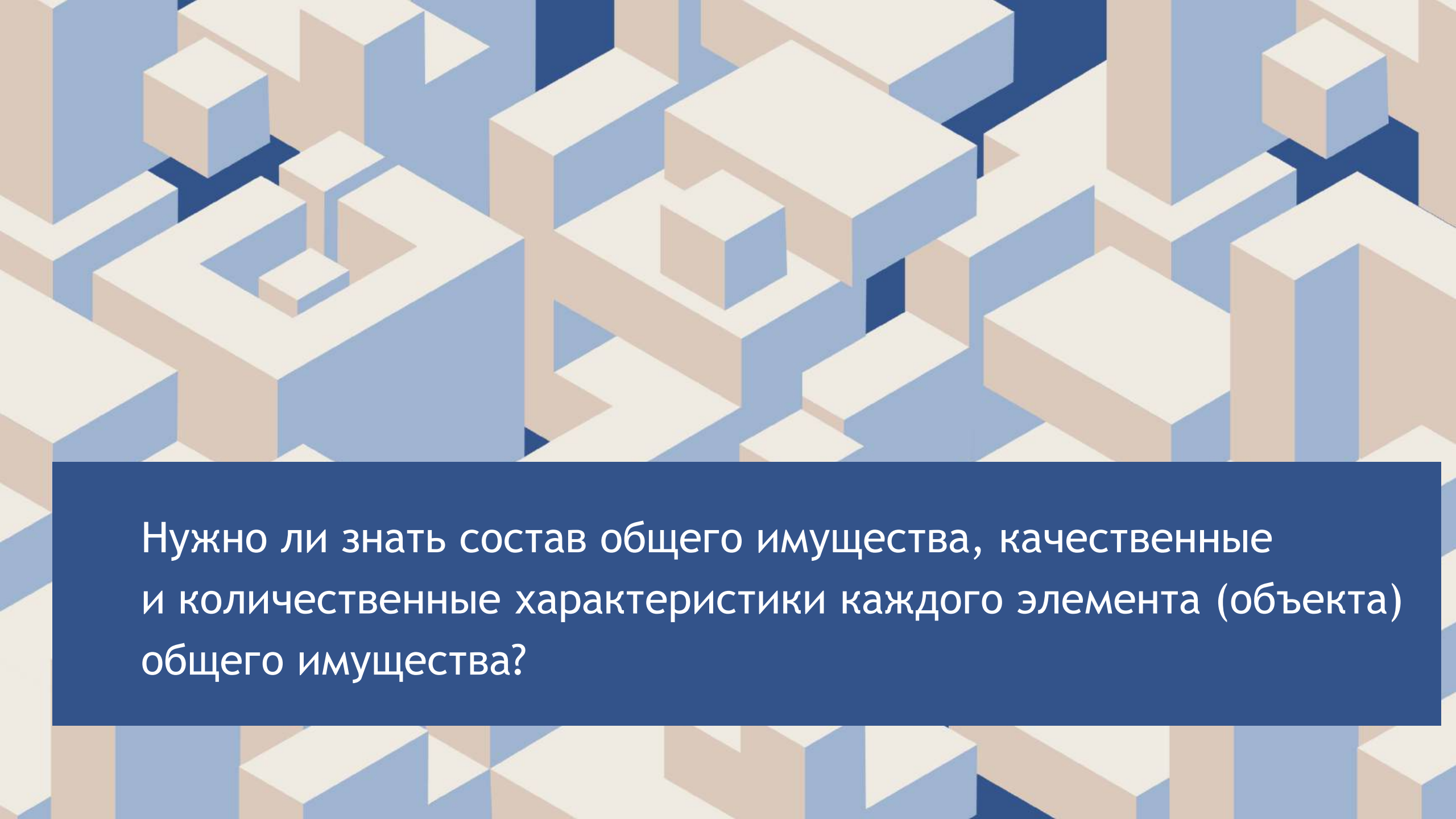
*При переходе права собственности на помещение в МКД доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествовавшего собственника такого помещения.*

- ❑ 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

The background of the slide is an abstract, isometric geometric pattern. It consists of numerous 3D cubes and rectangular blocks of varying sizes, arranged in a complex, interlocking fashion. The color palette is limited to two main colors: a light beige or cream and a medium blue. The lighting is directional, coming from the upper left, which creates soft shadows on the right and front faces of the blocks, giving them a three-dimensional appearance. The overall effect is a dense, textured surface that resembles a modern architectural design or a digital art piece.

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 одновременно 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](mailto:gentsler@urbaneconomics.ru)





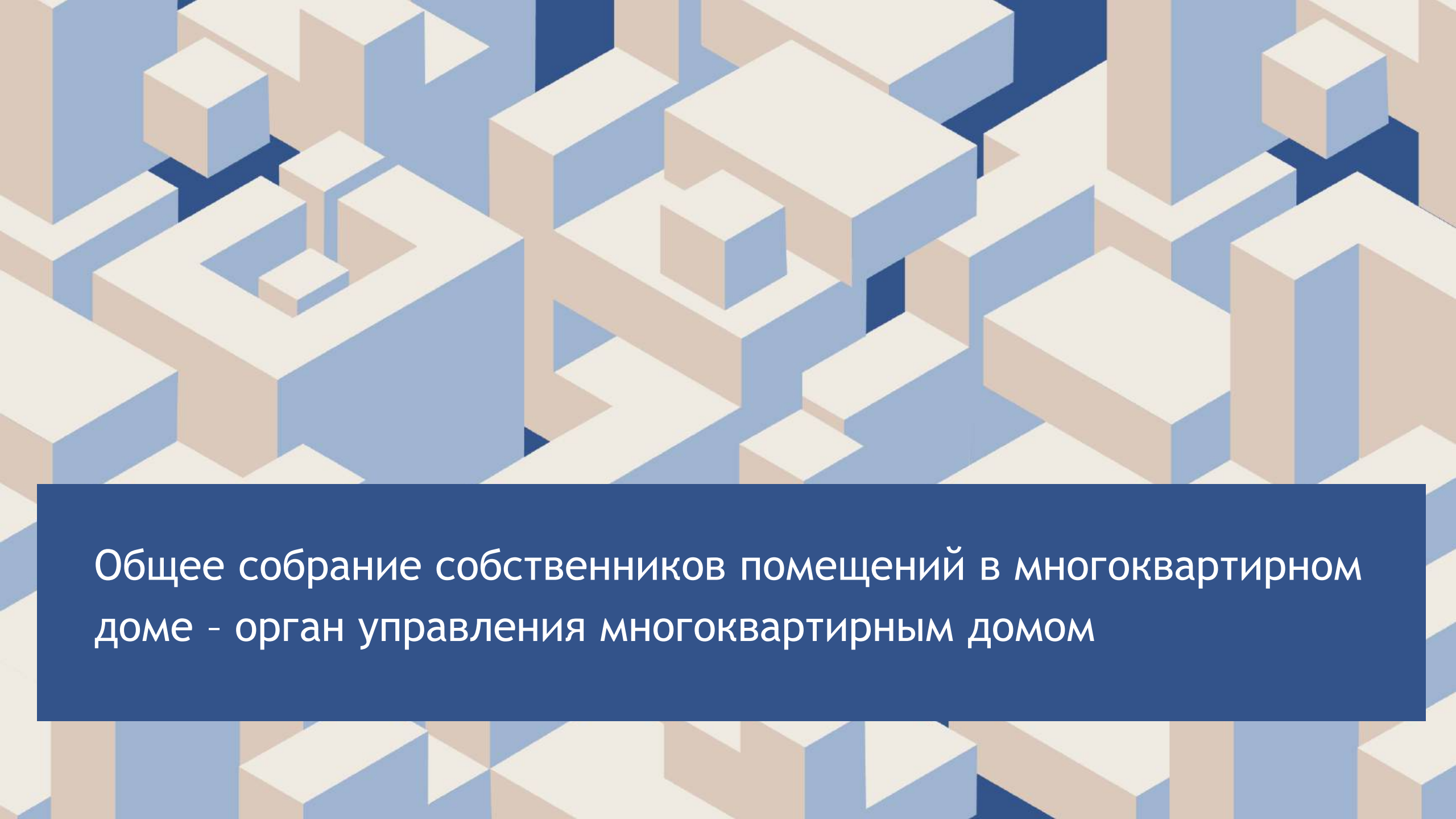
Высшая школа урбанистики имени А.А. Высоковского

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



ТСЖ, ЖСК не указаны как инициаторы общего собрания

# 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)

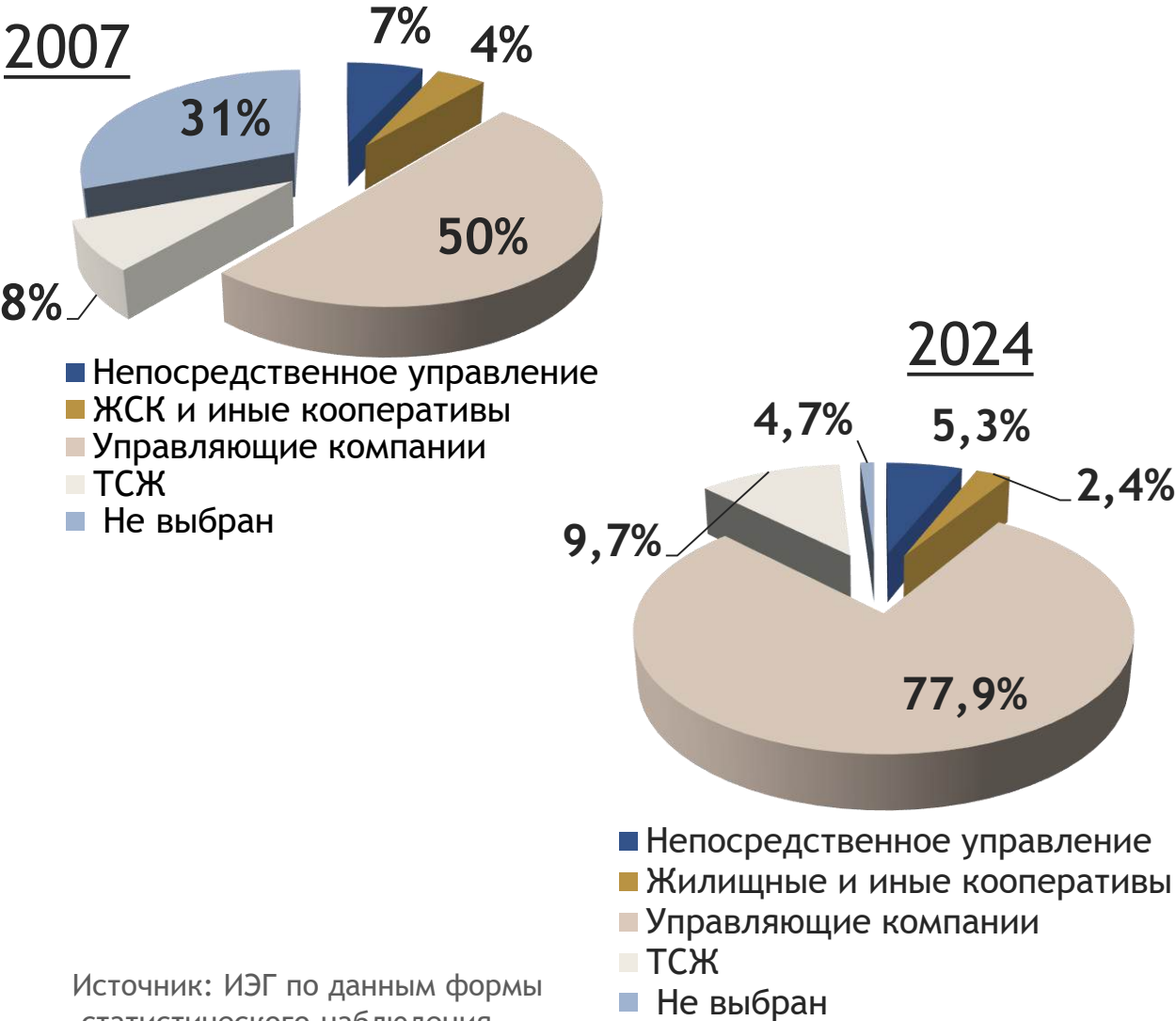
- ❑ **Собственники** помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один способов управления многоквартирным домом:
  - 1) **непосредственное управление** собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем 30
  - 2) **управление товариществом** собственников 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 принятое решение 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 принятое решение 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

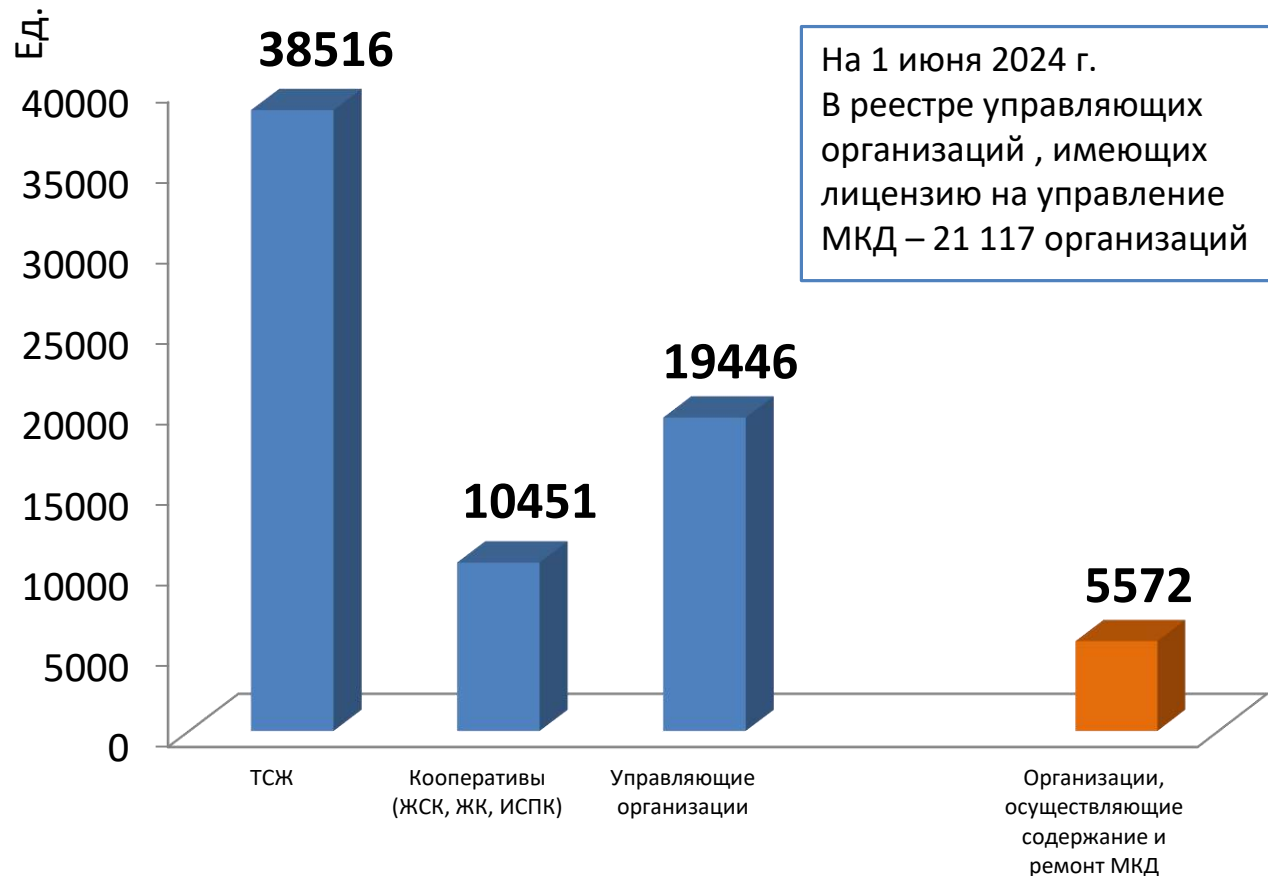
В управлении многоквартирными домами (МКД) участвуют:

- ❑ 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:

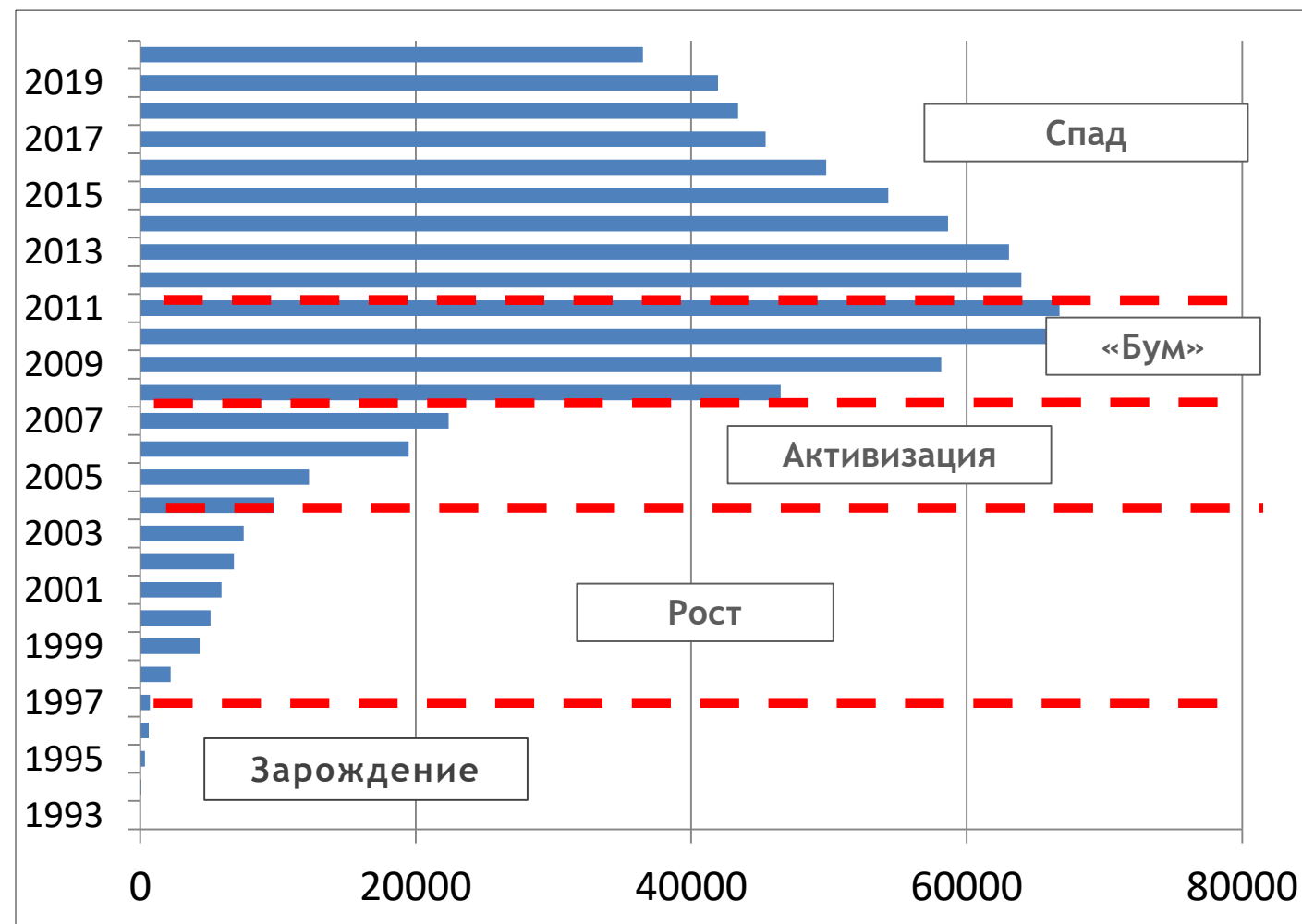
- добровольность членства в ТСЖ
- должно быть ликвидировано по решению общего собрания собственников помещений в МКД, в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД

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.



Исключено условие о доле ТСЖ при предоставлении средств на капитальный ремонт и аварийное жилье

Федеральный закон №185 о Фонде ЖКХ

Жилищный кодекс

Закон о ТСЖ

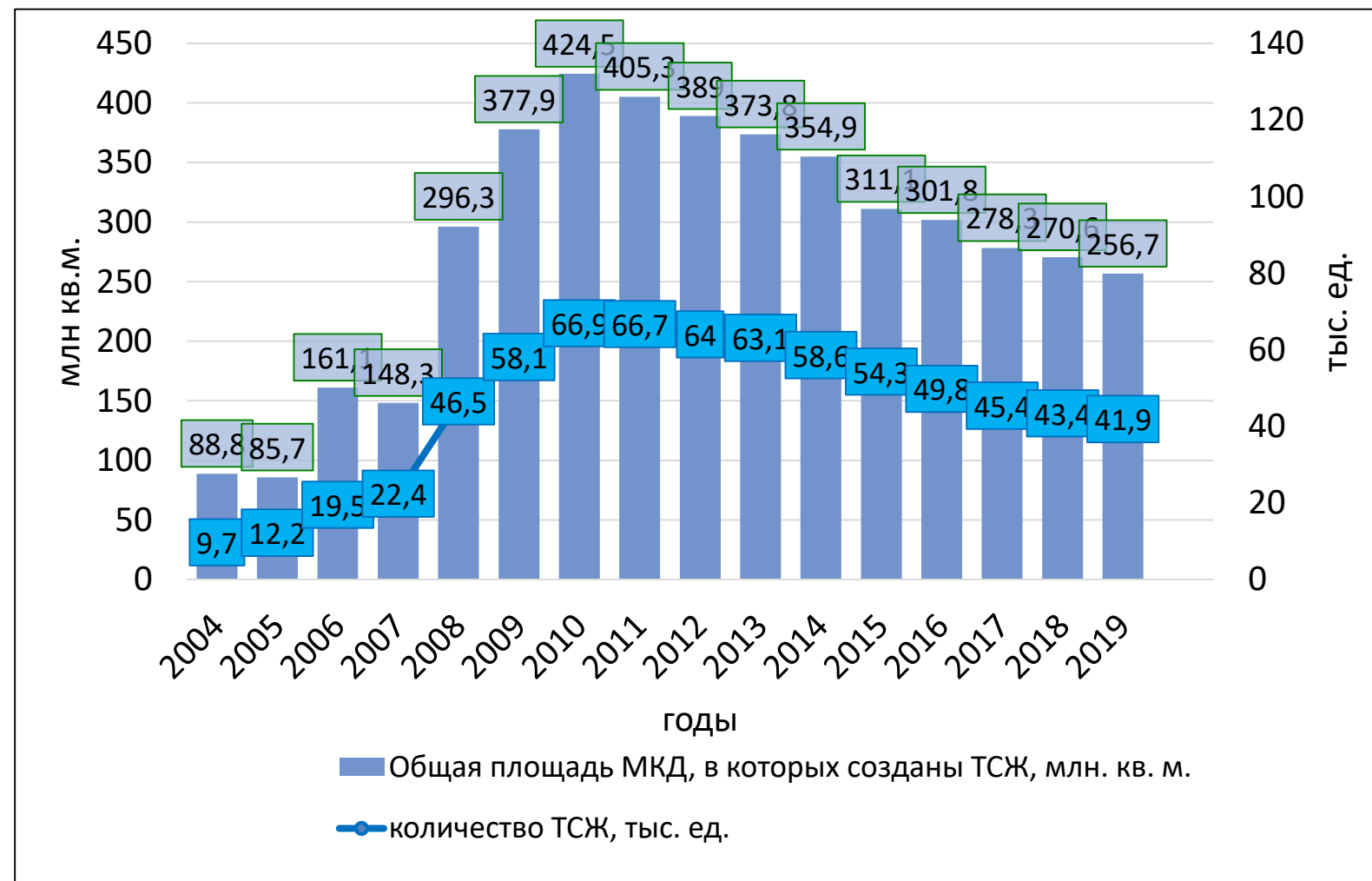
Временное положение о кондоминиумах



## 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

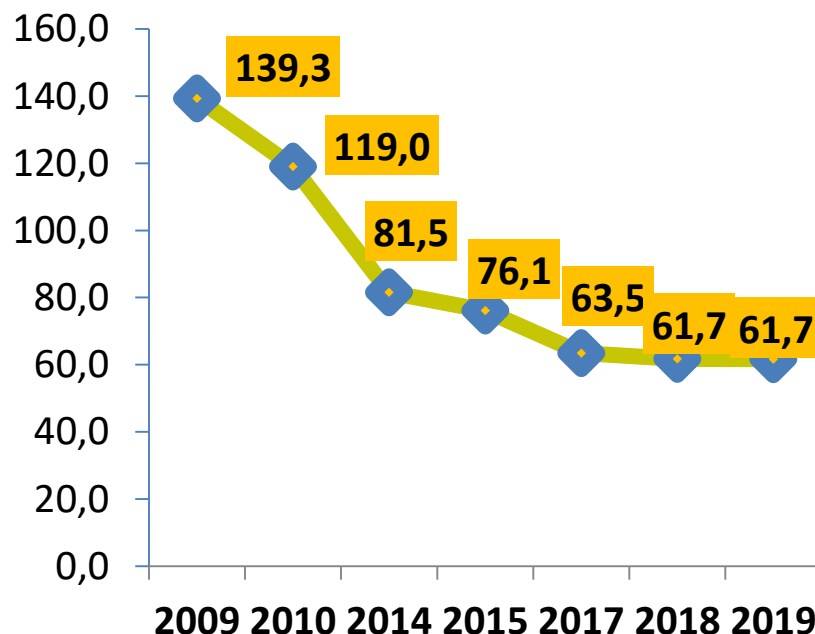
Число МКД, которые управляются управляющими организациями, определёнными по результатам конкурсов, постоянно сокращается.

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)



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- региональных центрах



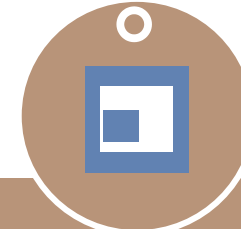
## Международная практика

- 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	<u>Низкая концентрация рынка</u> : 126 ГБУ, между которыми распределены МКД по районам города. Большое число небольших управляющих организаций чаще всего управляют МКД - новостройками
Города - «миллионники»	<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.
От 500 тыс. до 1 млн человек	<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)
От 250 тыс. до 500 тыс. человек	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
От 100 тыс. до 250 тыс. человек	В 8 городах из 12 рынок <u>низко концентрированный</u> , в Майкопе, Черкеске и Кызыле <u>умеренный уровень</u> , в Петропавловске-Камчатском - <u>высокая концентрация рынка</u> . В 6 городах концентрация рынка уменьшается, в 4 увеличивается.
Менее 100 тысяч человек	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



Контактная информация:

Email: [gentsler@urbaneconomics.ru](mailto:gentsler@urbaneconomics.ru)




Высшая школа урбанистики имени А.А. Высоковского

Курс «Управление жилищным фондом»

Тема 6

# ДОГОВОРНЫЕ ОТНОШЕНИЯ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ И СОДЕРЖАНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Ирина Валентиновна Генцлер



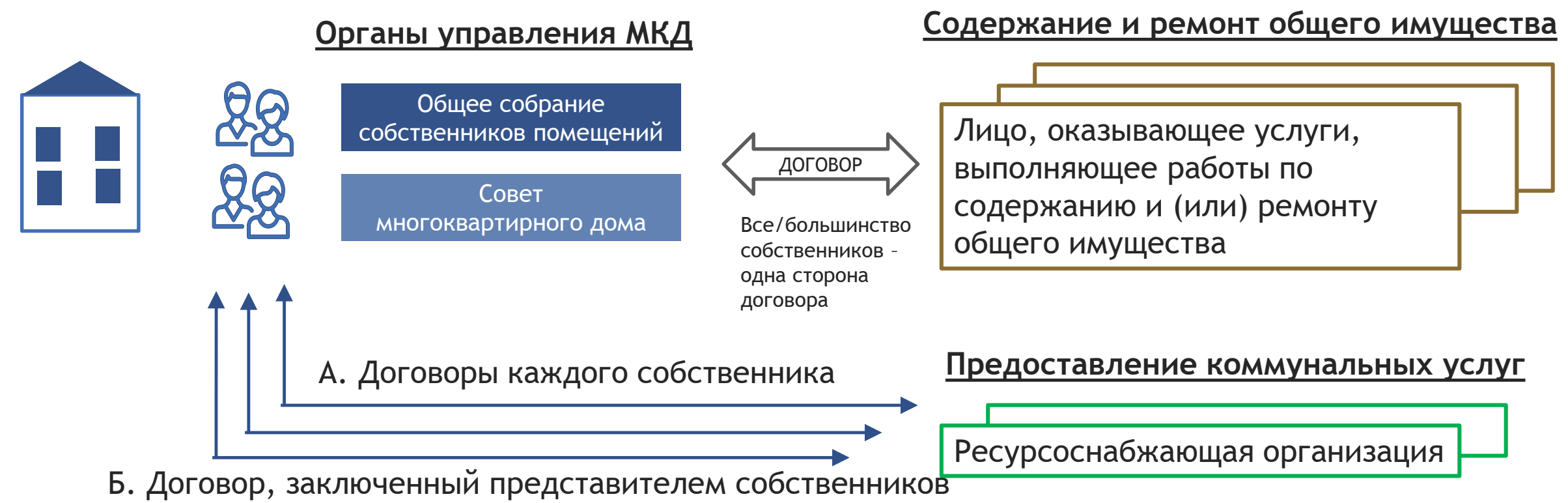
Договорные отношения зависят от способа управления  
многоквартирным домом

# Договоры при непосредственном управлении МКД собственниками

Способ непосредственного управления собственниками многоквартирным домом может быть выбран, если в доме не более 30 квартир

Способ считается реализованным, если заключены договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности

Пункт 1 части 2 статьи 161, часть 1 статьи 164 ЖК РФ

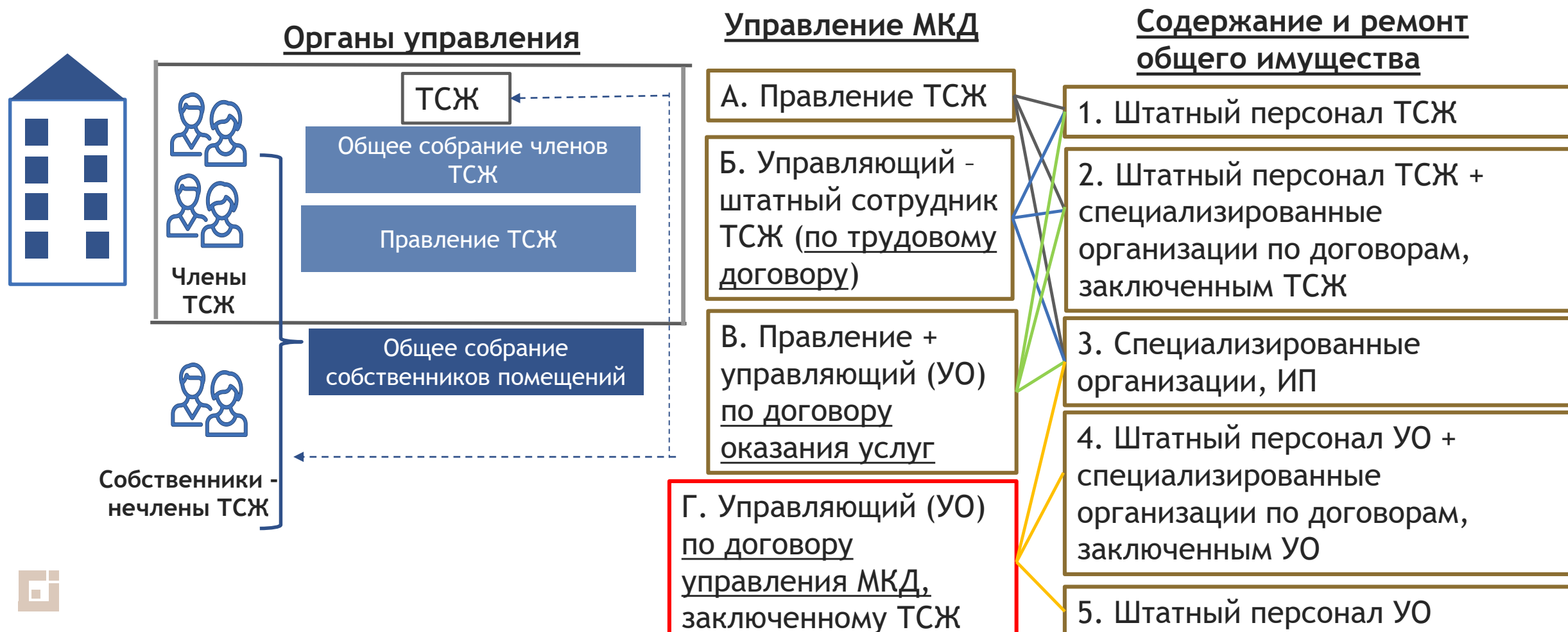


От имени собственников помещений в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников или иное лицо, указанное в решении общего собрания либо имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме

# Договоры при способе управления «ТСЖ» (ЖСК, жилищным кооперативом)

- Способ считается реализованным, если зарегистрировано соответствующее юридическое лицо
- ТСЖ (кооператив) вправе заключить договор управления МКД с управляющей организацией
- ТСЖ (кооператив) могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности

Части 7, 7.1 статьи 135, ч. 3 статьи 136, пункт 1 части 1 статьи 137, часть 2.2 статьи 161 ЖК РФ

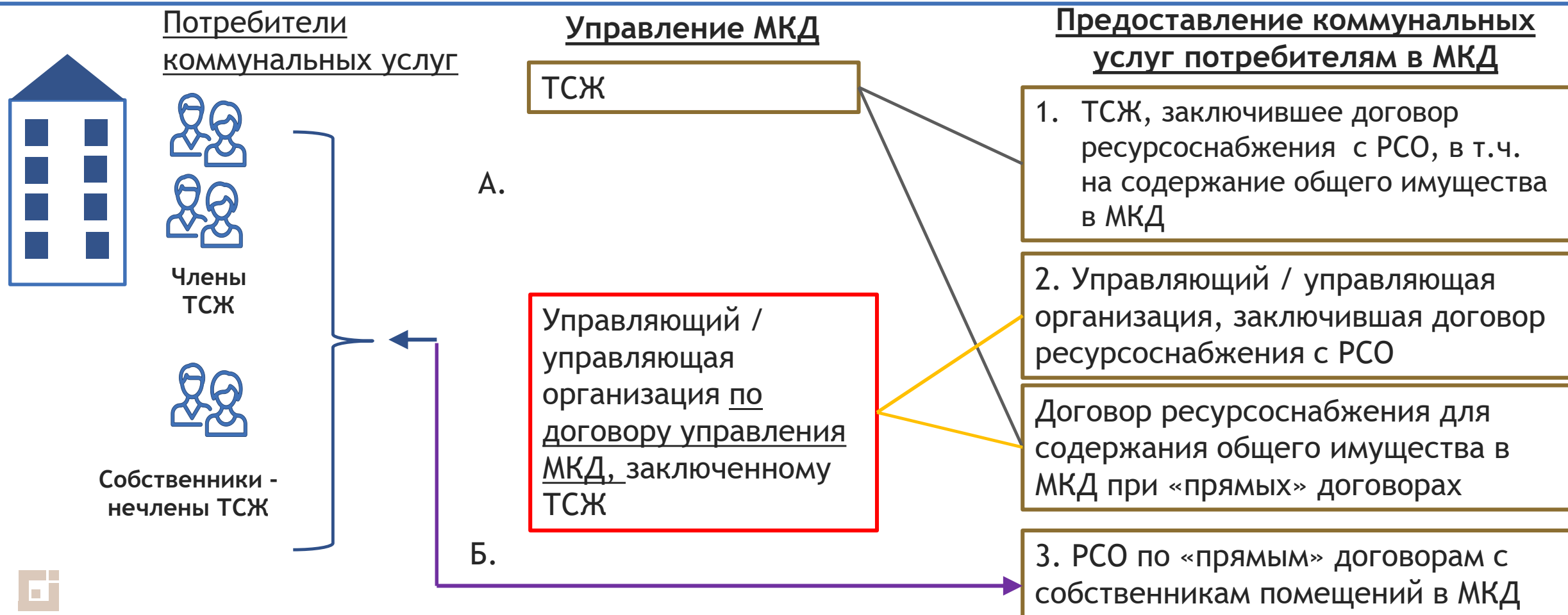




# Договоры по предоставлению коммунальных услуг при способе управления «ТСЖ» (кооператив)

- ТСЖ (кооператив) несет ответственность за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства МКД
- При заключении ТСЖ (кооперативом) договора управления МКД управляющая организация несет ответственность за предоставление коммунальных услуг
- РСО предоставляет коммунальные услуги потребителям в МКД в установленных законодательством случаях

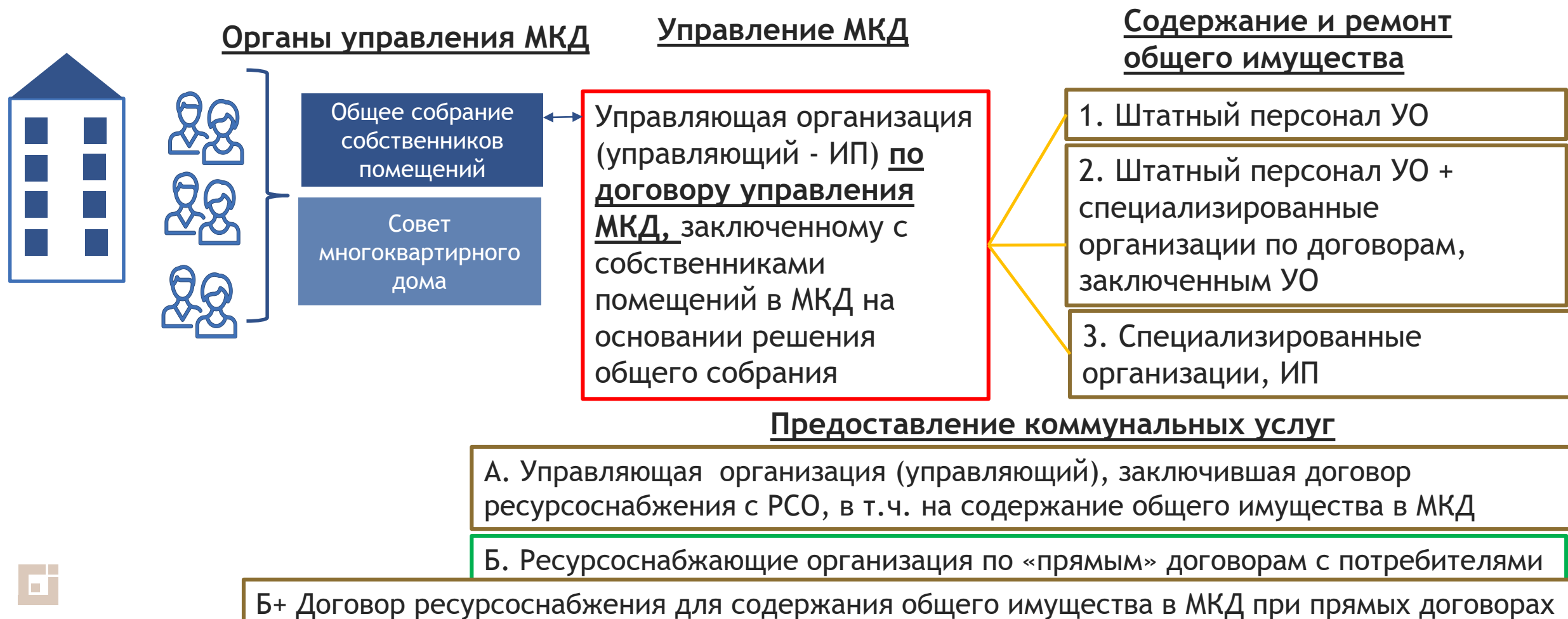
Части 2.2, 2.3 статьи 161, статья 157.2 ЖК РФ



# Договоры при способе управления МКД «управляющая организация»

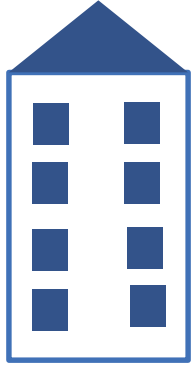
- Способ считается реализованным, если заключен договор управления МКД с управляющей организацией / управляющим (ИП), имеющими лицензию на осуществление предпринимательской деятельности в этой сфере
- Управляющая организация (управляющий) несут ответственность перед собственниками помещений в МКД за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в МКД, предоставление коммунальных услуг

Часть 2.3 статьи 161 ЖК РФ



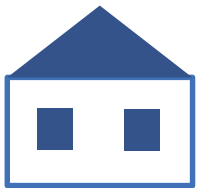
# Договорные отношения, связанные с предоставлением коммунальной услуги газоснабжения

Определены статьей 157.3 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 18.03.2023 № 71-ФЗ)



ДОЛЖНЫ БЫТЬ ЗАКЛЮЧЕНЫ ДОГОВОРЫ:

- ☐ о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в МКД
  - с управляющей организацией
  - с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом
  - с собственниками помещений в МКД при непосредственном управлении многоквартирным домом
- ☐ о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в МКД
  - с каждым собственником помещения и нанимателем жилого помещения, если общим собранием собственников не принято решение об определении лица, которое от имени указанных собственников и нанимателей уполномочено на заключение такого договора



ДОЛЖЕН БЫТЬ ЗАКЛЮЧЕН ДОГОВОР

- ☐ о техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в жилом доме
  - с собственником жилого дома



# Договорные отношения, связанные с предоставлением коммунальной услуги газоснабжения (2)

Определены статьей 157.3 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 18.03.2023 № 71-ФЗ)

- ❑ ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ГАЗОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ТОЛЬКО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ
- ❑ ДОГОВОРЫ:
  - о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в МКД
  - о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в МКД

заключаются с ОДНОЙ специализированной организацией

- ❑ В Москве могут быть установлены особенности организации технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования в МКД и технического обслуживания внутриквартирного газового оборудования в МКД

Правительством Российской Федерации устанавливаются:

- требования к специализированной организации
- порядок и условия заключения, изменения и расторжения договоров о техническом обслуживании и ремонте газового оборудования в МКД и жилом доме
- минимальный перечень услуг (работ) по техническому обслуживанию и ремонту газового оборудования в МКД и жилом доме порядок их оказания (выполнения)

Уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти утверждаются:

- ❖ типовые формы договоров
- ❖ методические рекомендации по порядку расчета размера платы за техническое обслуживание газового оборудования

# Регулирование условий договоров

Гражданским кодексом Российской Федерации регулируются договоры:

## ❑ ДОГОВОР ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ (Глава 39 ГК РФ)

К таким договорам относится Договор об оказании услуг по управлению многоквартирным домом, который могут заключать с управляющим (управляющей организацией) собственники помещений в МКД при непосредственном управлении, ТСЖ

## ❑ ДОГОВОР ПОДРЯДА (глава 37 ГК РФ)

К таким договорам относятся договоры выполнения работ по содержанию общего имущества в МКД, договоры технического обслуживания (в т.ч. газового оборудования), договоры ремонта и др., которые заключают собственники помещений в МКД при непосредственном управлении, ТСЖ, управляющие / управляющие организации

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

- сочетает в себе договор возмездного оказания услуг и договор подряда
- требования к договору управления МКД установлены Жилищным кодексом Российской Федерации (статья 162)

The background of the slide is an abstract, isometric geometric pattern. It consists of numerous 3D cubes and rectangular blocks of varying sizes, arranged in a complex, interlocking fashion. The color palette is limited to two shades: a light beige or cream color and a medium blue. The lighting is directional, coming from the upper left, which creates soft shadows on the right and front faces of the blocks, giving them a three-dimensional appearance. The overall effect is a modern, architectural, and rhythmic visual texture.

# Договор управления многоквартирным домом



# Стороны договора управления многоквартирным домом, обязательства сторон, срок договора

## Стороны договора управления МКД

Управляющая организация (управляющий ИП), которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами



- ☐ Собственники помещений в МКД, обладающие более чем 50% голосов - одна сторона договора
  - выбравшие УО на общем собрании
  - при выборе УО органом МСУ на конкурсе
- ☐ Органы управления ТСЖ, кооператива
- ☐ Лица, принявшие от застройщика помещения в МКД после приемки дома в эксплуатацию
- ☐ Застройщик (до отбора УО органом МСУ на конкурсе)

## Срок договора управления МКД

не менее чем 1 год, но не более чем 5 лет

не менее чем 1 год, но не более чем 3 года

не более чем на 3 месяца



## Обязательства сторон договора управления МКД

в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги:

- по управлению МКД
- по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД
- коммунальные услуги
- иные услуги для достижения целей управления МКД



## Оплачивать услуги и работы

Каждый собственник помещения в МКД самостоятельно исполняет обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме

## Договор управления МКД:

- может быть продлен на тот же срок и на тех же условиях
- может быть расторгнут в одностороннем порядке собственниками в случаях, указанных в ч. 8.1 и 8.2 ст. 162 ЖК РФ

# В договоре управления МКД должны быть указаны:

- 1) СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома
- 2) ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И (ИЛИ) УСЛУГ по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ТАКОГО ПЕРЕЧНЯ, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация (за исключением коммунальных услуг, предоставляемых РСО по «прямым» договорам)
- 3) ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ и размера платы за коммунальные услуги, а также ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ (за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые РСО по «прямым» договорам)
- 4) ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления
- 5) обязанность управляющей организации заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено) (введен Федеральным законом от 18.03.2023 N 71-ФЗ)



# 1. Определение в договоре состава общего имущества в МКД, которым собственники поручают управлять : проблемы

- ❑ Собственники помещений в МКД в подавляющем большинстве случаев не знают состава, качественных и количественных характеристик принадлежащего им общего имущества в МКД
- ❑ Управляющая организация до заключения договора не имеет информации об общем имуществе в МКД
- ❑ Обычно собственники не заказывают, а управляющая организация не предлагает на первом этапе после заключения договора провести инвентаризацию общего имущества, описать и оценить техническое состояние для корректирования перечня и плана работ по содержанию и ремонту

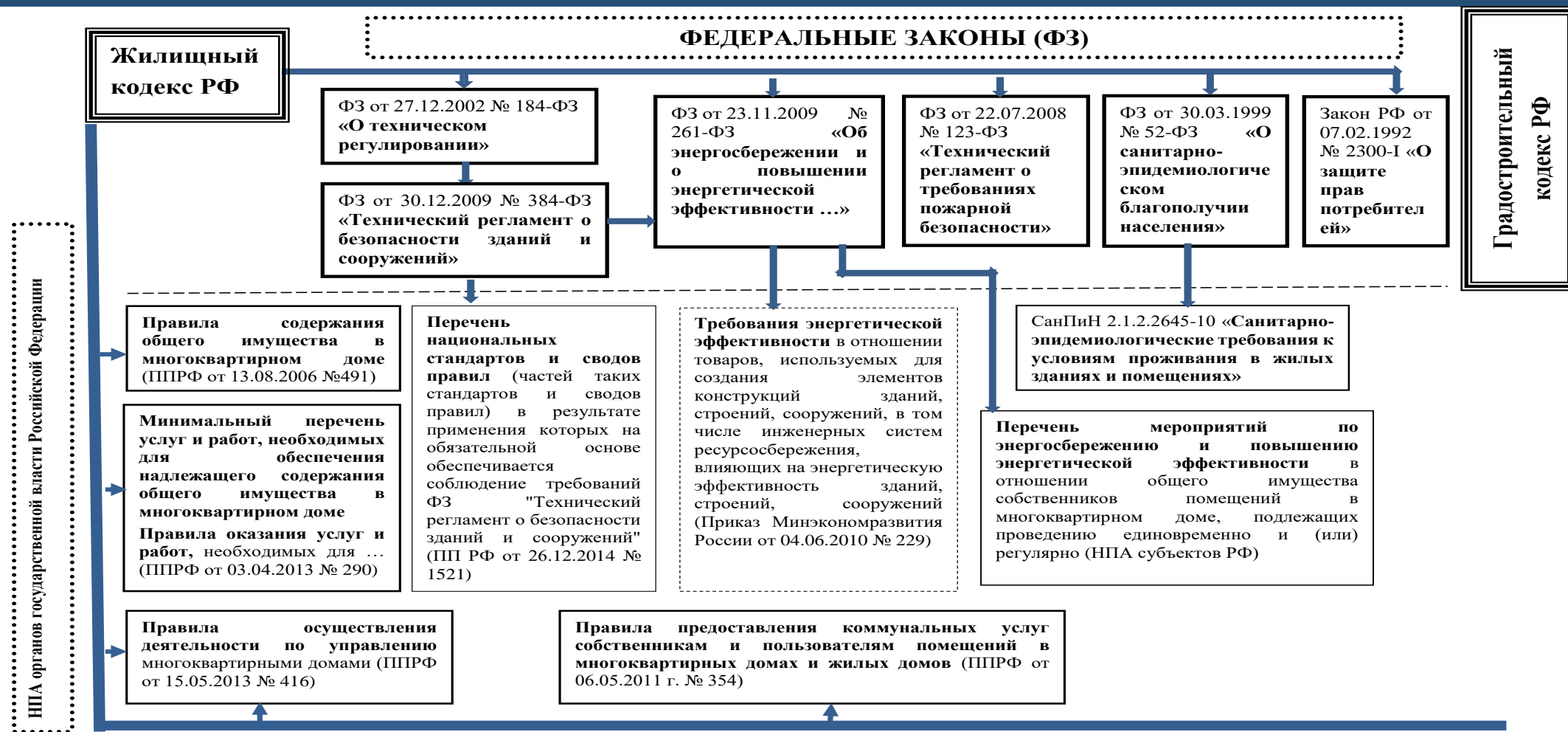
- Состав общего имущества в МКД указывается в договоре формально, в самом общем виде, часто как цитата из статьи 36 ЖК РФ
- Не конкретизированный, не детализированный, не содержащий качественных и количественных характеристик состав общего имущества не может служить основой для планирования работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

## 2. Определение в договоре перечня услуг и работ: услуги по управлению МКД

- ❑ Правила осуществления деятельности по управлению МКД определены Постановлением Правительства РФ от 15.05 2013 г. № 416
- ❑ В Правилах:
  - нет определения «управления многоквартирным домом» как процесса, в котором участвуют две стороны - собственники общего имущества в МКД и привлеченный профессиональный управляющий
  - перечень действий, связанных с управлением МКД, представлен как «стандарты деятельности по управлению», но стандартов как таковых нет
  - не разграничены действия участников процесса управления общим имуществом в МКД - собственников и управляющей организации
  - не разграничены услуги по управлению МКД (заказываемые и оплачиваемые) и обязанности, установленные законом, связанные с осуществлением деятельности (не являющиеся услугами)
- ❑ Ни управляющие организации, ни собственники не придают особого значения формированию перечня услуг по управлению МКД

- Содержательная ценность профессионального управления не понятна ни собственникам помещений в МКД, ни управляющим организациям
- Основная задача профессионального управления – оценка текущего состояния и перспективное планирование по его изменению для достижения определенной цели – не выполняется
- Управляющие организации продолжают действовать по типу советских жилищно-эксплуатационных организаций

# Проблемы формирования перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД: большое число и несогласованность требований



Собственникам в МКД очень сложно разобраться в требованиях законодательства к содержанию общего имущества для определения перечня услуг и работ по договору

Управляющие тоже плохо представляют, как совместить все требования законодательства в перечне услуг и работ

# Возможный подход к формированию перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества: согласование требований Правил содержания общего имущества и Минимального перечня услуг и работ





### 3. Размер платы по договору управления МКД. Из чего состоит плата за жилое помещение в МКД?

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для  
собственника помещения в МКД (часть 2 статьи 154 ЖК РФ)

Плата за содержание  
жилого помещения

плата за услуги, работы по управлению МКД

плата за содержание и  
текущий ремонт общего имущества в МКД

Взнос на  
капитальный  
ремонт

плата за коммунальные ресурсы,  
потребляемые при использовании и  
содержании общего имущества в МКД

Плата за  
коммунальные  
услуги

*Плата «за жилое помещение» устанавливается  
НЕ для содержания жилого помещения, а для  
содержания общего имущества в МКД!*

# Ключевые положения законодательства об установлении размера платы собственника помещения в МКД

Собственник помещения в МКД обязан ... участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт (часть 1 статьи 158 ЖК РФ)

Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства (часть 1 статьи 156 ЖК РФ)

Размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы ТСЖ, жилищный кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений (за исключением размера расходов на оплату коммунальных ресурсов) - **эта норма неправильно трактуется.**

Размер платы за содержание жилого помещения определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (часть 7 статьи 156 ЖК РФ)

# Взаимосвязь размера платы и перечня/объема услуг/работ

- ❑ Размер платы должен обеспечивать:
  - обязательный перечень услуг по управлению МКД
  - выполнение минимального перечня услуг и работ , обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества (*индивидуальный для каждого МКД! и не являющийся неизменным!*)
  - достижение целей собственников в отношении общего имущества (*дополнительные услуги и работы*)
- ❑ Перечень и объем необходимых услуг и работ может изменяться в течение срока договора
- ❑ Размер платы должен изменяться при изменении перечня и(или) объема услуг и работ

*Размер платы по договору управления должен быть результатом договоренности между собственниками помещений в МКД и управляющей организацией*

# Возможный (рекомендуемый) подход к установлению размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД?

Размер платы за содержание общего имущества складывается из стоимости услуг и работ управляющей организации по договору

Цену на услуги и работы устанавливает исполнитель (*управляющая организация, подрядчики*)

Цена на услуги и работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества не регулируется (*это сфера не является монопольной*)

Экономически обоснованный подход:

Стоимость каждой услуги (работы) в год = Цена за единицу x Объем x Периодичность

Размер платы по договору (год) =  $\sum$  стоимости всех услуг, работ

Размер платы собственников (кв. м /мес.) =

Годовые расходы ( $\sum$  стоимости всех услуг, работ) / 12 /  $\sum S_{\text{пом}}$

Если размер платы не устраивает собственников, корректируется перечень/объем услуг и работ, пересчитываются размер платы

Согласованный размер платы, обеспечивающий выполнение заказываемых услуг и работ, утверждается общим собранием

# Проблемы определения цены договора управления МКД

- ❑ **Определение цены договора должно исходить из перечня, объема заказываемых услуг и работ и их стоимости, но:**
  - управляющие организации не устанавливают стоимость каждой услуги, каждой работы, предлагаемой/оказываемой потребителям (общедоступный прайс-лист), поскольку нет такого требования
  - в лучшем случае предлагаемая цена договора разделена на «управление» и «содержание» и обычно предлагается в расчете на 1 кв. м помещения в МКД
- ❑ **Нечеткая норма Жилищного кодекса (ч. 7 ст. 156) - «размер платы определяется на общем собрании с учетом предложения управляющей организации» - вводит собственников в МКД в заблуждение.** Собственники считают, что вправе установить размер платы меньше, чем предлагаемый управляющей организацией (без корректировки перечня/объема работ)
- ❑ **Нет понимания, как учесть в размере платы внеплановые услуги и работы, потребность в которых выявлена после заключения договора** (по результатам осмотров, по требованию органа государственного жилищного надзора)

Цена договора управления МКД - не рыночная, не используется подход, когда цена договора = сумме стоимости всех услуг и работ, включенных в заказываемый перечень, с учетом их количества/объема/периодичности в течение года (принцип «чека на корзину продуктов»)

Нет ценовой конкуренции на рынке, рынок не предоставляет собственникам помещений в МКД информацию для оценки реального размера затрат на содержание общего имущества

Собственники помещений не верят ценовому предложению управляющей организации, считают предлагаемый ею размер платы по договору необоснованным, «преследующим только цель обогащения»

Нет возможности снижать плату за услуги и работы по управлению и содержанию МКД при невыполнении перечня, нарушении сроков (хотя законодательство это предусматривает)

# Возможный подход к установлению размера платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД: определять стоимость отдельно для каждой группы услуг и работ





# Возможный (рекомендуемый) порядок определения размера платы на содержание общего имущества в МКД

Этап	Управляющая организация	Собственники, совет МКД
1. Подготовительный	<ul style="list-style-type: none"><li>• Проводит осмотры общего имущества, выявляет потребности в обслуживании, ремонте, замене</li><li>• Составляет перечень обязательных и дополнительных работ</li><li>• Готовит обоснование необходимости и размера затрат</li><li>• Разрабатывает предложение по плану работ и размеру платы</li><li>• Передает предложение Совету МКД</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Опросы, обсуждения для выявления запросов и приоритетов собственников</li><li>• Совет МКД передает результаты управляющей организации</li></ul>
2. Согласительный	<ul style="list-style-type: none"><li>• Совместное обсуждение проекта плана работ и «сметы» расходов</li><li>• Корректирование плана работ для достижения приемлемого размера платы</li><li>• Совместная работа по информированию собственников, проведение обсуждений</li><li>• Учет результатов обсуждений, совместная работа над подготовкой предложений для общего собрания</li></ul>	
3. Утверждение	<ul style="list-style-type: none"><li>• Организация (помощь совету МКД в организации) общего собрания</li><li>• Информирование собственников о предложениях, выносимых на голосование</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Утверждение плана работ и размера платы на общем собрании</li></ul>

# Пример годового финансового плана:

## Пример Годового финансово-хозяйственного плана содержания объекта недвижимости (Эстония)<sup>1</sup>

Адрес объекта: \_\_\_\_\_

Период: янв.02 по дек.02.

Составил: управляющий \_\_\_\_\_

Утвержден 10.12.2001 на общем собрании

Исполнитель AS Elamuhaldus

Площадь объекта 1500м<sup>2</sup>

Код КННЛ)	Работы (по месяцам)	Предыд. крон/м <sup>2</sup>	Плановые расходы учетного месяца (крон/объект)												Вместе тыс.крон /год	Среднее крон/мес	Смета крон./ м <sup>2</sup>
			Я	Ф	М	А	М	Йн	Йл	А	С	О	Н	Д			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>100</b>	<b>Управленческие услуги</b>	<b>1,25</b>													<b>45,8</b>	<b>3818</b>	<b>2,55</b>
110	Подготовка объекта																
116	Предварительный осмотр						2360								2,4	197	0,13
<b>120</b>	<b>Обеспеч. физ. сохранности</b>																
121	Книга обслуживания		5900												5,9	492	0,33
124	Заключение договоров	0,15	1800												1,8	150	0,10
<b>130</b>	<b>Обеспечение юрид. сохранности</b>																
131	надзор за договорами			590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	6,5	541	0,36
133	Управление документами	0,25	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	4,2	354	0,24
<b>140</b>	<b>Экономическая сохранность</b>																
141	Составл. хозяйств. плана											1180			1,2	98	0,07
143	Финансовый учет	0,50	1180	1180	1180	1180	1180	1180	1180	1180	1180	1180	1180	1180	14,2	1180	0,79
<b>150</b>	<b>Вспомогательные услуги</b>																
151	Общение с клиентами			1180		1180	2360					1180	2360		8,3	688	0,46
157	Орг. вспомогательных услуг	0,35	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	1,4	118	0,08
<b>200</b>	<b>Техобслуживание</b>	<b>2,00</b>													<b>54,0</b>	<b>4504</b>	<b>3,00</b>
<b>220</b>	<b>Осн. конструкции здания</b>	<b>0,25</b>															
223	Крыша								2360 0						23,6	1967	1,31
226	Наружные двери		59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	0,7	59	0,04

<sup>1</sup> Источник: «Учет за содержание объектов». Справочник управляющих. www.khbl.ee

# Пример годового финансового плана (2):

<b>240</b>	Техника окруж. среды	0,75															
241	Отопительная система		236	236	236	236	118	0	0	2360	118	236	236	236	4,2	354	0,24
242	водоснабжение		118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	1,4	118	0,08
244	канализация		118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	1,4	118	0,08
<b>50</b>	Системы электроснабжения	0,50															
251	Главный щит		118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	1,4	118	0,08
252	Эл.питание общих помещ.		354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	4,2	354	0,24
255	электронадзор		590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	7,1	590	0,39
<b>270</b>	Спецоборудование	0,50															
271	лифты		708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	8,5	708	0,47
275	Мусорные шахты		118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	1,4	118	0,08
<b>300</b>	<b>Благоустройство</b>	<b>2,45</b>													<b>45,0</b>	<b>3751</b>	<b>2,50</b>
310	уход за участком	1,18															
311	дороги		472	472	472	354	354	354	354	354	354	354	472	472	4,8	403	0,27
312	трогуары		1180	1180	1180	1062	1062	1062	1062	1062	1062	1062	1180	1180	13,3	1111	0,74
313	озеленение						590	590	590	590					2,4	197	0,13
<b>320</b>	наружная часть здания																
322	Мытье окон	0,12					1170					1003			2,8	231	0,15
323	Чистка крыши					590					590				1,2	98	0,07
<b>330</b>	Внутр. уборка	0,73															
332	Уборка подъездов		767	767	767	77	767	767	767	767	767	767	767	767	9,2	767	0,51
333	Уборка теплоузла				236						236				0,5	39	0,03
<b>340</b>	Обработка отходов																
346	Вывоз мусора	0,42	885	885	885	885	885	885	885	885	885	885	885	885	10,6	885	0,59
<b>350</b>	Уничтожение вредителей																
352	Уничтожение грызунов			118							118				0,2	20	0,01
<b>400</b>	<b>Ремонтные работы</b>	<b>2,75</b>													<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>

# Пример годового финансового плана (3):

<b>500</b>	<b>Обязанности собственн.</b>	<b>0,21</b>													<b>3,7</b>	<b>305</b>	<b>0,20</b>
510	налоги, пошлины																
511	земельный налог	0,15				980			980			980			2,9	245	0,16
<b>530</b>	<b>Финансовые расходы</b>																
532	Расходы на интернет банк	0,06	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	0,7	60	0,04
<b>600</b>	<b>Коммунальные услуги</b>	<b>8,19</b>													<b>144,0</b>	<b>12001</b>	<b>8,00</b>
610	электричество																
611	общее электричество	0,35	750	750	600	550	500	400	400	450	600	750	750	750	7,3	604	0,40
620	отопление																
621	центральное отопление	3,74	7000	6500	5500	4000	2750	0	0	0	2500	3500	5500	6000	43,3	3604	2,40
625	Нагревание воды	1,93	3000	3000	2500	2500	2250	2250	2250	2250	2250	2500	3000	3000	31,5	2625	1,75
630	Вода и канализация																
633	Холодная вода	2,17	3540	3540	3540	3540	3245	2950	2950	2950	3540	3540	3540	3540	40,4	3368	2,25
640	коммуникации																
642	КТВ		1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	21,6	1800	1,20
<b>700</b>	<b>Вспомогательные услуги</b>	<b>0,59</b>													<b>9,9</b>	<b>824,33</b>	<b>0,55</b>
720	парковка																
760	аварийно-диспетч.служба	0,59															
761	диспетчерская услуга		254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	3,0	254	0,17
763	локализация аварий		590	590	590	590	590	472	472	590	590	590	590	590	6,8	570,33	0,38
<b>АСХОДЫ ВМЕСТЕ (ТЫС. РОН)</b>		<b>17,44</b>													<b>302,4</b>	<b>25204</b>	<b>16,80</b>

Заказчик /...../ /...../

тел. ....

Число.....

## 4. Контроль исполнения управляющей организацией обязательств по договору: проблемы

- ❑ Представители собственников помещений в МКД говорят:
  - Управляющие организации отказываются включать в договор:
    - полномочия совета МКД по осуществлению контроля
    - участие совета МКД в приемке работ, выполненных подрядчиками, в снятии показаний общедомовых приборов учета
    - предоставление ежемесячных, квартальных отчетов об оказанных услугах, выполненных работах
  - Управляющие организации не представляют совету МКД на подпись акты приемки оказанных услуг, выполненных работ по договору управления МКД
  - Годовой отчет размещается в ГИС ЖКХ, но не выносится на общее собрание для утверждения (*нет такого требования*) - **в 2026 году появится стандартизированная форма годового отчета**
- ❑ Представители управляющих организаций говорят:
  - форма акта приемки услуг и работ (утв. приказом Минстроя России от 26 октября 2015 г. № 761/пр) **не учитывает неравномерность услуг и работ по месяцам календарного года**
  - при включении в ежемесячный акт сведений о стоимости оказанных услуг и работ возникают налоговые последствия, сведения о стоимости должны быть только в акте по результатам года

У собственников нет эффективных механизмов контроля исполнения договора управляющей организацией обязательств по договору, нет возможности не заплатить при неоказании услуг, невыполнении работ

У управляющей организацией нет мотивации представлять собственникам акты и отчеты, они не являются основаниями для получения платы собственников по договору, а полученные средства сразу становятся средствами управляющей организации

# О проекте

## «Договор управления многоквартирным домом: сделай сам!»



2018-2019 гг.

### Источники финансирования:

- грант Президента Российской Федерации
- Целевой капитал Фонда «Институт экономики города»

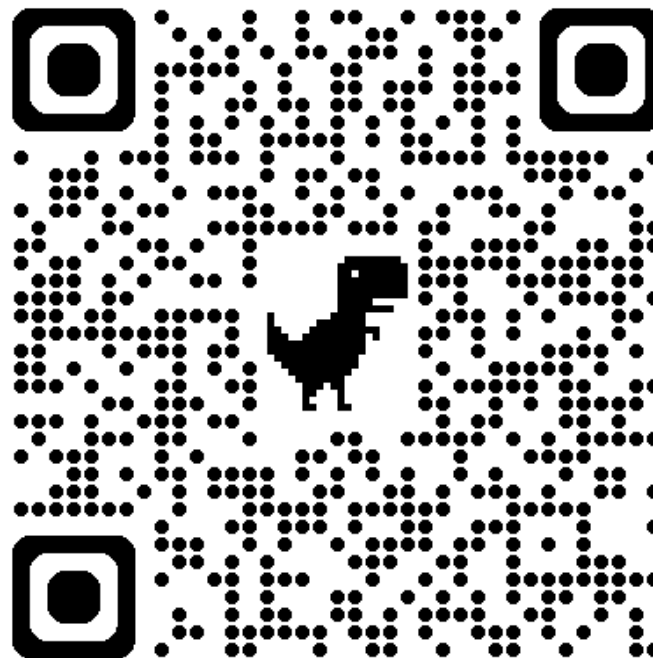


ФОНД  
ПРЕЗИДЕНТСКИХ  
ГРАНТОВ

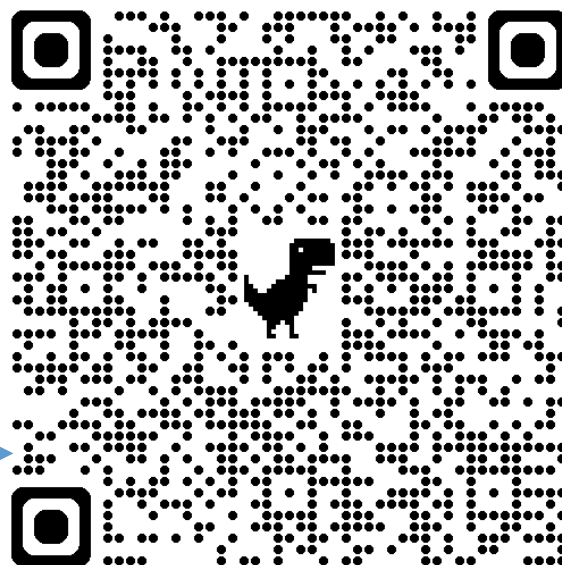


**Цель проекта:**  
оказать помощь  
собственникам  
помещений в МКД  
в формировании  
договора управления  
многоквартирным  
домом как заказа  
профессиональному  
бизнесу

Материалы проекта  
размещены на сайте ИЭГ



На основе материалов Проекта  
разработаны 5 модельных  
договоров





# Договор управления МКД – многовариантная система в установленных правовых рамках



**Типовой (или примерный) договор не может учесть всех возможных вариантов заказа на управление многоквартирным домом**



Контактная информация:

Email: [gentsler@urbaneconomics.ru](mailto:gentsler@urbaneconomics.ru)



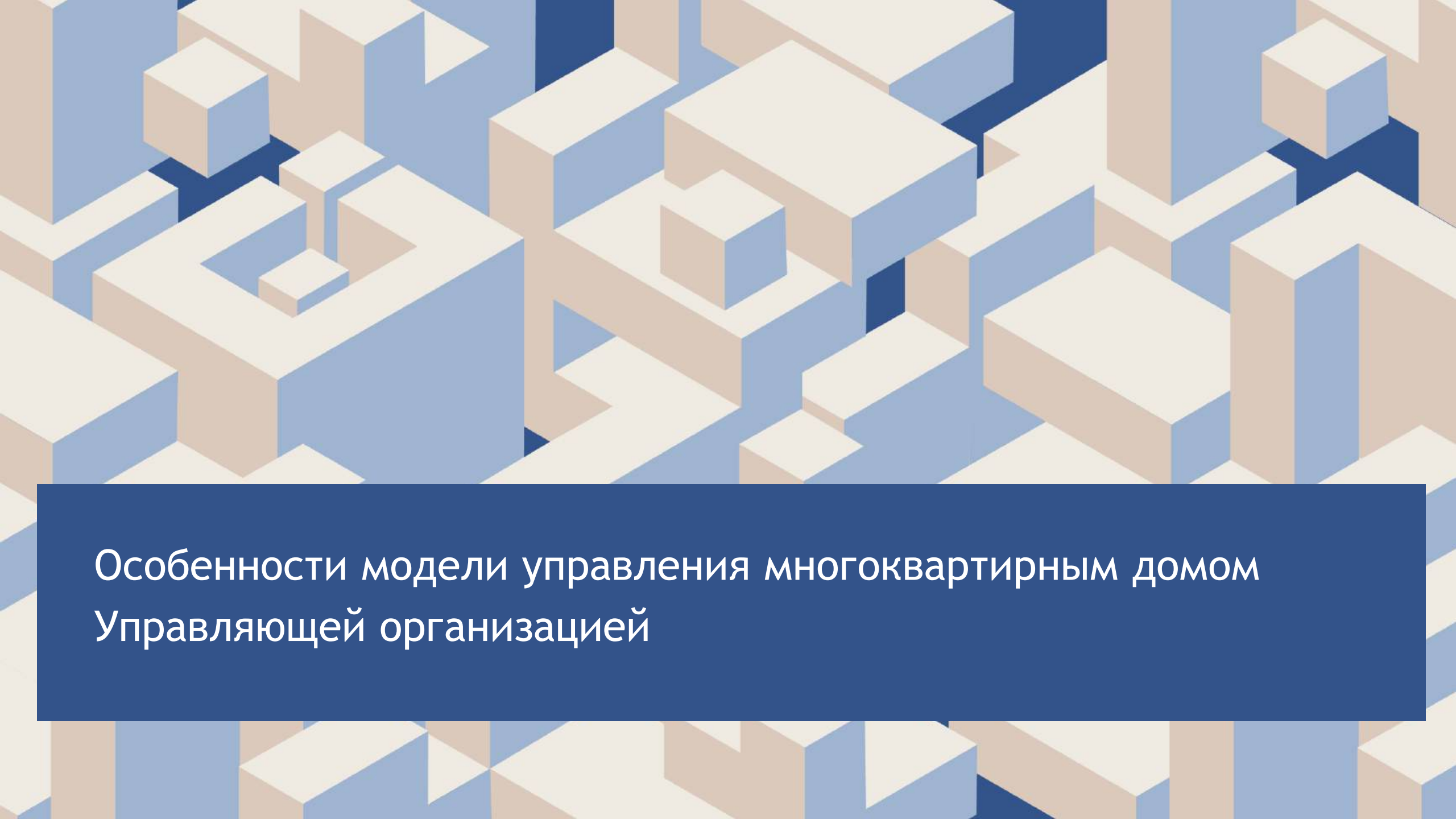
Высшая школа урбанистики имени А.А. Высоковского

Курс «Управление жилищным фондом»

## Тема 7

# Особенности самой распространенной модели управления многоквартирным домом. Стандарты управления и содержания многоквартирного дома

Ирина Валентиновна Генцлер

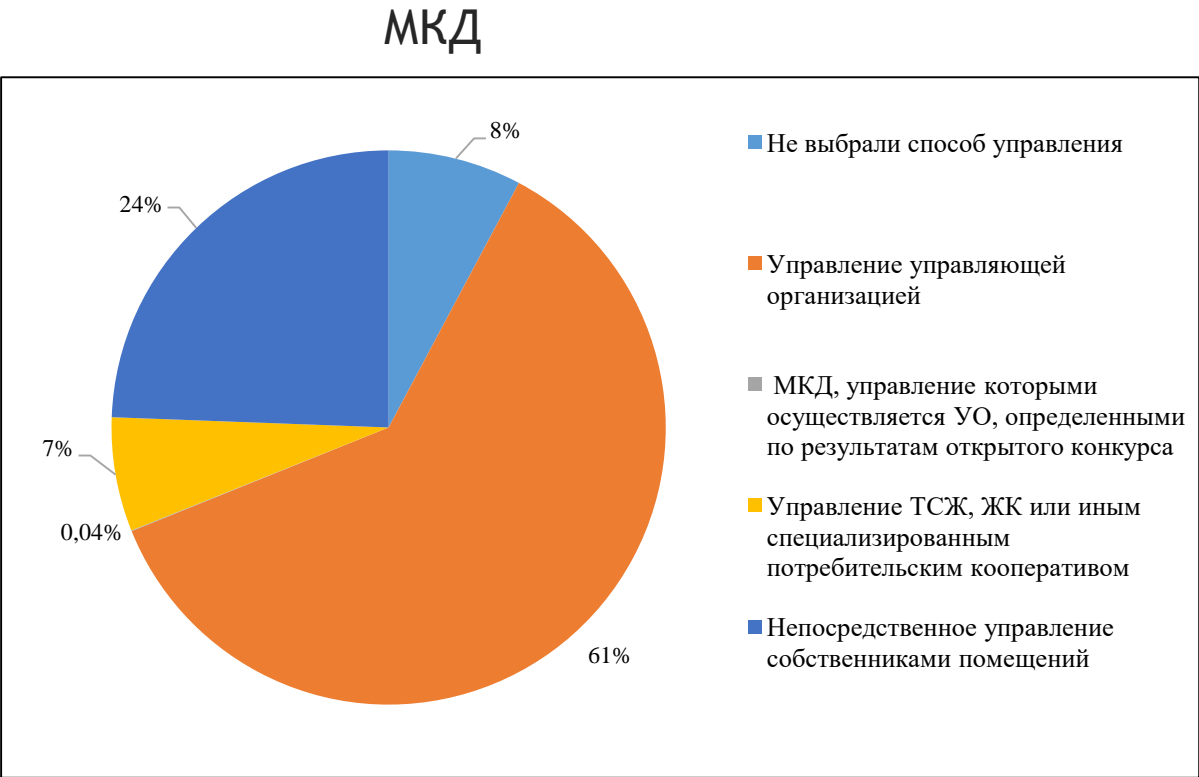


# Особенности модели управления многоквартирным домом Управляющей организацией

# УПРАВЛЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ – ПРЕОБЛАДАЮЩИЙ СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ МКД

61,15% МКД (81% площади многоквартирного жилищного фонда) управляются управляющими организациями

Распределение по способам управления, %

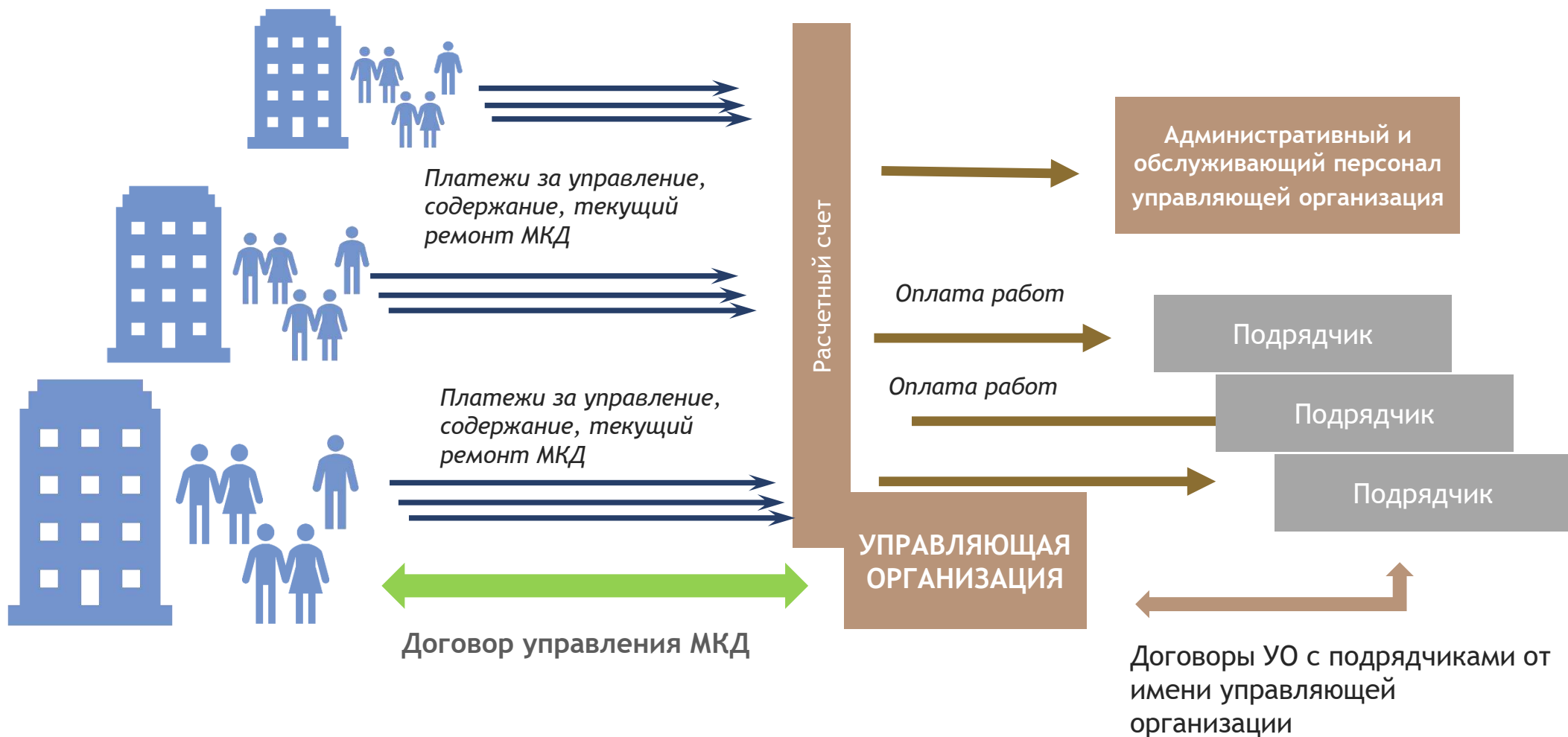


Ситуация с управлением МКД управляющими организациями характеризует всю систему управления МКД



# СЛОЖИВШАЯСЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МКД УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

Платежи собственников помещений в МКД вносятся на счет управляющей организации (часть 7 статьи 155 ЖК РФ) и становятся средствами управляющей организации, которыми она распоряжается по своему усмотрению («общий котел» управляющей организации)





# НЕДОСТАТКИ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ МКД: нерыночные отношения «собственники (заказчик) - управляющая организация»

- 1) Дисбаланс ответственности за содержание общего имущества в многоквартирном доме
  - Управляющая организация несет ответственность перед собственниками за оказание всех услуг и выполнение работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в МКД
  - Собственники помещений в МКД не несут ответственности за состояние общего имущества, за решения /непринятие решений по управлению МКД
- 2) Превалирование требований контрольных органов над условиями договора управления МКД
- 3) Неадекватность размера платы потребности в услугах и работах для надлежащего содержания общего имущества в МКД (нет «экономики дома»)
- 4) Перекрестное финансирование содержания МКД
- 5) Платежи собственников управляющей организации не связаны с фактом выполнения работ

У управляющей организации нет необходимости подтверждать факт выполнения услуг и работ для получения платежей собственников (деньги не зарабатываются, а «получаются»)

Собственники не являются полноценным коллективным заказчиком услуг и работ

*Ключевая причина - отсутствие у собственников помещений в МКД как сообщества сособственников общего имущества общих денежных средств, обособленных от средств управляющей организации, «общего кошелька» из которого собственники («коллективный заказчик») могли бы расплачиваться за действительно оказанные услуги и выполненные работы*



# Целевая модель: управление многоквартирным домом - совместная деятельность управляющей организации и собственников

## УРОВЕНЬ I - НАИБОЛЕЕ УЯЗВИМЫЙ



### I - «Стратегическое» управление Собственники помещений в МКД принимают (должны принимать) решения:

- цели управления МКД
- кому поручить «оперативное управление»
- что делать для надлежащего содержания общего имущества в МКД
- сколько средств вкладывать в содержание общего имущества

### II - «Оперативное» управление Управляющая организация:

- организует обслуживание и ремонт общего имущества в МКД в соответствии с решениями собственников
- содействие собственникам в принятии решений - информирует о состоянии общего имущества, разрабатывает предложения для собственников по надлежащему содержанию общего имущества в МКД и достижению иных целей управления

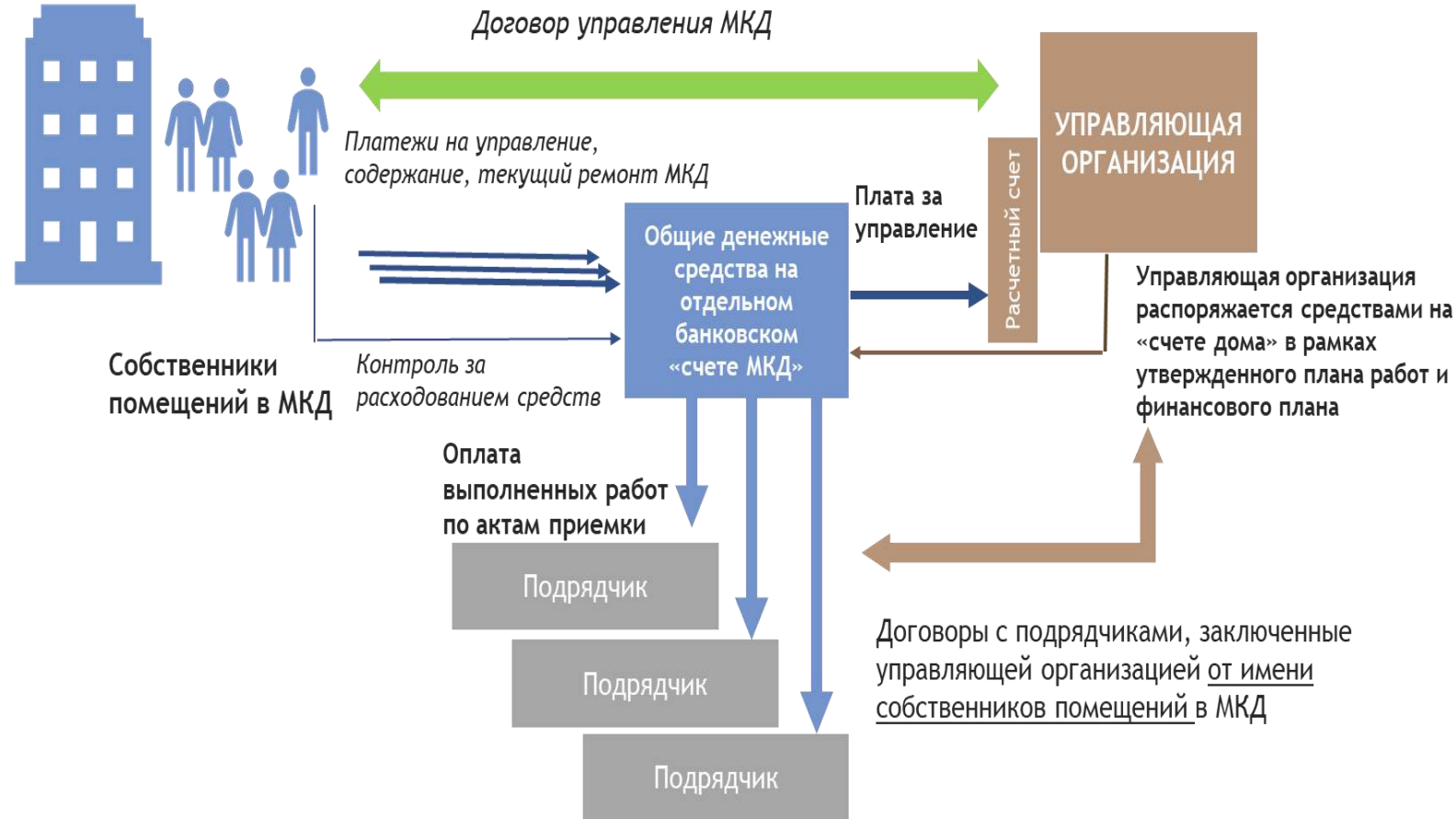
### Проблемы I уровня управления сегодня:

- сложный и неоправданно усложненный механизм принятия общих решений
- не определен правовой статус «коллектива» собственников общего имущества в МКД
- состав общего имущества в МКД не описан / не учитывается в кадастре недвижимости
- собственники не несут ответственности за состояние общего имущества
- экономические интересы собственников не защищены:
  - нет возможности формировать общие средства, обособленные от средств третьих лиц, платить только за выполненные работы, оказанные услуги
  - нет ответственности недобросовестных собственников перед «коллективом» собственников



# ВОЗМОЖНАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МКД УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

Формирование собственниками помещений в МКД общих денежных средств на отдельном банковском счете для несения общих расходов на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД («фонд содержания дома»)



- Основана на международном опыте
- Не требует создания юридического лица собственников
- Средства собственников расходуются только на их общее имущество и могут контролироваться
- Повышение взаимной ответственности собственников
- Обеспечиваются рыночные отношения
- Регулирование отношений договором в рамках требований законодательства

# ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТРАНСФОРМАЦИИ РЫНКА УПРАВЛЕНИЯ МКД (2024)



Комитет Государственной думы по строительству и ЖКХ:

**Сценарий 1 (консервативный)** - Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению МКД с ужесточением требований к УК и контроля

**Сценарий 2 (прогрессивный)** - Обязательное саморегулирование деятельности в сфере управления МКД (вместо лицензирования)

**Сценарий 3 (альтернативный)** - Передача всех МКД в субъекте РФ в управление региональному государственному оператору

Доклад «О регулировании деятельности по управлению жилищным фондом и усилению контроля за управляющими организациями посредством ужесточения лицензионных требований к ним либо перехода на обязательное саморегулирование деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом»

*Регионы поддержали сценарий 1 + создание государственных гарантирующих управляющих организаций*

*Частный бизнес по управлению МКД - за сценарий 2*

*Экспертное сообщество - сценарий 4 (комбинированный):*

- лицензирование (совершенствование) + добровольное саморегулирование (разработка стандартов управления и следование им на практике)
- участие представителей добровольных объединений управляющих организаций в досудебном разрешении споров с членами таких объединений - вместе с ГЖИ
- отработка иных механизмов саморегулирования
- переход в дальнейшем на обязательное саморегулирование



# КОНЦЕПЦИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

РАЗРАБОТАНА ФОНДОМ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ (2025)

## ФОИВ

Разрабатывают и утверждают:

- ✓ Единые стандарты содержания МКД
- ✓ Правила установления платы
- ✓ Сметные нормы
- ✓ Механизмы защиты инвестиций и др.
- ✓ Определяют перечень услуг, работ, обеспечивающих безопасность проживания для МКД с высоким уровнем износа
- ✓ ...

## РОИВ / ОМС

- Уполномоченное лицо РОИВ осуществляет сбор и направление в ФОИВ расценок по управлению, содержанию
- Уполномоченное лицо (РОИВ/ОМС) согласовывает Комплексный план эксплуатации МКД
- ОМС формирует min размер платы, исходя из сметных норм и расценок
- ОМС утверждает Комплексный план эксплуатации МКД с min размером платы при отказе собственников от их утверждения на общем собрании

## Управляющая организация

- ❖ Организует техническое обследование МКД совместно с представителем собственников
- ❖ Составляет Комплексный план эксплуатации МКД и размещает его в ГИС ЖКХ, ежегодно актуализирует
- ❖ Согласовывает Комплексный план эксплуатации МКД с уполномоченным органом (дорабатывает)
- ❖ Рассчитывает размер платы
- ❖ Выносит Комплексный план и размер платы на общее собрание

## Собственники

- Представитель собственников может участвовать в обследовании МКД
- Принимают решение об утверждении Комплексного плана эксплуатации МКД, о размере платы на ОСС

*Собственники помещений в МКД НЕ МОГУТ утвердить Комплексный план эксплуатации МКД с размером платы за содержание жилого помещения ниже min установленного размера платы*

*Размер платы за содержание жилого помещения формируется для выполнения Комплексного плана эксплуатации МКД с использованием утвержденной методики, сметных норм и расценок*





# Стандарты управления и содержания многоквартирного дома



# СТАНДАРТ – ЭТО ...

“ **Документ по стандартизации** - документ, в котором для **добровольного и многократного применения** устанавливаются **общие характеристики** объекта стандартизации, а также **правила и общие принципы** в отношении объекта стандартизации

Федеральный закон от 29.06.2015 № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации»

“ **Технический регламент** - документ, который принят ... указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и **устанавливает обязательные для применения и исполнения требования** к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и **связанным с требованиями к продукции процессам** проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, **эксплуатации**, хранения, перевозки, реализации и утилизации)

Федеральный закон от 27.12.2002 N 184-ФЗ «О техническом регулировании»

“ **Стандарт** - документ, в котором в целях **добровольного многократного использования** устанавливаются **характеристики** продукции, **правила** осуществления и характеристики процессов производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, **выполнения работ или оказания услуг**. Стандарт также может содержать **требования к терминологии**, символике, упаковке, маркировке или этикеткам и правилам их нанесения.



# Востребованность стандартов управления и содержания МКД

“ Предусмотрены следующие мероприятия:

- внедрение единых стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами и их обслуживанию;

Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года

“ Правительству Российской Федерации совместно с Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации обеспечить внесение в законодательство Российской Федерации изменений, предусматривающих:

- стандартизацию работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах

Поручение Президента Российской Федерации  
по итогам заседания Президиума Государственного Совета  
«О развитии инфраструктуры для жизни» (15 апреля 2025 года)



# ПОДГОТОВКА К РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЯ СТРАТЕГИИ

Минстром России разработан **проект федерального закона** «О внесении изменения в статью 12 Жилищного кодекса Российской Федерации»:

- к перечню полномочий федеральных органов государственной власти в области жилищных отношений добавляется «определение стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами».
- федеральный закон вступает в силу с 1 января 2028 года

СОГЛАСНО ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКЕ К ЗАКОНОПРОЕКТУ:

- Стандарты, утвержденные Правительством РФ, будут обязательными
- Стандарты будут дифференцированными по типам МКД
- Каждый Стандарт будет определять перечень работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в МКД в соответствии с типом МКД и выбранным уровнем обслуживания такого МКД (базовый, комфорт, элит)
- Стандартами также будет устанавливаться порядок определения минимального размера платы за содержание жилого помещения, обеспечивающего надлежащее качество работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД в соответствии с реализуемым Стандартом

УТРАТЯТ СИЛУ:

- 1) Правила содержания общего имущества в МКД (ПП РФ № 491)
- 2) Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (ПП РФ № 290)
- 3) Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (ПП РФ № 416)
- 4) Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (приказ Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170)



# Видение проблемы управления МКД

«Сделайте один документ с требованиями к содержанию МКД!»

Участник Форума  
в сфере ЖКХ,  
Москва, 2024

1

Собственники квартир в МКД большей частью не знают:

- что кроется под словами «управление МКД», «содержание общего имущества в МКД»
- какие услуги и работы необходимы для обеспечения надлежащего содержания МКД
- как можно проконтролировать исполнение работ по содержанию МКД

2

Нормативные документы, стандарты предназначены для профессиональных исполнителей услуг и работ, не для собственников

Значительный перечень правовых и нормативных документов, устанавливающих требования к эксплуатации конструкций и инженерных систем МКД - невозможность их применения непрофессиональными заказчиками работ по содержанию МКД

3

Нормативные документы, ГОСТ Р серии «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами» не определяют показатели качества услуг и работ по содержанию МКД и какой результат должен быть получен при их оказании / выполнении, что делает невозможным контроль со стороны собственников



Отсутствие единой основы («общего языка») для взаимодействия собственников жилья и профессиональных управляющих

Проблемы договорных отношений: собственники не могут сформулировать заказ на услуги и работы и контролировать их исполнение. Управляющие не умеют обосновать свое предложение, отчитаться об исполнении обязательств, продемонстрировать результаты.

Взаимные претензии. Апеллирование к органам власти. Усиление мер административного воздействия

# СТАНДАРТ как «общий язык» для собственников и управляющих: предлагаемый подход

## ► Стандарт - детализированный «классификатор» услуг (работ)

Услуги (работы) подразделяются:

- по направлениям
- каждое направление делится на группы
- каждая группа включает отдельные услуги (работы), которые должны (*или могут быть*) предметом заказа со стороны собственников помещений в МКД

## ► Стандарт – «толковый словарь»

Для каждой услуги (работы) определены:

- ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЕЙСТВИЯ (ЧТО делается, но НЕ КАК делается)
- ТРЕБОВАНИЯ (если они есть в нормативных документах или могут быть сформулированы)
- РЕЗУЛЬТАТ, который должен быть достигнут и может быть проконтролирован

## ► Для направлений, групп и отдельных услуг/работ предложен трехзначный код

X00 - номер направления действия

0X0 - номер группы действий

00X - номер услуги (работы)

## ► Обоснованность, лаконичность, понятность для «непрофессионалов»

- Ссылки на нормативные правовые акты, ГОСТы, строительные правила
- Обобщения многочисленных документов в краткой форме





# Фонд «Институт экономики города» разработал



## «Стандарт услуг управления многоквартирным домом: для собственников и управляющих»



- Предложено **определение термина** «управление многоквартирным домом»
- Классификация стандарта охватывает **66 услуг**, из которых **33 услуги – обязательные** для способа управления «управляющая организация»
- Для каждой услуги приведена **справочную информация** со ссылками на НПА





# Фонд «Институт экономики города» разработал

Стандарт содержания



## «Стандарт содержания многоквартирного дома: для собственников жилья и управляющих»

Стандарт разработан в рамках проекта, реализуемого с использованием гранта Президента Российской Федерации, предоставленного ИЭГ Фондом президентских грантов в 2024 году



- Работа по содержанию общего имущества в МКД = **эксплуатационный контроль + техническое обслуживание** (в соответствии с Градостроительным кодексом РФ)
- Классификация стандарта охватывает **53 работ**
- Стандарт каждой работы обобщает требования, содержащиеся в значительном числе нормативных документов



Стандарт работ по содержанию общего имущества в МКД

# Подход к разработке стандарта



В целях обеспечения безопасности зданий в процессе их эксплуатации (использования) должна обеспечиваться техническая эксплуатация, включающая техническое обслуживание зданий, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий.

Градостроительный кодекс РФ, ч. 6 ст. 55.24

## Техническая эксплуатация здания

### Эксплуатационный контроль

- Периодические **осмотры**
- Контрольные **проверки**
- **Мониторинг** состояния оснований, строительных конструкций, инженерных систем

### Техническое обслуживание

**Работы** для поддержания параметров устойчивости, надежности зданий, а также исправность строительных конструкций, внутридомовых систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации

### Текущий ремонт

**Работы** по устранению неисправностей (восстановлению работоспособности) конструктивных элементов, элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения зданий

= «**содержание ОИ в МКД**»

Стандарт работы по содержанию отдельного элемента общего имущества в МКД должен включать действия по эксплуатационному контролю и техническому обслуживанию

## Надлежащее содержание общего имущества

собственников помещений в МКД должно обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности МКД
- безопасности жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам

**Плата за содержание** жилого помещения включает плату:

- за услуги, работы по управлению МКД
  - за **услуги и работы по содержанию** общего имущества в МКД
  - за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД
  - за работы по **текущему ремонту** общего имущества в МКД
- Жилищный кодекс РФ, ч. 2 ст. 154, ч. 1.1 ст. 161, ч. 3 ст. 162

# Подход к определению перечня работ по содержанию МКД разработке стандарта

## Если в МКД есть:

- какой-то вид строительных конструкций
- инженерная система
- помещение, входящее в состав общего имущества
- земельный участок
- озеленение на земельном участке
- площадка с целевым назначением

**в отношении каждого** из таких элементов общего имущества **должны осуществляться эксплуатационный контроль, техническое обслуживание, очистка и уборка** (если требуются санитарными нормами)



## Преимущества и возможности

«потребительских» стандартов услуг управления МКД и работ по содержанию общего имущества в МКД

- ➔ Обеспечить одинаковое понимание потребителями (собственниками помещений в МКД) и управляющими организациями сути каждой из предлагаемых (заказываемых) услуг и работ
- ➔ Содействовать повышению осведомленности и проявлению ответственности собственников жилья как заказчиков профессиональных услуг и работ, осознающих их необходимость и ценность
- ➔ Создать основу для переговорного процесса между собственниками и управляющими организациями при заключении договора управления МКД
- ➔ Обеспечить возможность контроля со стороны потребителей факта оказания услуги, выполнения работы и достижения заявленного в стандарте результата их исполнения
- ➔ Рассчитать размер затрат на выполнение каждой услуги, работы
- ➔ В перспективе - упростить оформление договора управления МКД (подрядных договоров), поскольку присвоение кодов и описание всех услуг и работ в стандарте позволяет обойтись без детального их описания в тексте договора (могут быть разработаны стандартные формы для отражения в них результатов договоренности сторон по перечню услуг и работ)
- ➔ Содействовать повышению квалификации управляющих МКД и работников подрядных организаций





Контактная информация:

Email: [gentsler@urbaneconomics.ru](mailto:gentsler@urbaneconomics.ru)





Высшая школа урбанистики имени А.А. Высоковского

Курс «Управление жилищным фондом»

Тема 8

# КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Ирина Валентиновна Генцлер

# МЕХАНИЗМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

- 1991 – 2007 Проведение капитального ремонта МКД за счет бюджетных средств в рамках муниципальных программ. В отдельных случаях установлена плата собственников на капитальный ремонт. Значительное недофинансирование капитального ремонта
- 2008 – 2012 Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (Фонд ЖКХ)  
Предоставление за счет средств Фонда ЖКХ и региональных/местных бюджетов субсидий на капитальный ремонт, включенных в адресные региональные программы капитального ремонта. Софинансирование капитального ремонта собственниками помещений в МКД в размере не менее 5% стоимости ремонта
- 2013 – н.в. В Жилищный кодекс РФ введен Раздел IX. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ)  
Проведение капитального ремонта МКД, включенных в региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, главным образом, за счет средств, формируемых обязательными взносами собственников помещений в МКД. Минимальный размер взноса устанавливается субъектом РФ. Возможно предоставление мер финансовой бюджетной поддержки на проведение капитального ремонта.



# ОСНОВНЫЕ СОСТАВЛЯЮЩИЕ НОВОЙ СИСТЕМЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

- 1) Обязательный для собственников помещений в МКД **взнос на капитальный ремонт** для формирования фонда капитального ремонта в отношении каждого МКД, включенного в региональную программу
- 2) **Региональная программа** капитального ремонта общего имущества в МКД
- 3) **Два способа формирования фонда капитального ремонта:**
  - на специальном счете отдельного МКД
  - на счете регионального оператора
- 4) **Региональный оператор** капитального ремонта, создаваемый субъектом РФ, для реализации одного из способов формирования фонда капитального ремонта – специализированная некоммерческая организация в организационно-правовой форме «фонд»
- 5) **Пакет нормативных правовых актов субъекта РФ**, регулирующих функционирование региональной системы капитального ремонта МКД и деятельность регионального оператора
- 6) Меры поддержки: бюджетные субсидии на проведение капитального ремонта, гарантии по кредитам  
*(если предусмотрены в региональном и (или) местном бюджетах)*

*Функционирование региональной системы капитального ремонта МКД регулируется Жилищным кодексом РФ и региональным законодательством, поэтому существуют региональные различия*



# ВЗНОС НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Собственник помещения в МКД обязан вносить плату за жилое содержание и принадлежащего ему помещения, а также

участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности

на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, **взносов на капитальный ремонт.**

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит обязательство

предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением

такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным

образованным, являющимся в МКД будущим собственником помещения в МКД. Капитальный ремонт общего имущества в МКД, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 настоящего Кодекса (минимальный размер взноса, установленный субъектом РФ), или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

Часть 1 статьи 169 ЖК РФ

Исключения:

- в МКД, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции
- при изъятии земельного участка и помещений в МКД для государственных муниципальных нужд,
- в закрываемом населенном пункте
- включении МКД в проект КРТ жилой застройки
- по достижении минимального размера фонда капитального ремонта (по решению общего собрания)

## ВЗНОС НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ (2)

**Обязанность по уплате взносов** на капитальный ремонт **возникает** у собственников помещений в МКД **по истечении срока**, установленного законом субъекта РФ, составляющего **не менее 3 и не более 8 календарных**

**месяцев** начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была **официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот МКД**

Часть 3 статьи 169 ЖК РФ

Исключение:

в МКД – новостройке, введенном в эксплуатацию и включенном в региональную программу при ее актуализации, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает по истечении срока, установленного субъектом РФ,

но не позднее чем в течение 5 лет с даты включения данного МКД в региональную программу капитального ремонта.

Законом субъекта РФ может быть предусмотрено **предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт**, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения:

Часть 5.1 статьи 170 ЖК РФ

- одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет, - в размере 50%, 80 лет, - в размере 100%,
- проживающим в составе семьи из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов I и (или) II групп, собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере 50%, 80 лет, - в размере 100%.

Часть 2.1 статьи 169 ЖК РФ

**Минимальный размер взноса**, установленный субъектами РФ:

- на первом этапе формирования региональных систем капитального ремонта (2013 - 2014 гг.) варьировался от 2 до 15 руб./кв. м/мес. (среднее значение ~ 5 руб. кв. м)
- в 2025 г. – от 2,06 до 29,66 руб./кв. м (средневзвешенное значение ~ 13 руб. кв. м)



**В большинстве регионов размер взноса недостаточен для финансирования региональной программы**

# СПОСОБЫ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Собственники помещений в МКД вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) **перечисление взносов** на капитальный ремонт **на специальный счет** в целях формирования фонда капитального ремонта (КР)

в виде денежных средств, находящихся на специальном счете

2) **перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора** в целях формирования фонда капитального

ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в МКД в отношении регионального оператора МКД

Часть 3 статьи 170 ЖК РФ

Решение о выборе способа фонда капитального ремонта должно быть принято общим собранием собственников помещений в МКД

более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД

Пункт 1.1 части 2 статьи 44, часть 1 статьи 46 ЖК РФ

**Если в установленный срок собственники помещений в МКД не приняли решение о способе формирования фонда КР или не реализовали его, решение принимает ОМСУ определяет для МКД способ «у регионального оператора»**

Часть 7 статьи 170 ЖК РФ

**Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания** при условии отсутствия задолженности по кредиту, займу, за выполненные работы по капитальному ремонту

Части 1, 2 статьи 173 ЖК РФ

**Способ «специальный счет» может быть изменен решением ОМСУ** в случаях:

- задолженности по взносам на капитальный ремонт менее 50% **60%** от начисленных

Часть 10 статьи 173 ЖК РФ

- непроведения необходимых работ по капитальному ремонту в срок, установленный региональной программой

Часть 7 статьи 189 ЖК РФ





# РЕГУЛИРОВАНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО БАНКОВСКОГО СЧЕТА ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД



Банковский счет открывается на имя юридического лица (владельца счета),  
а права на средства на специальном счете принадлежат собственникам помещений в МКД

Часть 1 статьи 36.1 ЖК РФ

Статус общих средств на специальном счете близок к статусу общего имущества в МКД

Части 2 - 7 статьи 36.1 ЖК РФ



Собственники помещений в МКД вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете.

На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном МКД

Часть 4 статьи 175 ЖК РФ

**Владельцем специального счета может быть:**

- 1) товарищество собственников жилья (ТСЖ), осуществляющее управление многоквартирным домом
- 2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив (ЖК/ЖСК)
- 3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления
- 4) региональный оператор

Части 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ



# РЕГУЛИРОВАНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО БАНКОВСКОГО СЧЕТА (2)

## ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД

**! Специальный счет можно открыть только в российской кредитной организации (банке),**  
соответствующей требованиям, установленным Правительством Российской Федерации (с 2018 г.)

Часть 2 статьи 176 ЖК РФ

Требования к банкам для открытия специального счета (по постановлению Правительства РФ от 23.05.2016

№ 454):

- размер собственных средств (капитала) не менее 250 млрд. рублей
- наличие кредитного рейтинга не ниже уровня "A + (RU)" или "ruA+"

На -1.01.2024 г.:

АО ЮниКредит Банк

АО "АЛЬФА-БАНК"

ПАО Банк "ФК Открытие"

АО "Райффайзенбанк"

Банк ГПБ (АО)

ПАО Сбербанк

АО "Банк ДОМ.РФ"

АО "Россельхозбанк"

ПАО "Совкомбанк"

ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"

ПАО "Промсвязьбанк"

Банк ВТБ (ПАО)

В Крыму и Севастополе:

АО "АБ "РОССИЯ"

РНКБ Банк (ПАО)

ПАО Сбербанк

ПАО "Промсвязьбанк"

**Со средствами на специальном счете можно совершать только операции,**  
указанные в части 1 статьи 177 ЖК РФ

# РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР

- ❑ юридическое лицо, созданное в организационно-правовой форме «фонд»
- ❑ создается субъектом РФ

Части 1,2 статьи 178 ЖК РФ

**Имущество регионального оператора** формируется за счет:

- 1) взносов учредителя
- 2) **платежей собственников** помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора
- 3) других не запрещенных законом источников

Средства, сформированные за счет взносов собственников на капитальный ремонт могут использоваться региональным оператором только на цели капитального ремонта, не могут использоваться на административно-хозяйственные расходы регионального оператора

Части 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ

**Средства**, полученные региональным оператором от собственников помещений в **одних МКД**, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, **могут быть использованы на возвратной основе** для финансирования **капитального ремонта** общего имущества в **других МКД**, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора

Часть 4 статьи 179 ЖК РФ

# ФУНКЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

## ☐ **Аккумулирует взносы на КР**

- **выставляет платежные документы для уплаты взносов**
- **ведет учет поступающих и расходуемых средств по каждому МКД (помещению)**
- **применяет меры к должникам по уплате взносов**

## ☐ **Представляет собственникам предложение о проведении капитального ремонта**

## ☐ **Осуществляет функции технического заказчика КР**

- **обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и выполнение работ по капитальному ремонту, подготовку проектной документации, утверждает проектную документацию**
- **отбирает подрядные организации, заключает с ними договоры**
- **контролирует качество и сроки выполнения работ подрядчиками**
- **осуществляет приемку оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту**

## ☐ **Финансирует расходы на капитальный ремонт, в т.ч. привлекает недостающие средства**

## ☐ **Размещает на своем сайте информацию для собственников**

## ☐ **Несет ответственность перед собственниками**

Часть 1 статьи 180, часть 2 статьи 182, статья 189 ЖК РФ



# ВЫБОР СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

В 2022 году /2024 году

По данным на 01.01.2025 г.,

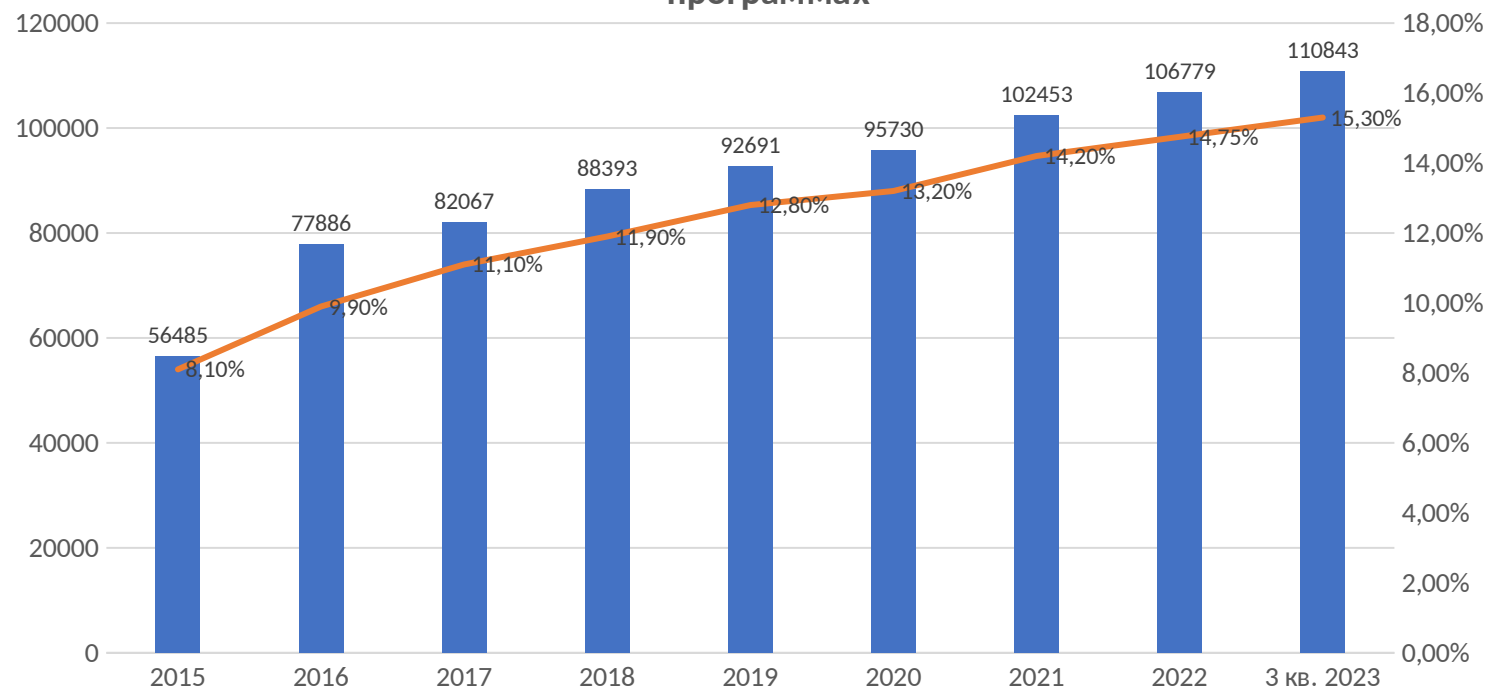
- в региональные программы включено 727 658 МКД с общей площадью 2 956,38 млн кв. м

из них:

115 598 МКД (694,24 млн. кв. м) – способ «специальный счет»

(**15,9%** от всех МКД в региональных программах, **23,5%** площади всех МКД)

Количество и доля МКД со специальными счетами в региональных программах



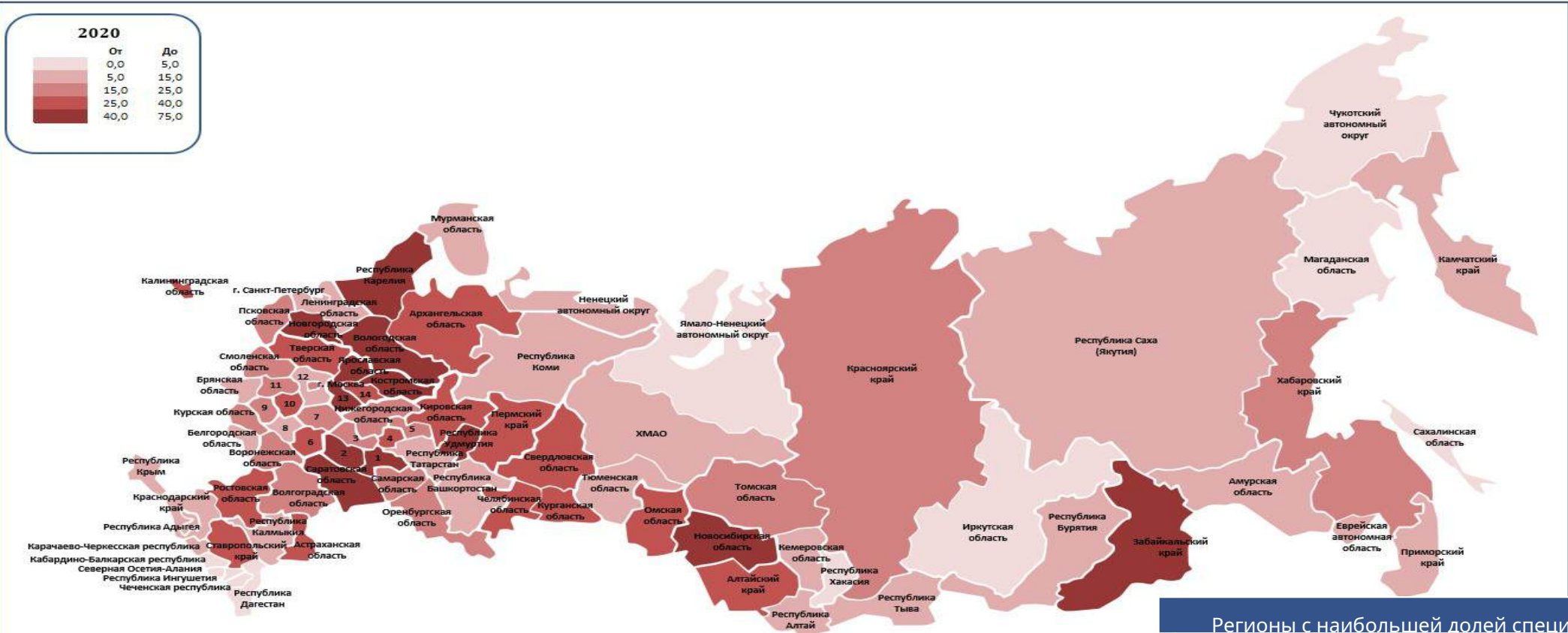
Способы формирования фондов по многоквартирным домам в региональных программах капремонта



Источник: Фонд развития территорий



# Специальные счета неравномерно развиваются по субъектам Российской Федерации



- 1 - Ульяновская область

2 - Пензенская область

3 - Республика Мордовия

4 - Республика Чувашия

5 - Республика Марий Эл

6 - Тамбовская область

7 - Рязанская область

8 - Липецкая область

9 - Орловская область
- 10 - Тульская область

11 - Калужская область

12 - Московская область

13 - Владимирская область

14 - Ивановская область

На 1 января 2023 года:

- в 22 регионах доля МКД со специальными счетами превышает 20%
- в 38 регионах площадь МКД со специальными счетами превышает 20%
- в 15 регионах площадь таких МКД превышает 40%
- в 2 регионах (Чукотский АО, Ямало-Ненецкий АО) нет ни одного МКД со специальным счетом

Регионы с наибольшей долей специальных счетов (2024)			
по количеству МКД		по площади МКД	
Удмуртская Республика	49,12	Костромская область	72,38
Костромская область	44,07	Саратовская область	69,50
Республика Карелия	40,85	Удмуртская Республика	66,53
Саратовская область	38,18	Ульяновская область	60,02
Пензенская область	37,41	Вологодская область	57,91





# «Специальный счет» признавался целевой моделью капитального ремонта МКД

“

Цель государственной политики в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах - создание и обеспечение устойчивого функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, обеспечивающих его своевременное проведение, необходимое качество и разумную стоимость работ (услуг) **с постепенным переходом от преобладания системы государственной организации проведения капитального ремонта через систему региональных операторов к преобладанию и распространению модели организации проведения капитального ремонта через систему специальных счетов**”

Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2020 года

1

Приводит ответственность за капитальный ремонт в соответствие с системой собственности в МКД

2

Формирует коллективного ответственного собственника в МКД

3

Содействует сокращению присутствия государства в сфере управления, содержания и капитального ремонта МКД

4

Способствует развитию конкуренции на рынке услуг и работ по капитальному ремонту, развитию малого бизнеса

5

Обеспечивает лучшее качество ремонта и повышение энергоэффективности МКД

# РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД

В региональную программу включаются все МКД на территории субъекта РФ, за исключением :

- МКД, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции
- МКД, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%
- МКД, в которых совокупная стоимость услуг и работ по капитальному ремонту превышает стоимость, определенную НПА субъекта РФ
- МКД, в которых менее 5 квартир
- МКД на территориях закрывающихся населенных пунктов

Часть 1 статьи 168 ЖК РФ

**Региональная программа для каждого МКД предусматривает:**

- 1) **перечень услуг и (или) работ** по капитальному ремонту общего имущества в МКД
- 2) **плановый период проведения** капитального ремонта МКД по каждому виду услуг и (или) работ. Указанный срок может определяться указанием на **календарный год** или **не превышающий 3 календарных лет период**, в течение которых должен быть проведен такой ремонт

Пункты 2 и 3 части 2 статьи 168 ЖК РФ

**Принятые региональные программы рассчитаны на 35-40 лет.**

**В целях реализации региональной программы**, конкретизации сроков проведения капитального ремонта в МКД, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту МКД, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта РФ обязаны утверждать **краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта сроком на три года** с распределением по годам в пределах указанного срока.

 Региональная программа подлежит **актуализации не реже чем 1 раз в год.**

# КАКИЕ ИЗМЕНЕНИЯ МОГУТ БЫТЬ ВНЕСЕНЫ В РЕГИОНАЛЬНУЮ ПРОГРАММУ?

## А. В отношении перечня работ (услуг) по капитальному ремонту

- **исключение** какой-то работы из региональной программы *(только в случае, если в МКД нет такого элемента общего имущества, для которого предназначена работа)*
- **включение** в региональную программу какой-то работы по капитальному ремонту *(работа была упущена при формировании региональной программы, необходима дополнительная работа, которая может финансироваться за счет дополнительных взносов собственников помещений)*

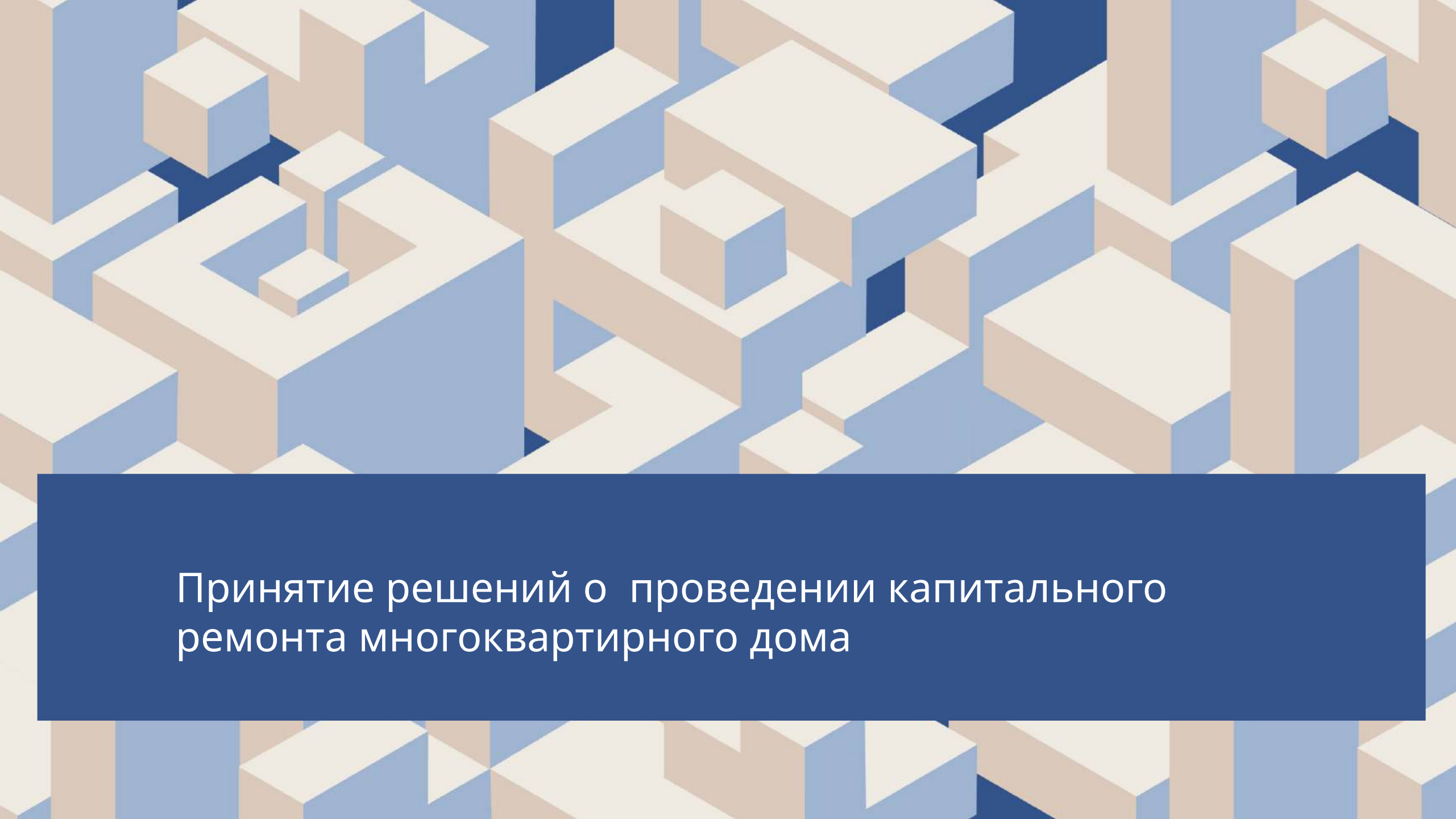
## Б. В отношении сроков проведения работы (работ) по капитальному ремонту

- **перенос срока** проведения работы **на более ранний срок**
- **перенос срока** проведения работы **на более поздний срок**

### Инициаторы подготовки решения о внесении изменений в региональную программу:

- а) собственники помещений в МКД *(для любого способа формирования фонда капитального ремонта)*
- б) совместно собственники помещений в МКД и организация, управляющая МКД *(для любого способа формирования фонда капитального ремонта)*
- в) региональный оператор *(для способа «МКД у регионального оператора»)*





Принятие решений о проведении капитального  
ремонта многоквартирного дома

# ПОЛНОМОЧИЯ ПО ПРИНЯТИЮ РЕШЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

**Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений**

**в многоквартирном доме (ОСС),**

за исключением следующих случаев:

- 1) собственники помещений в МКД у регионального оператора в установленный законом срок не приняли решение о проведении капитального ремонта.  
Решение принимает орган местного самоуправления в течение месяца со дня истечения указанного срока в соответствии с предложением регионального оператора
- 2) авария, иные чрезвычайные ситуации природного или техногенного характера.  
Решение принимается в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ.  
Капитальный ремонт проводится только в объеме, необходимом для ликвидации последствий



# ПРЕДЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

ТРЕБОВАНИЯ установлены частью 3 статьи 189 ЖК РФ

МКД у регионального оператора

МКД со специальным счетом

Кто готовит предложение собственникам?

**Региональный оператор**

**Лицо, осуществляющее управление МКД**  
(управляющая организация, ТСЖ/ЖСК) или  
оказание услуг и (или) выполнение работ по  
содержанию и ремонту общего имущества в  
МКД

Что должно содержать предложение о проведении КР?

- срок начала капитального ремонта
- необходимый перечень и объем услуг и (или) работ
- стоимость услуг и (или) работ
- порядок и источник финансирования
- другие предложения

В какой срок предложение о КР должно быть направлено собственникам?



# ПРИНЯТИЕ СОБСТВЕННИКАМИ РЕШЕНИЯ

ТРЕБОВАНИЯ установлены частями 4, 5, 5.1 статьи 189 ЖК РФ

## МКД у регионального оператора

## МКД со специальным счетом

Срок для рассмотрения предложения о проведении КР и принятия решения ОСС

Не позднее чем **3 месяца** с момента получения предложения о проведении КР (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта РФ)

Какие решения должно принять общее собрание?

- 1) перечень услуг и (или) работ по КР
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по КР исходя из предельной стоимости таких услуг и (или) работ, определенной субъектом РФ для регионального оператора
- 3) лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по КР, в т.ч. подписывать соответствующие акты

- 1) перечень услуг и (или) работ по КР
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по КР
- 3) сроки проведения КР
- 4) источники финансирования КР
  - 4.1) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено заключить договор строительного подряда, предусмотренный частью 7 статьи 166 настоящего Кодекса, для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по КР, в т.ч. подписывать соответствующие акты

Каким количеством голосов принимается решение о проведении КР?

# ПОСЛЕДСТВИЯ НЕПРИНЯТИЯ ОБЩИМ СОБРАНИЕМ РЕШЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА в установленный срок

## МКД у регионального оператора

В течение 1 месяца со дня истечения установленного срока орган местного самоуправления (ОМС) принимает решение о проведении КР в соответствии с региональной программой.

Собственники уведомляются о принятом решении (часть 6 статьи 189 ЖК РФ)

Региональный оператор проводит КР в соответствии с решением ОМС (в соответствии с региональной программой)

## МКД со специальным счетом

У других лиц нет полномочий принимать решение вместо общего собрания

Капитальный ремонт не проводится в установленный региональной программой срок

ОМС в течение 1 месяца со дня получения уведомления, что необходимый КР не проведен в срок, принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

# РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ

**Жилищный кодекс Российской Федерации, Раздел IX. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**



**Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья (2018)**

[https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/capital\\_repair\\_iue\\_moscow\\_2018.pdf](https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2018.pdf)

**Дорожная карта капитального ремонта многоквартирных домов: практическое пособие жилищному активисту (2019)**

<https://www.urbaneconomics.ru/KRkalendarIUE2019>



**Материалы проекта Фонда «Институт экономики города» «Капремонт многоквартирного дома: учимся правильно считать предстоящие расходы» (2022)**

<https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>





Контактная информация:

Email: [gentsler@urbaneconomics.ru](mailto:gentsler@urbaneconomics.ru)



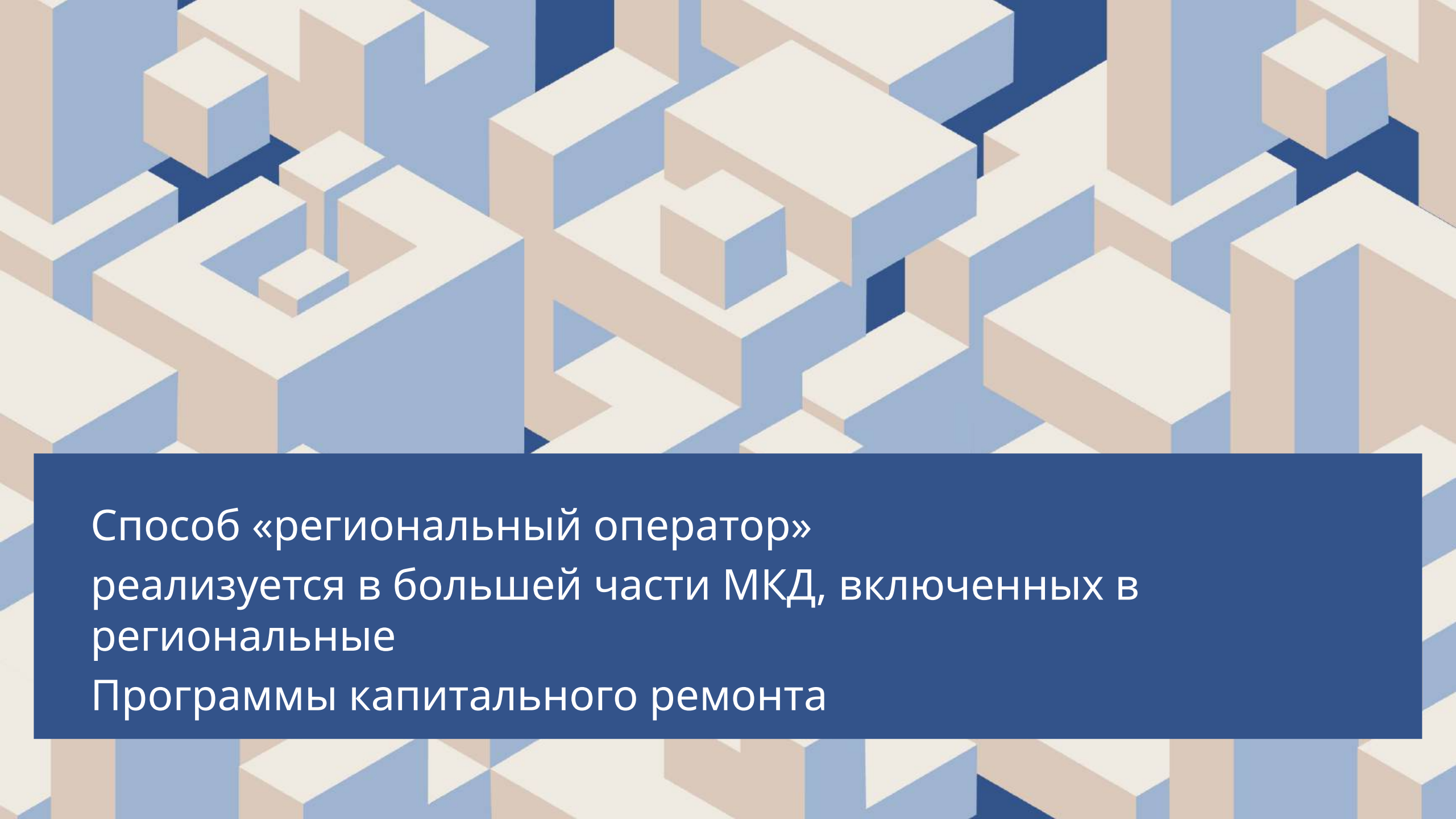
Высшая школа урбанистики имени А.А. Высоковского

Курс «Управление жилищным фондом»

Тема 8 (вторая часть)

# ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПРИ РАЗНЫХ СПОСОБАХ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Ирина Валентиновна Генцлер

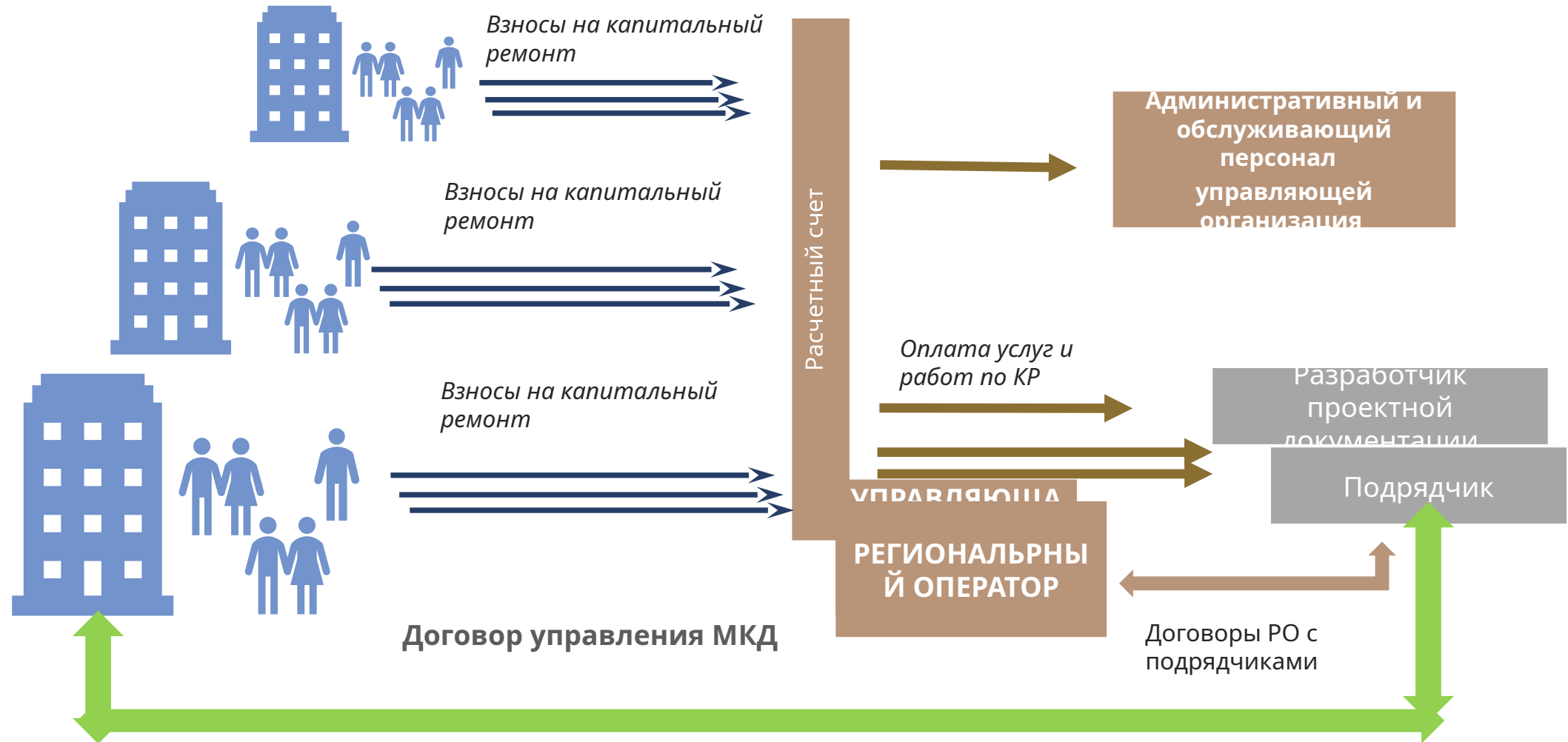


Способ «региональный оператор»  
реализуется в большей части МКД, включенных в  
региональные  
Программы капитального ремонта



# ОРГАНИЗАЦИОННО-ФИНАНСОВАЯ СХЕМА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Взносы собственников помещений в разных МКД вносятся на счет регионального оператора (ч. 7 ст. 155 ЖК РФ) и становятся средствами регионального оператора, которые он вправе использовать для капитального ремонта любого МКД в соответствии с краткосрочным планом реализации региональной программы («общий котел» или «касса взаимопомощи»)



Выполнение работ по капитальному ремонту

# УЧЕТ ФОНДОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ

## Глава 183 ЖК РФ

Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на его счет в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на его счете. Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме.

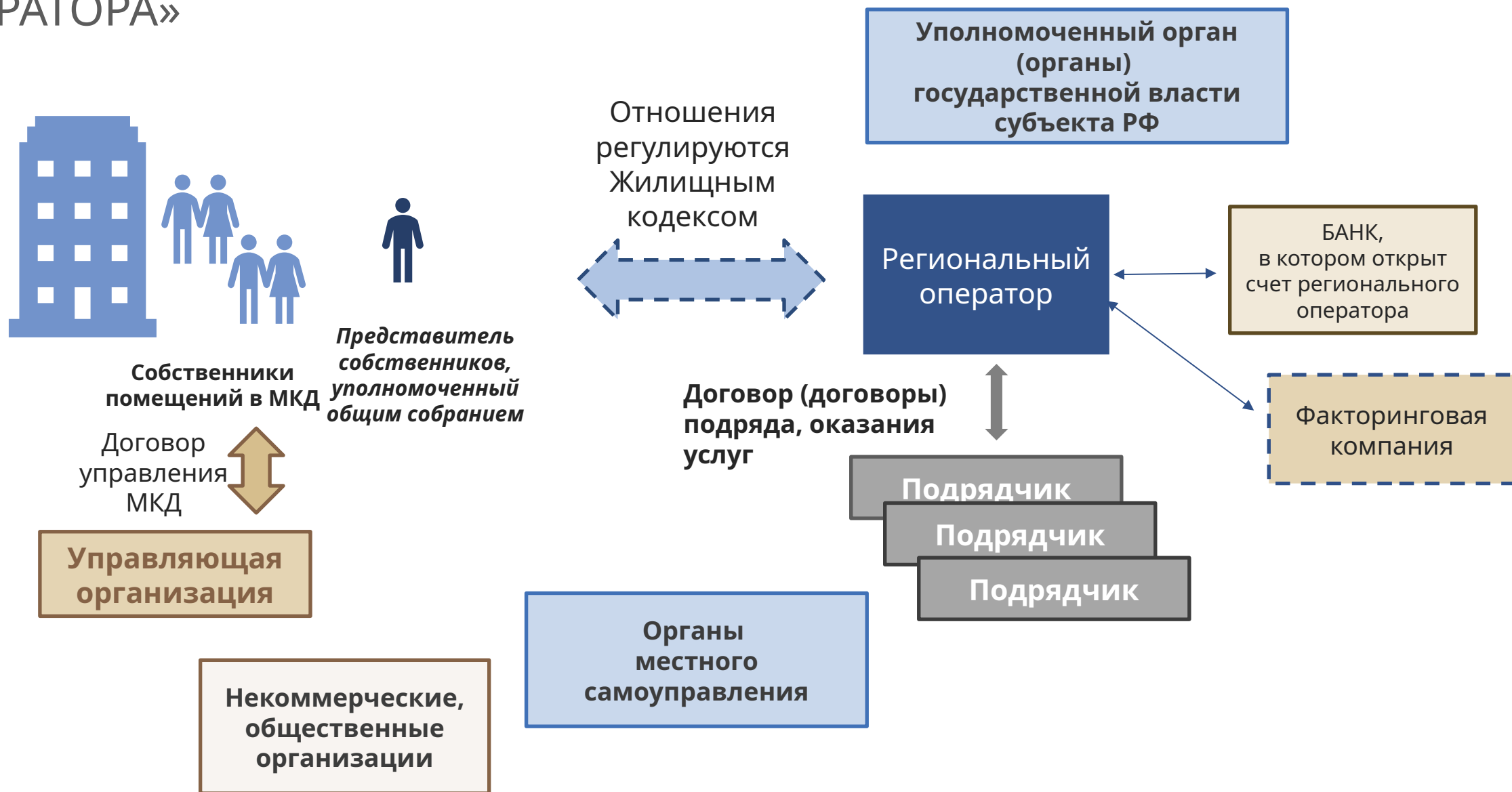
Система учета включает в себя следующие сведения:

- 1) размер начисленных и уплаченных взносов на КР каждым собственником помещения в МКД, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней
- 2) размер средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт МКД, в т.ч. размер предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту МКД
- 3) размер задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту МКД
- 4) кредиты, займы, привлеченные региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту МКД, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов.

Указанные сведения о фонде капитального ремонта:

- предоставляются по запросу собственникам помещений в МКД, а также лицу, ответственному за управление этим МКД или его содержание (при непосредственном управлении)
- размещаются на сайте регионального оператора ежеквартально в форме отчета

# УЧАСТНИКИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД «У РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА»



# ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД при недостаточности средств в фонде капитального ремонта данного МКД

Региональный оператор обеспечивает ... финансирование капитального ремонта общего имущества в МКД, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

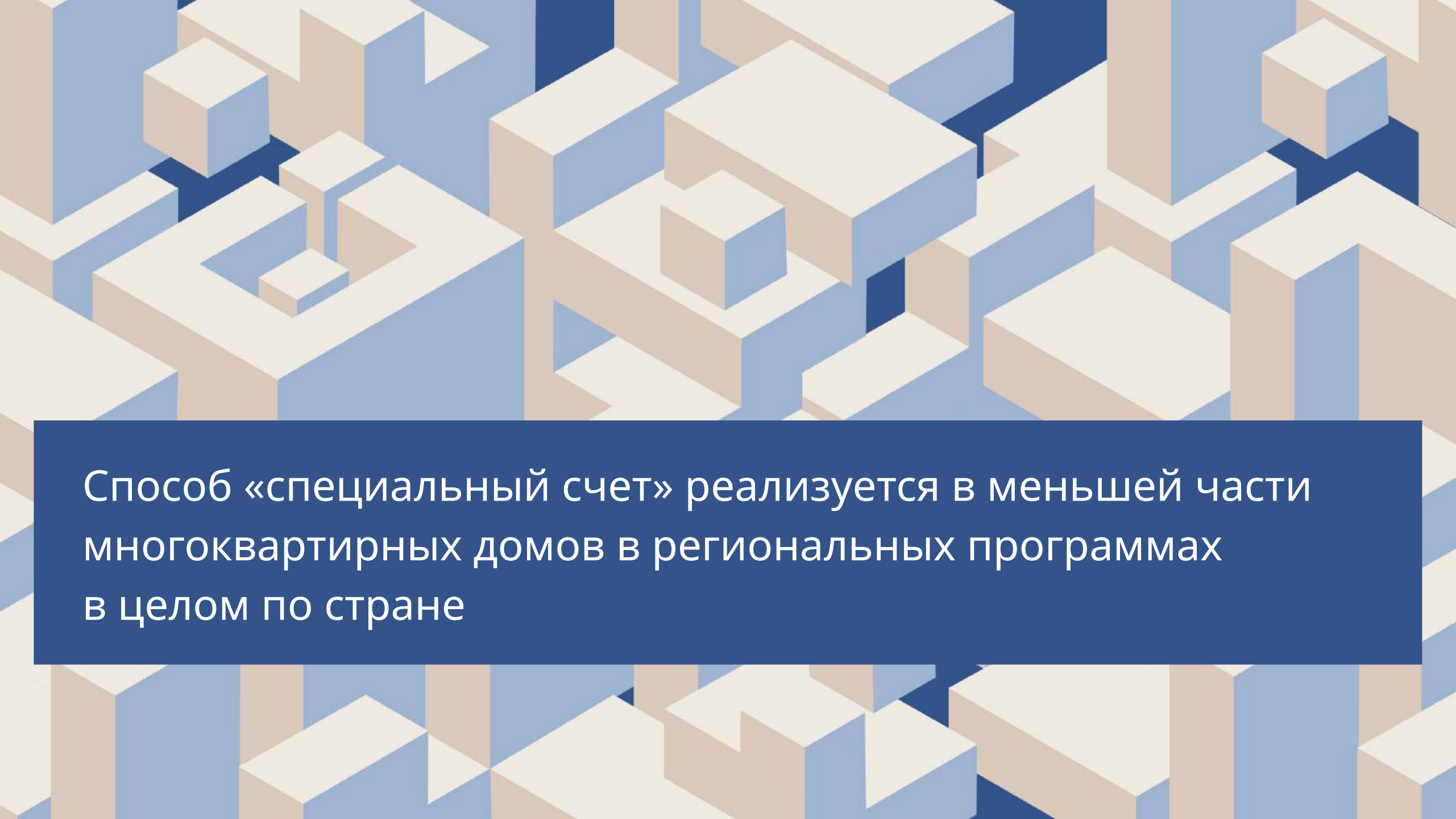
Часть 1 статьи 182 ЖК РФ

Собственники помещений в МКД, входящего в систему регионального оператора:

- ❑ **не решают** вопросы недостаточности средств на проведение капитального ремонта их МКД – о привлечении «внутренних заимствований», кредитов, займов...
- ❑ **могут** принять решение об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт, в .ч. по предложению регионального оператора

*Несбалансированность обязательств регионального оператора по объемам капитального ремонта и объемам финансирования (главным образом, объему средств, формируемых за счет взносов собственников исходя из установленного минимального размера взноса) – угроза финансовой устойчивости регионального оператора*





Способ «специальный счет» реализуется в меньшей части многоквартирных домов в региональных программах в целом по стране

# ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ



Источник: часть 8.1 статьи 156, части 1 и 4 статьи 169, части 1 и 1.1 статьи 170, статья 191 ЖК РФ

*У собственников помещений в МКД со специальным счетом нет возможности заимствовать средства фондов капитального ремонта других МКД (в отличие от модели «региональный оператор»)*





# УЧАСТНИКИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД СО СПЕЦИАЛЬНЫМ СЧЕТОМ



## Увеличивается доля специальных счетов, владельцами которых являются управляющие организации

Управляющие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами на основании договора управления, получили право быть владельцами специальных счетов в 2014 году (*т.е. после того, как первичный выбор способа формирования фонда капитального ремонта завершился*)

### По итогам 2024 г. владельцы специальных счетов:

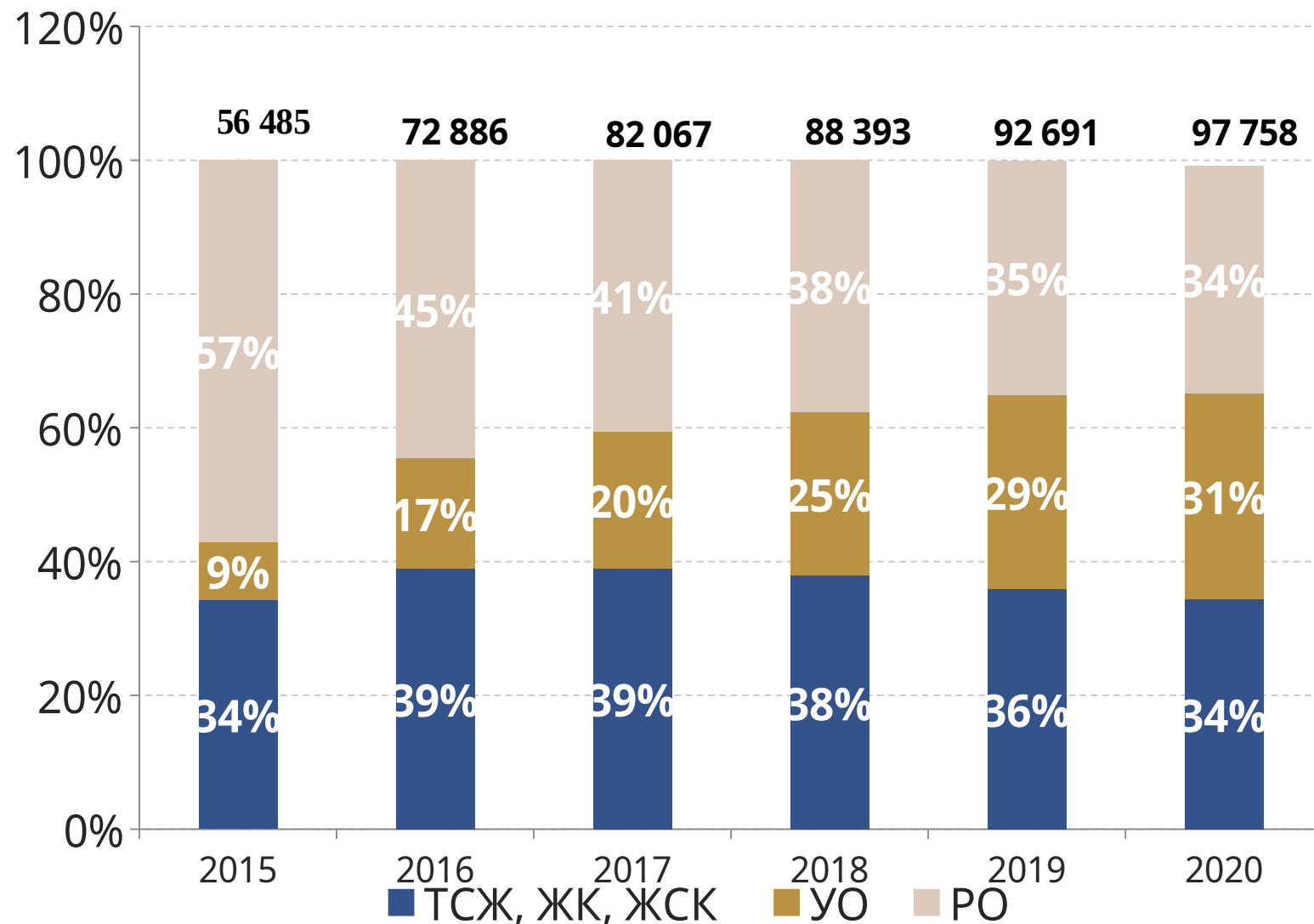
региональные операторы – 32 %

Управляющие организации – 37 %

ТСЖ – 25 %


ЖСК – 6 %

## Владельцы специальных счетов\*



\*Доля рассчитана по количеству МКД со специальными счетами

Источник: <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul>



Финансирование капитального ремонта  
многоквартирного дома со специальным счетом, в том  
числе с привлечением заемных средств

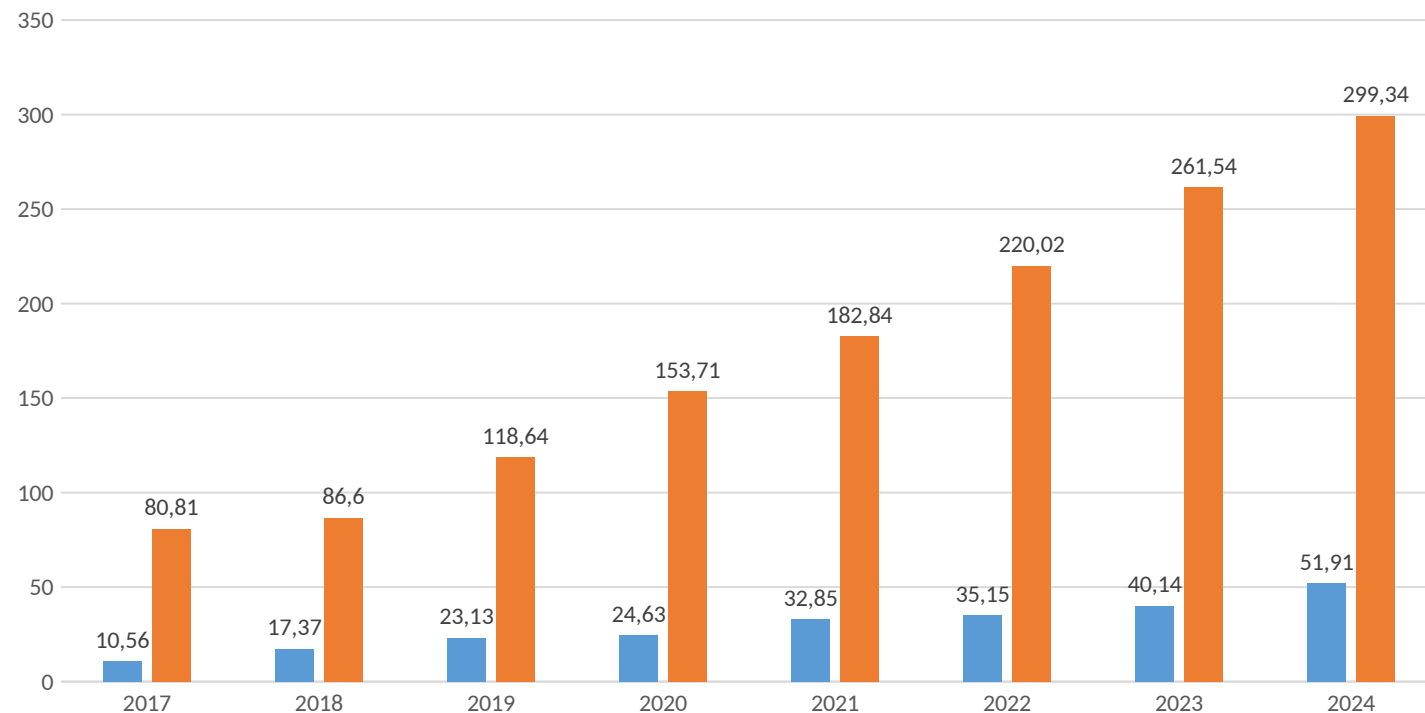
## Особенность финансовой модели капитального ремонта МКД со специальным счетом:

- ❑ нужен период первоначальных накоплений
- ❑ средства со счета одного МКД расходуются периодически в зависимости от сроков необходимых ремонтов
- ❑ недостаточность накоплений на счете одного МКД

По данным на 1 января 2025 г., остаток средств на одном специальном счете в среднем составляет **2,59 млн рублей**

В одних МКД ремонт проводить еще не нужно,  
в других – недостаточно средств

## Объем финансирования капитального ремонта со специальных счетов и остатки средств на специальных счетах, млн рублей



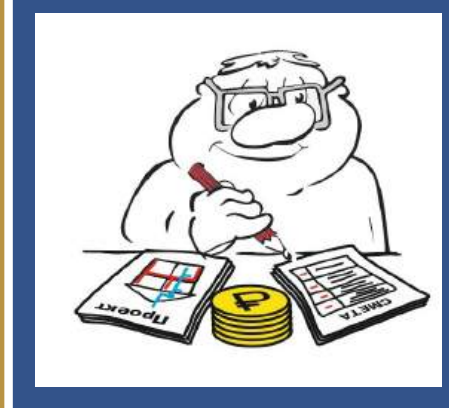
■ Израсходовано на капитальный ремонт на конец года, млрд руб. ■ Остаток средств на специальных счетах на конец года, млрд руб.

Источник: Фонд содействия реформированию ЖКХ, Фонд развития территорий

**То, что временно свободные средства на специальных счетах не используются в системе капитального ремонта – не вина способа «специальный счет», а результат отсутствия системы целевого использования этих средств через банковские кредиты**

**В 2021-2022 гг. Институт экономики города с использованием средств гранта Президента Российской Федерации реализовал Проект «Капремонт многоквартирного дома: учимся правильно считать предстоящие расходы»**

Страница Проекта на сайте ИЭГ:  
<https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>



**В рамках Проекта разработаны финансовые модели для краткосрочного и долгосрочного планирования капитального ремонта МКД. Моделирование показало, что, потребность в заемных деньгах зависит от:**

- установленного размера минимального взноса и размера МКД
- продолжительности периода до первого ремонта и его стоимости
- распределения сроков работ в региональной программе

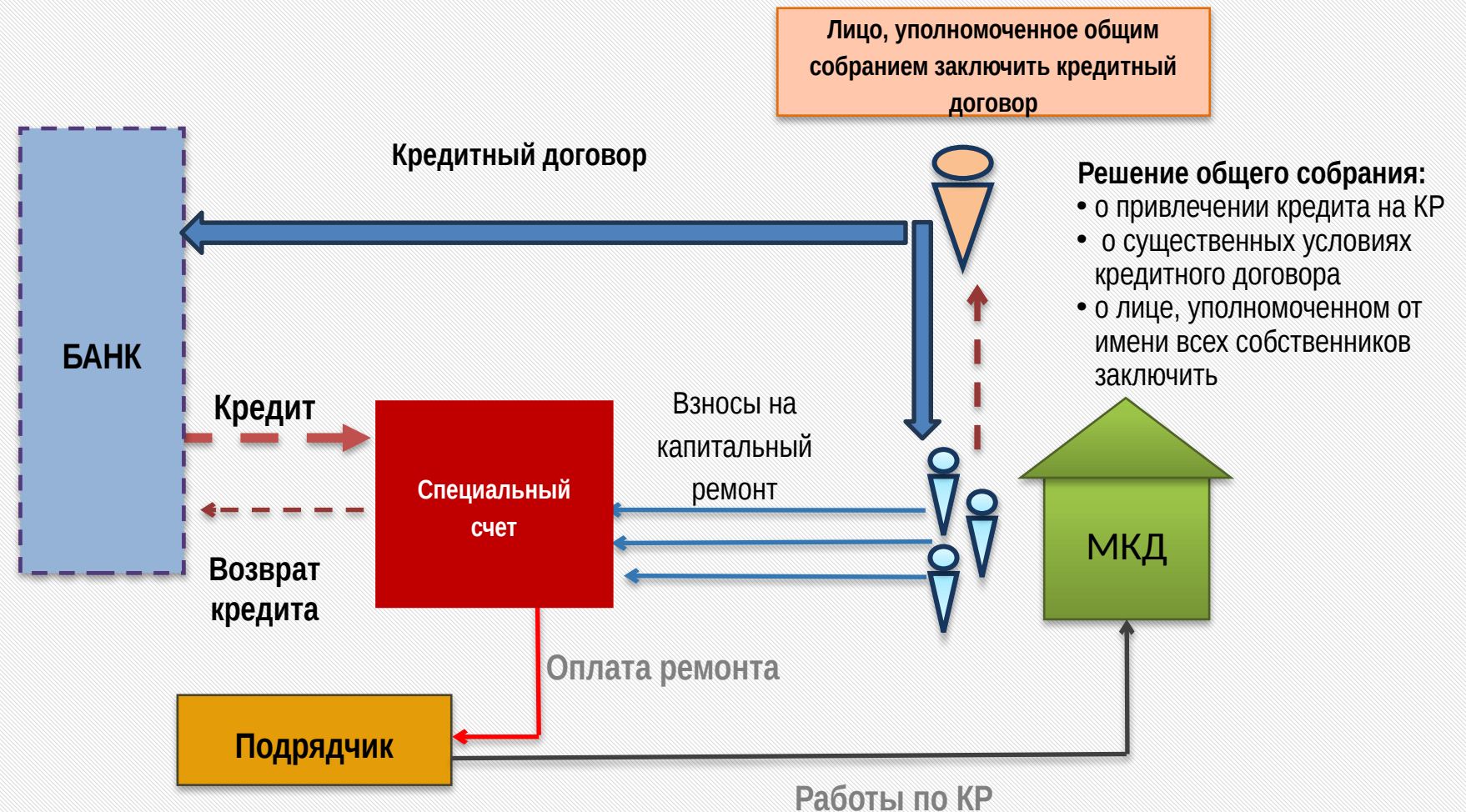
*Практически для каждого МКД в тот или иной период возникает потребность в заемных деньгах*



## ПРЕДПОСЫЛКИ:

- Собственники помещений в МКД – сосособственники общего имущества – гражданско- правовое сообщество  
п. 2 ст. 181.1 ГК РФ
- Сообщество собственников постоянно несмотря на возможную смену участников сообщества
- Сообщество имеет обособленные на специальном счете средства, ежемесячно пополняемые
- Взносы на капитальный ремонт – обязательны
- Долг по взносам переходит к новому собственнику
- ...кредитные и (или) иные заёмные средства, привлечённые собственниками помещений в МКД на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД являются частью фонда капитального ремонта МКД  
ч. 1 ст. 170 ЖК РФ
- Полномочия представителя гражданско-правового сообщества могут быть определены решением общего собрания, а права и обязанности по заключенному представителем договору возникают у членов сообщества  
п. 4 ст. 185, п. 1 ст. 182 ГК РФ

## Возможная схема финансирования капремонта МКД со специальным счетом с привлечением кредита сообществом собственников помещений в МКД



Данная схема кредитования капитального ремонта в настоящее время не реализуется в связи с пробелами в законодательстве



# ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ КРЕДИТА ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ, УПРАВЛЯЮЩИМ МКД

## ► ЗАЁМЩИК: ТСЖ / ЖСК / Управляющая организация

Общее собрание в МКД вправе принять решение о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, **кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

Пункт 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ

## ► Ни ТСЖ, ни ЖСК, ни управляющая организация не обязаны выполнять решение общего собрания собственников о получении кредита (ОСС – не орган управления этих юридических лиц). Нужно предварительно договариваться! Обязательства по кредитному договору, заключенному ТСЖ / ЖСК / управляющей организацией, возникают у юридического лица, а не у собственников помещений в МКД

## ► Обязательства собственников по возврату заёмных средств возникают на основании решения общего собрания перед лицом, которое предоставило им заёмные средства

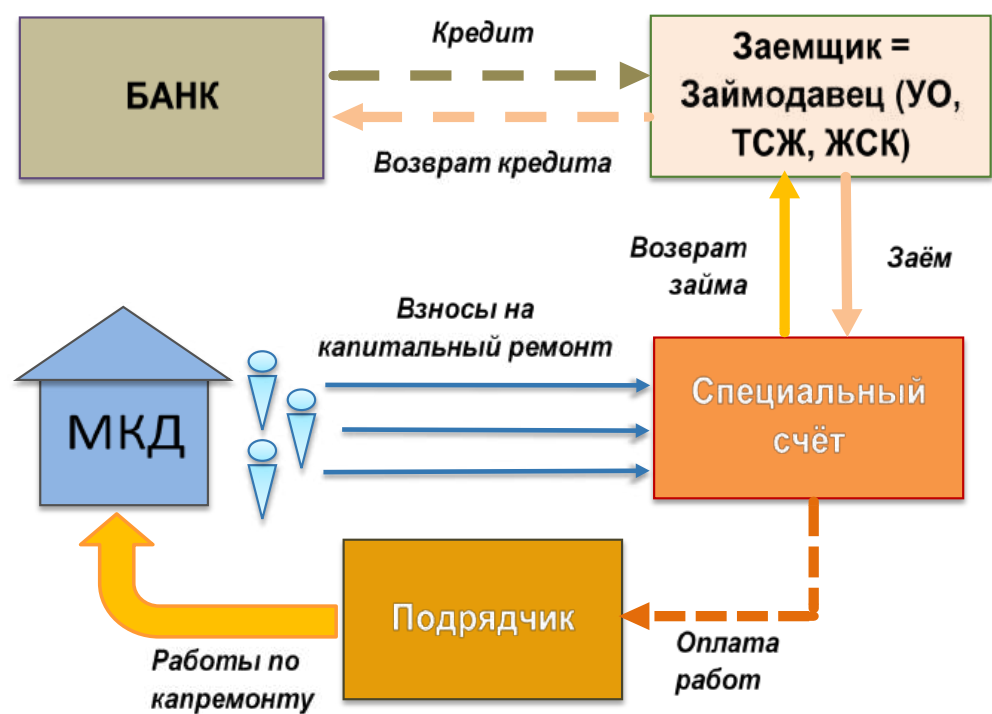
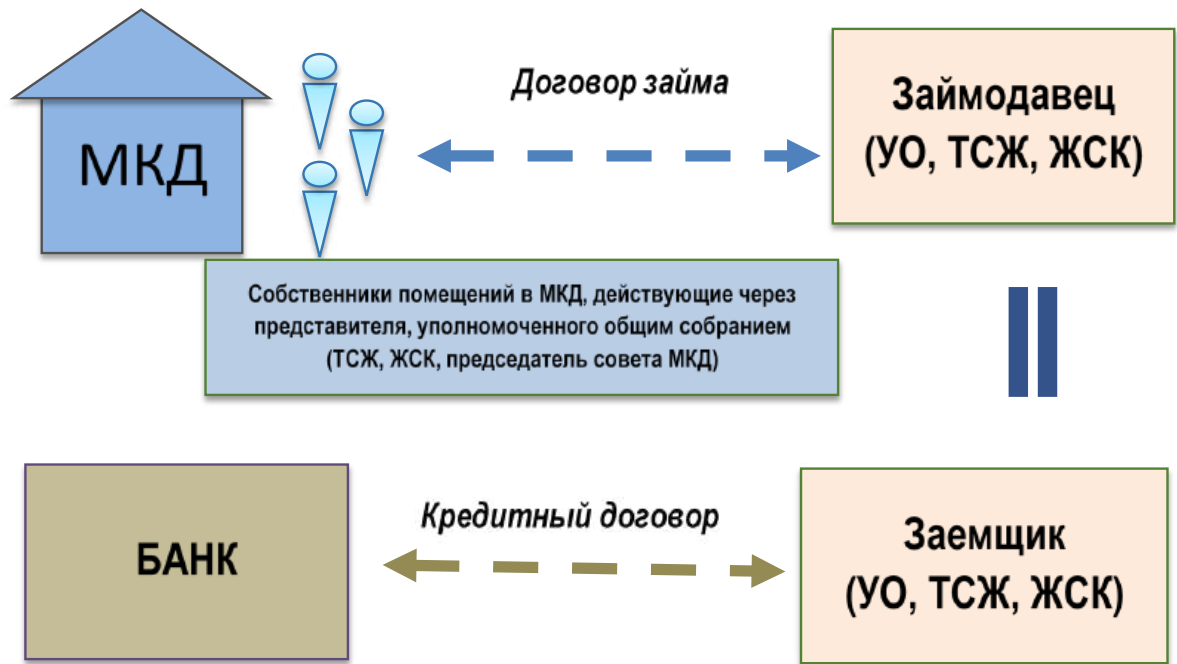
Списание денежных средств со специального счёта в счёт погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами осуществляется на основании протокола общего собрания и кредитного договора (договора займа).

Пункт 2 части 1, часть 5 статьи 177 ЖК РФ





# КАК МОЖЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ СХЕМА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ФИНАНСОВЫЕ ПОТОКИ при привлечении кредита юридическим лицом, управляющим МКД



Условия кредитного договора и договора займа должны быть скоординированы

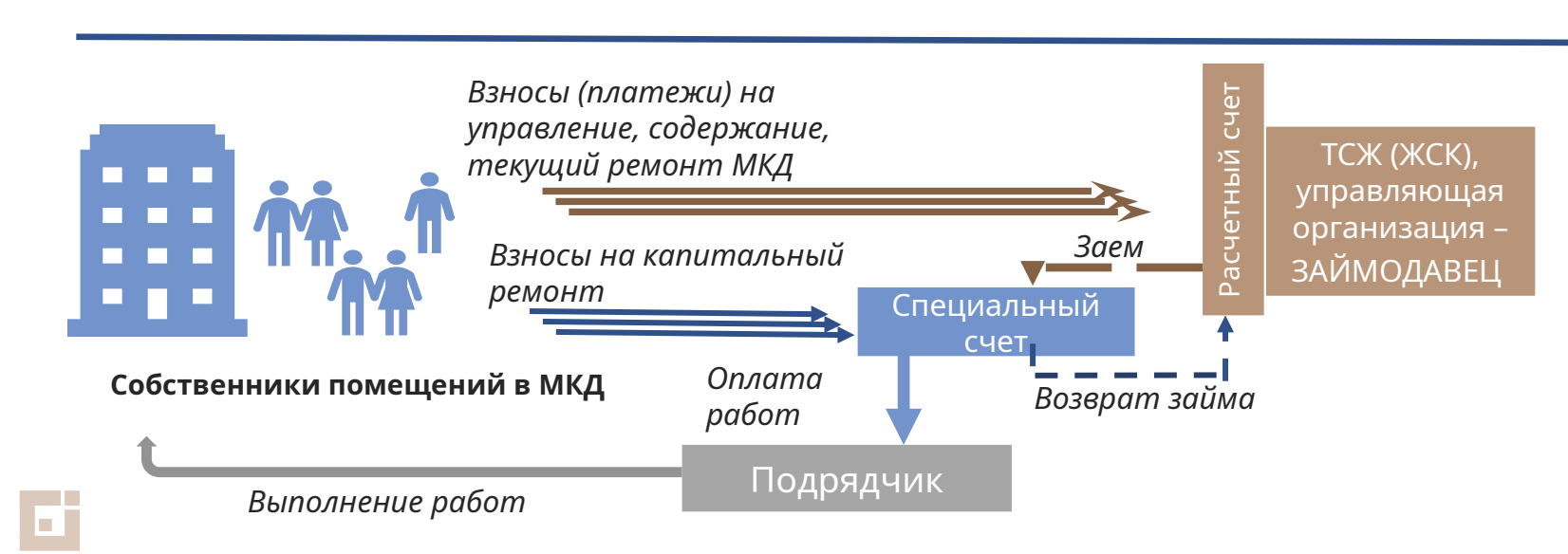


# КАК МОЖЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ СХЕМА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ФИНАНСОВЫЕ ПОТОКИ при предоставлении займа (без получения кредита)

*Средства ТСЖ (ЖСК), управляющей организации, предоставляемые на капитальный ремонт МКД, должны быть впоследствии возвращены для использования на другие цели (например, на текущий ремонт)*



- Орган управления ТСЖ (ЖСК), Управляющей организации принимает решения:
- о предоставлении займа на капитальный ремонт МКД (за счет средств фонда текущего ремонта или др. средств)
  - об условиях займа



- Общее собрание собственников помещений принимает решения:
- о привлечении займа
  - о существенных условиях договора займа
  - о лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в МКД подписать (заключить) договор займа
- (в случае займа ТСЖ/ЖСК это не может быть председатель правления ТСЖ/ЖСК)

В случае займа за счет средств фонда текущего ремонта – решение о переносе сроков проведения текущего ремонта

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА | 17

# ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПОДРЯДЧИКОМ РАССРОЧКИ ПО ОПЛАТЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

**Рассрочка** – это способ оплаты выполненных работ и (или) услуг, при котором после их приемки выплачивается

не полная сумма их стоимости, а оставшаяся часть выплачивает в последующий период.

Предоставление рассрочки по оплате выполненных работ подрядчиком считается **коммерческим кредитом**.

К коммерческому кредиту в общем случае применяются правила главы 42 «Заем и кредит» Гражданского кодекса Российской Федерации

Статья 823 ГК РФ

Условия предоставления подрядчиком рассрочки по оплате выполненных работ по капитальному ремонту МКД определяются подрядным договором

К таким условиям могут относиться:

- 1) Сумма (% общей стоимости работ) на выплату которой предоставляется рассрочка
- 2) Срок до которого должны быть полностью оплачены выполненные работы (срок рассрочки);
- 3) Порядок погашения задолженности за выполненные работы по договору (периодичность и размер платежей)



# ЧТО ГАРАНТИРУЕТ КРЕДИТОРУ / ЗАЙМОДАВЦУ ВОЗВРАТ СРЕДСТВ

В настоящее время нет гарантийных агентств, которые могли бы оценивать платежеспособность «коллектива» собственников в МКД и предоставлять гарантии, что заемные средства будут возвращены

▶ Займодавец может запросить документы об уплате взносов на капитальный ремонт на специальный счет за последние годы и оценить платежную дисциплину собственников

▶ Займодавец может наблюдать (привлечь стороннее лицо), как готовится и проводится общее собрание для принятия решений о привлечении заемных средств для проведения капитального ремонта, чтобы убедиться, что собственники хорошо информированы, понимают свою ответственность, решение общего собрания не сфальсифицировано

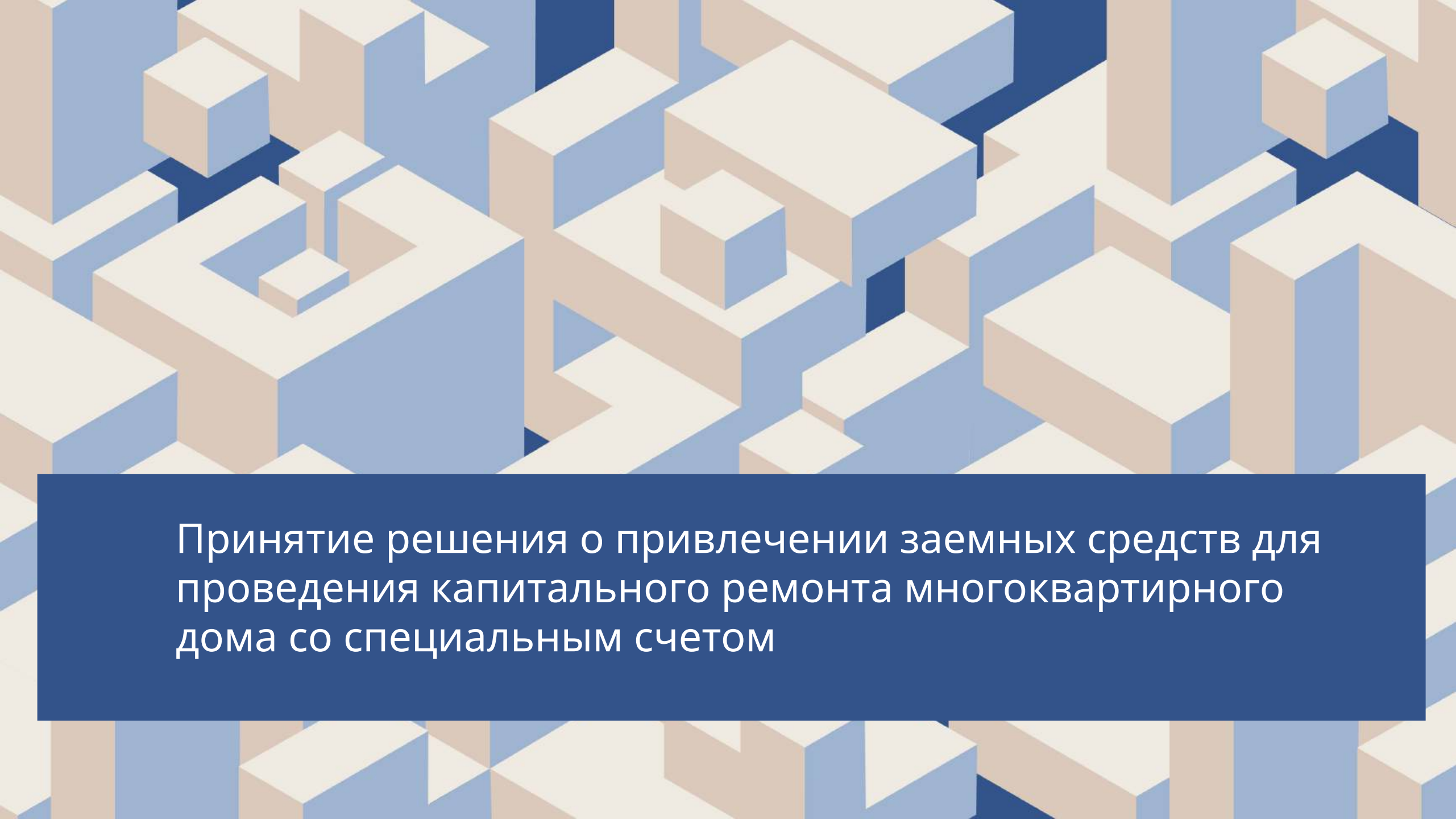
▶ Договором займа не могут быть предусмотрены штрафные санкции за нарушение сроков, размера платежа для погашения задолженности по займу (такое использование средств специального счета не допускается законодательством)

См. статью 177 ЖК РФ

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, может быть обращено взыскание по обязательствам, вытекающим из кредитных договоров, договоров займа, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

Часть 6 статьи 175 ЖК РФ





Принятие решения о привлечении заемных средств для проведения капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом

# ОБЩЕМУ СОБРАНИЮ НЕОБХОДИМО ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ:

06

*Об обращении к управляющей организации (ТСЖ/ЖСК) о получении кредита для предоставления займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме*

Пункт 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ

## **О получении займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

- о цели получения займа (для проведения каких работ по капитальному ремонту)
- о сумме займа
- о займодавце

Пункт 1.2 части 2 статьи 44 и пункт 1 части 5 статьи 177 ЖК РФ

## **Об определении существенных условий договора займа**

Пункт 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ

07

### **К существенным условиям договора займа можно отнести:**

- целевое использование средств займа
- сумма займа
- срок договора займа
- процентная ставка за пользование займом
- источник погашения займа и уплаты процентов за пользование займом
- порядок погашения займа
- порядок уплаты процентов за пользование займом
- счет для зачисления средств займа
- о возможности досрочного погашения займа (?)





# ОБЩЕМУ СОБРАНИЮ НЕОБХОДИМО ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ: (2)

08

**О погашении за счет фонда капитального ремонта займа, использованного на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данным займом**

Пункт 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ

09

**Об определении лица, уполномоченного от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме заключить (подписать) договор займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на условиях, определенных общим собранием**

По аналогии с пунктом 3.1 части 2 статьи 44, пунктом 3 части 8 статьи 161.1, пунктом 5 части 5.1 статьи 189 ЖК РФ

Пункт 4 статьи 185 Гражданского кодекса РФ

10

**Об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт (при необходимости)**

- о размере дополнительного взноса на капитальный ремонт
- о продолжительности периода уплаты дополнительного взноса на капитальный ремонт
- о сроке начала уплаты дополнительного взноса на капитальный ремонт

*Решения по всем вопросам, связанным с финансированием капитального ремонта за счёт средств на специальном*

*счёте принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД!*

# РЕШЕНИЯ, НЕОБХОДИМОСТЬ КОТОРЫХ НЕ УСТАНОВЛЕНА ЗАКОНОМ

11

**Кто и как будет выбирать подрядчика для выполнения работ по капитальному ремонту?**

- а) общее собрание
- б) лицо, управляющее МКД (управляющая организация, ТСЖ/ЖСК)
- в) комиссия - уполномоченные общим собранием представители собственников помещений в МКД

12

**Об утверждении существенных условий подрядного договора**

**Кто будет заключать (подписывать) договор с подрядчиком от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме *(на условиях, определенных общим собранием)*?**

По аналогии с пунктом 3.1 части 2 статьи 44, пунктом 3 части 8 статьи 161.1,  
пунктом 5 части 5.1 статьи 189 ЖК РФ

Пункт 4 статьи 185 Гражданского кодекса РФ

13

**Кто и как будет контролировать выполнение подрядчиком работ по капитальному ремонту?**

- а) организация, управляющая многоквартирным домом
- б) специализированная организация / специалист по строительному контролю
- в) комиссия собственников помещений в МКД

14



**Кто будет направлять владельцу специального счета указания о перечислении средств со специального счета для оплаты выполненных работ, погашения займа и уплаты процентов по займу, использованному для выполнения капитального ремонта?**



Барьеры и сложности для выбора и реализации способа  
«специальный счет»

# СОХРАНЯЮЩИЕСЯ БАРЬЕРЫ ДЛЯ ВЫБОРА И РЕАЛИЗАЦИИ СПОСОБА «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ»

01

**Сохранение высокого «порога» голосов для принятия решений о проведении капитального ремонта в МКД со спецсчетом** – 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в МКД даже в случаях, когда перечень и срок проведения работ по капитальному ремонту соответствуют региональной программе

02

**Существенное сокращение количества банков, в которых может быть открыт специальный счет** (с 52 в 2014-2015 гг. до 8(10) в 2021-2022 гг.)

Низкая конкуренция не способствует улучшению условий открытия и обслуживания специальных счетов, повышению процентов по депозитам

03

**Риски, связанные с владельцем/ сменой владельца специального счета. Различный учет специальных счетов в банках в зависимости от вида владельца специального счета**

Специальный счет учитывается по юридическому лицу, а не по адресу МКД – необходимость открытия нового счета при смене владельца

Возможность владельца специального счета задерживать/не исполнять решение собственников об оплате работ



# СОХРАНЯЮЩИЕСЯ БАРЬЕРЫ ДЛЯ ВЫБОРА И РЕАЛИЗАЦИИ СПОСОБА «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ» (2)

04

## **Ограничения по использованию средств фонда капитального ремонта на специальном счете**

Возможность проведения дополнительных работ, энергосберегающих мероприятий за счет средств, сформированных исходя из минимального размера взноса, зависит от решения субъекта Российской Федерации по перечню дополнительных работ

05

## **Низкий размер минимального взноса на капитальный ремонт, не обеспечивающий возможность финансирования работ за счет средств собственников и вызывающий необходимость установления дополнительных взносов**

Дополнительные взносы не учитываются при определении права на субсидию и размера субсидии на оплату ЖКУ, при льготах и компенсациях, что влияет на

**Ограниченная возможность бюджетной поддержки**

06

В 2021 г. 44 субъекта РФ и 25 муниципальных образований предоставляли бюджетные средства для софинансирования капитального ремонта. Общая сумма бюджетных средств - около 16 млрд рублей, из них 35% были предоставлены на замену лифтов

В 2022 г. 46 субъектов РФ предоставляли бюджетные средства для софинансирования капитального ремонта. Общий объем бюджетной поддержки – 28,96 млрд рублей



07

**Ограниченная возможность привлечения заемных средств, особенно кредитов, на проведение капитального ремонта МКД**

Модель привлечения кредитов собственниками помещений в МКД как «коллективным заемщиком», обладающим обособленными общими средствами, формируемыми за счет обязательных взносов на капитальный ремонт, не может реализоваться в связи с пробелами в законодательстве

Кредиты на капитальный ремонт МКД со специальным счетом могут быть привлечены ТСЖ (ЖСК) или управляющей организацией, но это кредиты юридическим лицам, которые рассматриваются банками как ненадежные заемщики

Займы на капитальный ремонт предоставляются редкими организациями

Единственная доступная возможность – рассрочка по оплате выполненных работ, предоставляемая подрядчиком

08

**Недостаточность информационно-методической поддержки по всем вопросам организации, финансирования и контроля капитального ремонта**





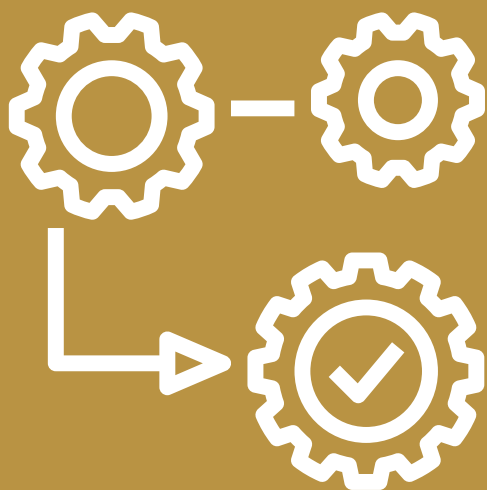
# Негативный опыт капитального ремонта МКД со специальными счетами

- ▶ Проведение не первоочередных видов работ по капитальному ремонту
- ▶ Выполнение текущего ремонта за счет средств на специальном счете
- ▶ Завышенные сметы
- ▶ Активирование невыполненных работ
- ▶ «Обнуление» специального счета и инициирование перехода к региональному оператору



## Причины:

- ▶ Низкая информированность большинства собственников
- ▶ Манипулирование собственниками управляющей организацией=владельцем специального счета
- ▶ Недобросовестное поведение председателя совета МКД/правления ТСЖ
- ▶ Отсутствие внимания со стороны ОМСУ, органа власти, ответственного за реализацию региональной программы
- ▶ Отсутствия внимания со стороны СРО строительных организаций, СРО управляющих организаций



## Собственники помещений в МКД со специальным счетом лишены таких преимуществ системы регионального оператора как:

- неограниченный и не требующий усилий доступ к беспроцентным займам
- квалифицированный и неоплачиваемый собственниками организатор процесса капитального ремонта / технический заказчик
- не требующая усилий и расходов система сбора взносов на капитальный ремонт и взыскания долгов

# «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ» – БОЛЕЕ СЛОЖНЫЙ СПОСОБ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ, ЧЕМ СПОСОБ «РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР»



Необходимость принять большое количество решений на общем собрании



Высокая зависимость от активности и сплоченности собственников и действий домового актива



Высокая зависимость от установленного размера минимального взноса



Высокая зависимость от действий управляющей организации и владельца специального счета



Высокая зависимость от возможности привлечения заемных средств



Высокая зависимость от рынка профессиональных услуг и подрядных работ



Контактная информация:

Email: [gentsler@urbaneconomics.ru](mailto:gentsler@urbaneconomics.ru)