



Н О В О Е
КАЧЕСТВО

ассоциация управляющих организаций

ЖКХ меняется вместе с нами
и благодаря нам



НОВОЕ
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

ТОП-5 ИНИЦИАТИВ АССОЦИАЦИИ

Спикер: Чучман Илья Михайлович

«Альтернативное голосование»



**Н О В О Е
КАЧЕСТВО**
ассоциация управляющих организаций

Проблематика действующего механизма проведения ОСС по выбору УК:

- ▶ При «борьбе» нескольких УК за МКД управление характеризуется бессистемностью и непоследовательностью;
- ▶ Проведение каскада собраний по выбору УК снижает качество оказываемых услуг;
- ▶ УК лишена возможности планировать работы по договору управления в связи с угрозой выбытия дома;
- ▶ Общие собрания при «рейдерских» захватах характеризуются высоким уровнем криминогенности.

«Альтернативное голосование»



**Н О В О Е
КАЧЕСТВО**
ассоциация управляющих организаций

Предложения Ассоциации:

- Введение института «альтернативного» голосования, при котором собственники, в рамках одного общего собрания, вправе выбрать управляющую организацию из числа нескольких кандидатов.

Регулирующее воздействие:

- Нивелирование возможности и необходимости фальсификации результатов голосования;
- Определение реального волеизъявления собственников помещений в МКД.

Доступ УК к персональным данным собственников (ЕГРН)



Изменения в законодательство внесены Федеральным законом от 14 июля 2022 года №266-ФЗ

Сущность изменений:

- ▶ Ограничен доступ к персональным данным, содержащимся в ЕГРН;
- ▶ Персональные данные находятся в свободном доступе в случае, если на это есть волеизъявление правообладателя;
- ▶ Получить персональные данные в выписке из ЕГРН заинтересованное лицо может посредством обращения к нотариусу.

Цель нормативного акта: предотвратить бессистемную обработку персональных данных.

Доступ УК к персональным данным собственников (ЕГРН)



**Н О В О Е
КАЧЕСТВО**
ассоциация управляющих организаций

Последствия для лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами:

- ▶ Затруднен процесс формирования платежных документов и взимания платы за содержание жилого помещения;
- ▶ Ограничены возможности по ведению реестра собственников помещений в многоквартирном доме;
- ▶ Управляющая организация, при переходе на прямые договорные отношения, не может исполнить обязанности по передаче информации о потребителях РСО;
- ▶ УК лишается возможности требовать предоставления доступа в помещение, так как не обладает сведениями о личности правообладателя;
- ▶ Усложняется процедура взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги и др.

Доступ УК к персональным данным собственников (ЕГРН)



Н О В О Е
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

Факты:

- Установлены случаи привлечения к **административной ответственности** за нарушение лицензионных требований за непредоставление надлежащим образом оформленного реестра собственников.

Доступ УК к персональным данным собственников (ЕГРН)



Н О В О Е
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

О НОТАРИАЛЬНОМ СПОСОБЕ ПОЛУЧЕНИЯ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Сущность положений закона: для получения выписки из ЕГРН заинтересованное лицо предоставляет нотариусу письменные доказательства, подтверждающие наличие обстоятельств, достаточных для получения выписки. Таковым обстоятельством может являться договор, заключенный между заявителем и правообладателем.

Основной вопрос: является ли договор управления многоквартирным домом надлежащим основанием для получения выписки из ЕГРН?

Мнение Федеральной нотариальной палаты: «Заявитель самостоятельно определяет состав документов, подтверждающих наличие оснований для получения выписки. Нотариус уполномочен определять достаточность и относимость предоставляемых документов».

Доступ УК к персональным данным собственников (ЕГРН)



МНЕНИЕ МИНСТРОЯ РОССИИ (<ПИСЬМО> МИНСТРОЯ РОССИИ ОТ 18.05.2023 N 28344-КМ/14)

При отсутствии данных для взыскания задолженности управляющая организация вправе обратиться в суд за содействием в поиске данных сведений в рамках споров о взыскании задолженности за ЖКУ (см. ст.124 ГПК РФ).

Проблематика:

- Увеличение нагрузки на органы судебной власти;
- Увеличение сроков взыскания задолженности.

ФАКТЫ: не выработан порядок межведомственного взаимодействия между органами судебной власти и органами, обладающими персональными данными должника.

Доступ УК к персональным данным собственников (ЕГРН)



**Н О В О Е
К А Ч Е С Т В О**
ассоциация управляющих организаций

ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛОЖЕНИЙ ПРОЦЕССУАЛЬНОГО ЗАКОНА О ПОЛУЧЕНИИ ИДЕНТИФИКАТОРОВ СУДАМИ

Судебная система активно использует предоставленный процессуальный институт, однако:

- Существенно увеличиваются сроки взыскания;
- При получении сведений о месте регистрации должника не по адресу нахождения недвижимого имущества приказной материал возвращается заявителю.

Доступ УК к персональным данным собственников (ЕГРН)



Н О В О Е
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

Пути решения проблемы:

- ▶ Предоставление организациями ЖКХ права на получения персональных данных из ЕГРН (концепция «специального субъекта»);
- ▶ Возложение на собственников обязанности по предоставлению персональных данных в УК и применение финансовых санкций в случае неисполнения этой обязанности;
- ▶ Возложение на собственников обязанности по предоставлению персональных данных в УК и установление административной ответственности за не предоставление указанных сведений;
- ▶ Разработка альтернативного способа получения персональных данных (например, посредством использования ГИС ЖКХ).

Доступ УК к персональным данным собственников (ЕГРН)



**Н О В О Е
КАЧЕСТВО**
ассоциация управляющих организаций

УПРОЩЕНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ВЗЫСКАНИЯ (КОНЦЕПЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ И АССОЦИАЦИИ)

Рассмотрение возможности взыскания задолженности за ЖКУ на основании исполнительной надписи нотариуса.

Порядок:

- ▶ Предоставление нотариусу комплекта документов, подтверждающих наличия задолженности по конкретному жилому помещению;
- ▶ Совершение нотариусом исполнительной надписи;
- ▶ Предъявление документа с исполнительной надписью в органы принудительного исполнения.

Индексация размера платы за жилое помещение



Проблематика:

- В отличие от тарифов на коммунальные услуги, размер платы за жилое помещение не может индексироваться в одностороннем порядке;
- Применение экономически необоснованного размера платы влечет снижение качества услуг, оказываемых по договору управления;
- «Муниципальный» размер платы не соответствует реальным потребностям собственников помещений в МКД и УК.

Индексация размера платы за жилое помещение



**Н О В О Е
КАЧЕСТВО**
ассоциация управляющих организаций

Предложения:

- Введение порядка установления экономически обоснованного «муниципального» размера платы;
- Закрепление (легализация) в Законе возможности индексации размера платы за жилое помещение.

Позитивное влияние изменений:

- Повышение качества оказываемых услуг по договору управления;
- Учет финансовых интересов УК и обеспечение их финансовой стабильности.

Управление общим имуществом в жилом комплексе



**Н О В О Е
К А Ч Е С Т В О**
ассоциация управляющих организаций

ПРОБЛЕМАТИКА:

- ▶ Действующее законодательство рассматривает недвижимые объекты, построенные в рамках единого жилого комплекса, в качестве самостоятельных.

В результате складывается ситуация, при которой:

- ▶ Многоквартирные дома, в рамках единого жилого комплекса, управляются разными управляющими организациями и (или) имеют разные способы управления;
- ▶ Собственники помещений в многоквартирных домах устанавливают отличающиеся размеры платы за содержание жилого помещения;
- ▶ Возникают правовые конфликты, связанные с порядком владения и пользования общим имуществом жилого комплекса;
- ▶ Создаются коллизии при определении объемов потребляемых коммунальных ресурсов.

Управление общим имуществом в жилом комплексе



Н О В О Е
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

КОНЦЕПЦИИ:

- ▶ Рассмотрение всех объектов, входящих в многоэтажный жилой комплекс, в качестве единого многоквартирного дома;
- ▶ Выделение института общего имущества собственников помещений жилого комплекса при самостоятельном правовом положении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Управление общим имуществом в жилом комплексе



**НОВОЕ
КАЧЕСТВО**
ассоциация управляющих организаций

МНЕНИЕ:

- ▶ Многоэтажный жилой комплекс необходимо рассматривать в качестве единого многоквартирного дома;
- ▶ Необходима оговорка о том, что деятельность по управлению многоэтажным жилым комплексом осуществляет одна управляющая организация;
- ▶ Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников помещений в жилом комплексе и может быть дифференцирован в зависимости от степени благоустройства и конструктивных особенностей объектов, входящих в состав многоэтажного жилого комплекса.

Управление общим имуществом в жилом комплексе



**НОВОЕ
КАЧЕСТВО**
ассоциация управляющих организаций

ГРЯДУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РФ:

- ▶ Будет введено понятие общего имущества собственников недвижимых вещей;
- ▶ Разновидностью такого имущества станет земельный участок общего назначения;
- ▶ Судьба общего имущества следует судьбе недвижимой вещи;
- ▶ Все собственники несут бремя содержания общего имущества, если иное не предусмотрено единогласным решением.

Беспрепятственный доступ провайдеров к общему имуществу: за или против



Н О В О Е
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

ПРИЧИНА КОНФЛИКТА:

- ▶ Причинение провайдерами ущерба общему имуществу при размещении оборудования связи;
- ▶ Отказы УК в доступе провайдеров к общему имуществу при отсутствии финансирования со стороны последних.

Беспрепятственный доступ провайдеров к общему имуществу: за или против



Н О В О Е
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

Концепции-антагонисты законодателя:

- Доступ провайдеров к общему имуществу должен быть безусловным и бесплатным;
- Провайдеры вправе претендовать на доступ к общему имуществу при наличии общего собрания и внесении соразмерной платы.

ПОЗИЦИЯ АССОЦИАЦИИ:

- Доступ провайдеров должен быть цивилизованным: Правительство должно разработать четкие правила подобного доступа;
- Доступ невозможен при отсутствии решения собрания собственников;
- Решение о взимании платы с провайдера должно относиться к исключительной компетенции общего собрания – УК не вправе принимать самостоятельно решения подобного рода.

Обеспечение обороноспособности и безопасности и управление многоквартирными домами



Н О В О Е
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

ПРОБЛЕМАТИКА:

Геополитические процессы, происходящие в мире, отражаются на всех сферах жизни российского общества. Не является исключением и сфера управления многоквартирными домами.

В современных условиях встают вопросы:

- Эксплуатации объектов гражданской обороны, размещенных в многоквартирных домах;
- Использования общего имущества для размещения объектов обороны и безопасности.

Обеспечение обороноспособности и безопасности и управление многоквартирными домами



**Н О В О Е
КАЧЕСТВО**
ассоциация управляющих организаций

НОРМАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ:

Жилищное законодательство не содержит положений, касающихся:

- ▶ определения круга лиц, ответственных за содержание объектов гражданской обороны, размещенных в многоквартирных домах;
- ▶ об обязанностях указанных лиц оплачивать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества и коммунальные услуги;
- ▶ об обязанностях соответствующих лиц по поддержанию работоспособности объектов гражданской обороны.

Примечание: со стороны Комитета по строительству и ЖКХ в адрес МЧС направлен запрос по получению вышеуказанной информации.

Обеспечение обороноспособности и безопасности и управление многоквартирными домами



Н О В О Е
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

НОРМАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ:

- ▶ При регулировании вопроса размещения на общем имуществе объектов обороны и безопасности применяется **общий порядок согласования использования общего имущества** – через решение общего собрания.

Подобные законодательные ограничения ставят под угрозу безопасность общества и обороноспособность государства.

Обеспечение обороноспособности и безопасности и управление многоквартирными домами



Н О В О Е
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

- **1 подход (консервативный)** – оставить *текущее* нормативное регулирование для обеспечения интересов собственников;
- **2 подход (компромиссный):**
 - возложить на лиц, ответственных за содержание и эксплуатацию объектов гражданской обороны обязанности по оплате услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а равно – по поддержанию работоспособного состояния объектов гражданской обороны;
 - предоставить возможность уполномоченным государственным органам без проведения общего собрания использовать общее имущество для размещения объектов обороны и безопасности при условии обеспечения сохранности общего имущества.

О спикере



Чучман Илья Михайлович

Эксперт Ассоциации «Новое качество»

+7(499)700-98-19

info@neo-q.ru

neo-q.ru



Н О В О Е КАЧЕСТВО

ассоциация управляющих организаций

neo-q.ru

info@neo-q.ru

+7(499)700-98-19