

Широков А.В., д. ю. н., председатель
Комитета ТПП РФ по предпринимательству в
сфере ЖКХ

Киракосян С.А., к.ю.н., доцент, руководитель
Подкомитета ТПП РФ по развитию бизнеса в
сфере управления жилой недвижимостью

***НОВО-СТАРЫЙ ВЗГЛЯД
НА РЕФОРМИРОВАНИЕ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ
МКД***



БЛОКИ КОНЦЕПЦИИ

***развития жилищного законодательства в
сфере управления МКД***

- **Объект управления**
- **Субъекты отношений**
- **Система регулирования
деятельности по управлению МКД**



ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ



Многоквартирный дом (горизонтальное деление):

- это «совокупность жилых (нежилых) помещений + общего имущества».
- разорвана юридическая связь с земельным участком.

АЛЬТЕРНАТИВА

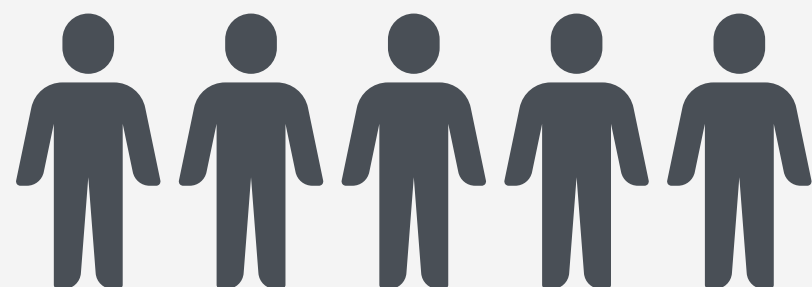


МКД как юридически единый неделимый объект права и соответственно объект общей долевой собственности:

- собственники приобретают долю в общем праве собственности на МКД и обладают «особым вещным правом» на соответствующие размеру их доли жилые помещения (квартиры), а также в пределах пропорциональных своим долям несут расходы по содержанию общедомового имущества.

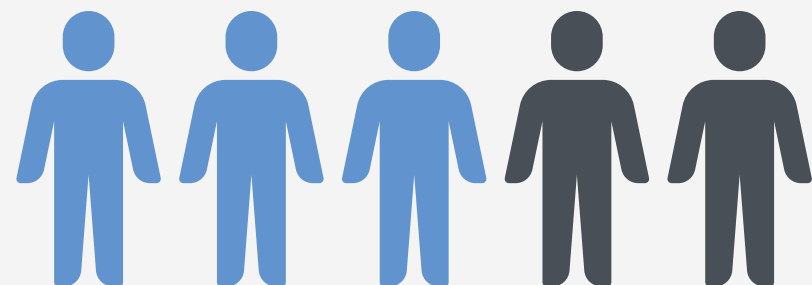
ОДНО ЗДАНИЕ – ОДНО СООБЩЕСТВО

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ



Не члены ТСЖ?

Собственники помещений



Члены ТСЖ

Объединения собственников
через ТСЖ, ЖК, ЖСК
(способы управления)

АЛЬТЕРНАТИВА

ТСЖ – объединение собственников помещений, но **не исполнитель услуг управления**, а **способ объединения собственников помещений** в качестве коллективного заказчика.

Сейчас

Требования как к
обычному
юридическому лицу

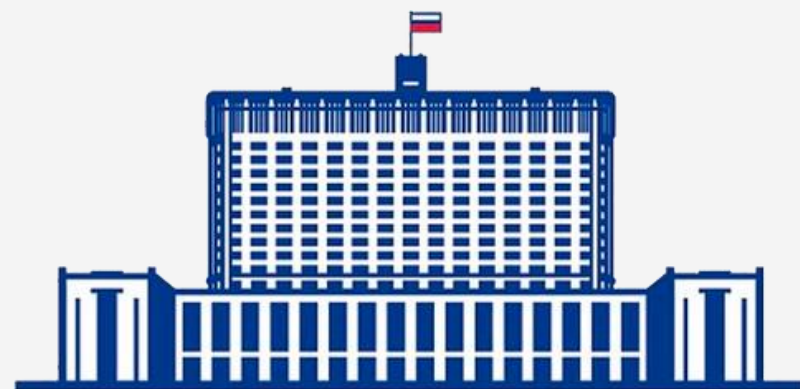
**УПРАВЛЯЮЩАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ**

В будущем

- формирование соответствующего уставного капитала,
- кадровая обеспеченность,
- деятельность на основании договора управления
- работа по национальным стандартам управления.

СИСТЕМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ



Система
государственного
регулирувания
деятельности по
управлению МКД

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ



Национальная СРО



Региональные СРО



Управляющая организация



Управляющая организация

БЕСКОНФЛИКТНАЯ СРЕДА В УПРАВЛЕНИИ МКД: ОТ ПРЕТЕНЗИЙ К МЕДИАЦИИ

Простота процедур

- отсутствие процессуальных и доказательственных правил

Сокращенные сроки, оперативное и цивилизованное решение

- существенно освободит суды и контрольно-надзорные органы от тех конфликтов, которые могут и должны быть решены без их участия

Конфиденциальность

- частный порядок разрешения спора, недопустимость разглашения

Результативность

- практически любая альтернативная процедура заканчивается достижением взаимовыгодного соглашения, т.е. по существу в интересах обеих сторон решить конфликт наиболее удобным и взаимовыгодным способом

Формирование престижа сферы и клиентоориентированности





СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

