

# *Собственник - в доле*

## *Многоэтажка со всеми помещениями должна стать единым объектом недвижимости*

Александр Вербицкий (руководитель экспертного совета комитета ТПП), Андрей Широков (член правления ТПП РФ, председатель комитета по предпринимательству в сфере ЖКХ )

**Сегодня за собственниками жилья закреплена, и это справедливо, обязанность содержания общего имущества в МКД, но доля в праве собственности на это имущество никак не отражена в свидетельствах о государственной регистрации права собственности. Это приводит, например, к непониманию многими собственниками необходимости внесения взносов за капремонт общего имущества в МКД.**

Жилищное законодательство в целом весьма неустойчиво: за 10 лет после введения в действие ЖК РФ в него более 40 раз вносились изменения и дополнения, принято большое количество подзаконных правовых актов. Однако число претензий собственников по-прежнему велико - плата за жилищные и коммунальные услуги растет, качество последних оставляет желать лучшего, газовые плиты в домах взрываются, доля аварийного и ветхого жилья остается высокой. Нормы законов об управлении МКД должны были превратить управление в самостоятельный вид экономической деятельности. Но этого не произошло, так как стоимость содержания общего имущества МКД часто определяется органами публичной власти с нарушениями утвержденных правил. В результате сегодня многие управляющие организации (УО) находятся на грани банкротства.

Необходимо срочно создать условия для того, чтобы управление жилой недвижимостью превратилось в рентабельный и стабильный бизнес

Сегодня разработка стратегии развития жилищной сферы, основанной в том числе на опыте управления МКД, стала одной из важнейших задач.

Одно из ее решений представлено в проекте "Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в РФ до 2020 года" (Стратегия-2020), разработанной Министерством строительства и ЖКХ РФ. Однако Стратегия-2020 не в полной мере соответствует требованиям законодательства о стратегическом планировании в РФ. Кроме того, ее положения обоснованно критиковались экспертным сообществом. В частности, эксперты указывали, что пятилетний горизонт планирования недостаточен для коренных изменений в ЖКХ. Отметим, что Комитетом по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства ТПП РФ вносились предложения по редакции Стратегии-2020, ряд из которых был принят разработчиками. В частности, в новую редакцию Стратегии-2020 включены следующие предложения: по совершенствованию норм института объединений собственников помещений в МКД; о внесении изменений в условия и порядок оплаты коммунальных услуг и ресурсов (скидки при предоплате, изменение сроков оплаты и др.); о государственной регистрации права на общее имущество в МКД; об установлении в рамках института лицензирования требований к УО по размерам уставного капитала, оборотных средств

и т. д., которые позволят устранить нестыковки во взаиморасчетах между УО и ресурсоснабжающими организациями (РСО).

По нашему мнению, доработанная стратегия является достойной основой для включения в Стратегию социально-экономического развития РФ до 2030 г.

Источник