



Необходимые и обязательные условия обеспечения прав собственников жилья и эффективного управления жизненным циклом МЖК



Конференция «Малоэтажная Россия – 2024»

29 февраля 2024 г., Строительная неделя – 2024 г.,

Экспоцентр

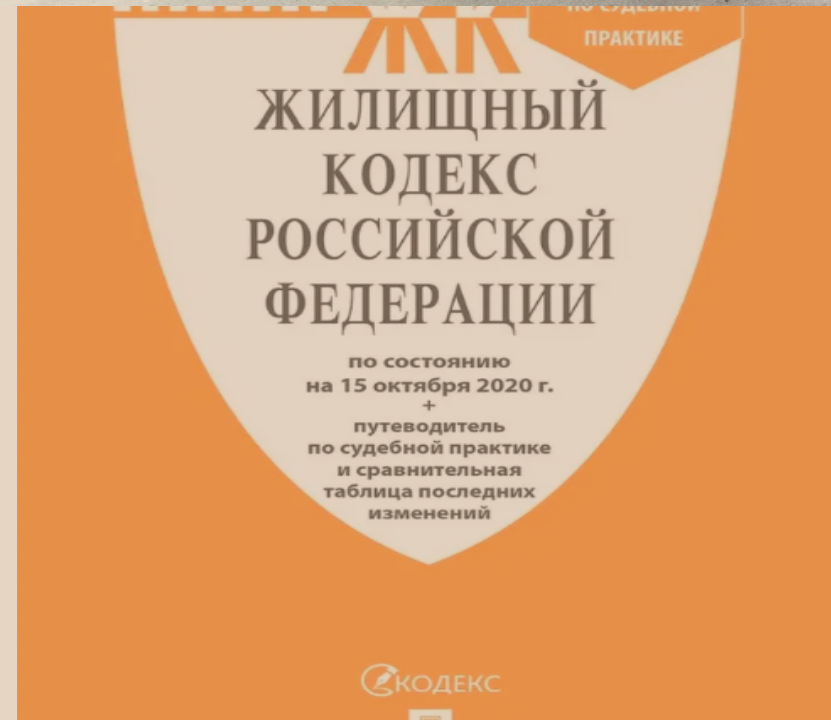
Павленков Ю.В. Индустрия Сервейинг

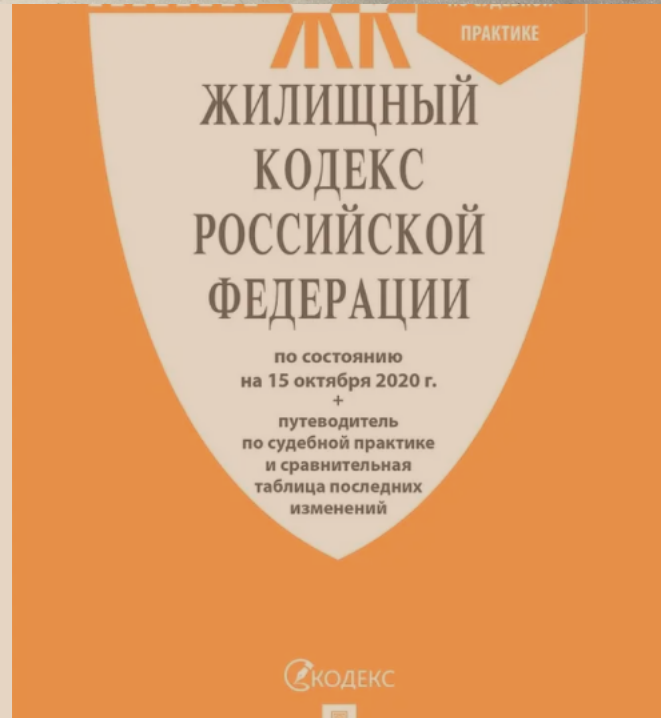
ПРИРОДА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Средство реализации неотъемлемого конституционного права человека на жилище

2. Объект вещных прав и обязанностей – предмет реализации господства правообладателя над вещью (имущественного владения объектом недвижимости)

3. Объект строительного, инженерно-технического, коммунального и социального регулирования





МЖК как объект вещных прав

МЖК как объект вещных прав специальным законодательством не регулируется, поэтому участники отношений вынуждены опираться на выборочные нормы ГК РФ, подбирать аналогии с МКД, изобретать собственные схемы.

В результате чего правообладатели объектов малоэтажной комплексной застройки и профессиональные участники на стадии владения и организации жизнедеятельности МЖК имеют

МЖК как объект вещных прав

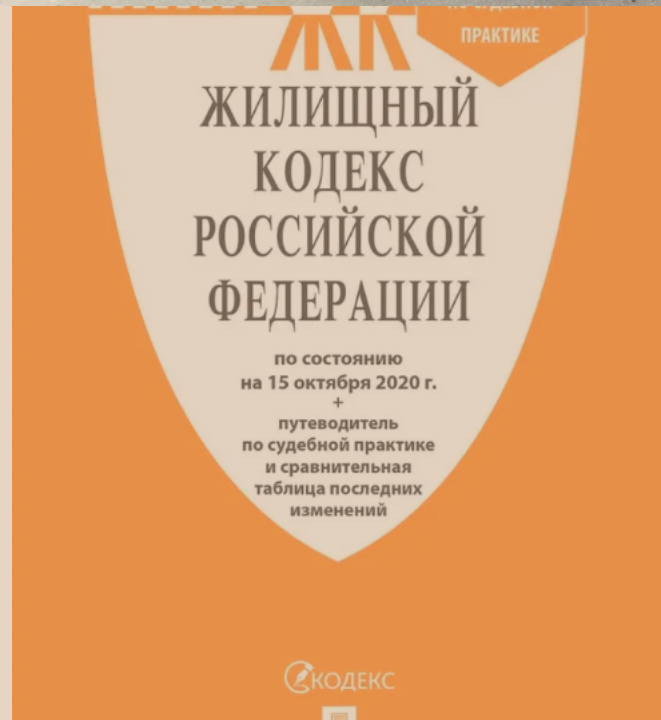
В настоящее время ко второму чтению готовится текст поправок к ЗКПР [155842-8](#) «Об управлении имуществом общего пользования в ЖК, в части регулирования отношений, касающихся имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой» (12.10.23 – первое чтение, представить поправки до 17.11.24, на 28.02.24 – поправок нет)

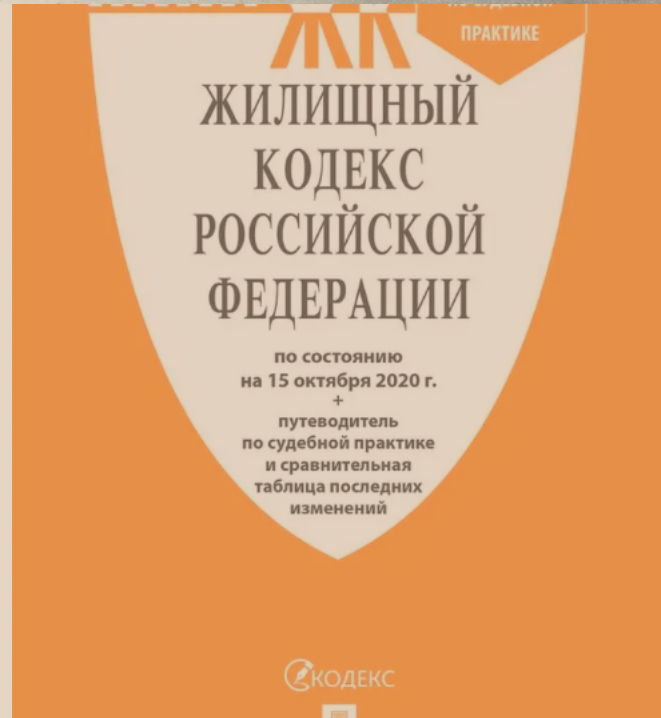
Нельзя не заметить, что авторы уже в наименовании демонстрируют отказ от правовой конструкции формирования общего имущества МЖК, что изначально



МЖК как объект вещных прав

Малоэтажная комплексная жилая застройка представляет собой сложный имущественно-правовой конгломерат объектов недвижимости. Поэтому для исключения коллизий правильно определить роли всех участников отношений на ранних стадиях проектирования и строительства. Будущие владельцы МЖК должны понимать: **ЧТО** они приобретают в момент заключения ДКП кроме личного домовладения, на каком праве, кому и на каких условиях будут принадлежать объекты





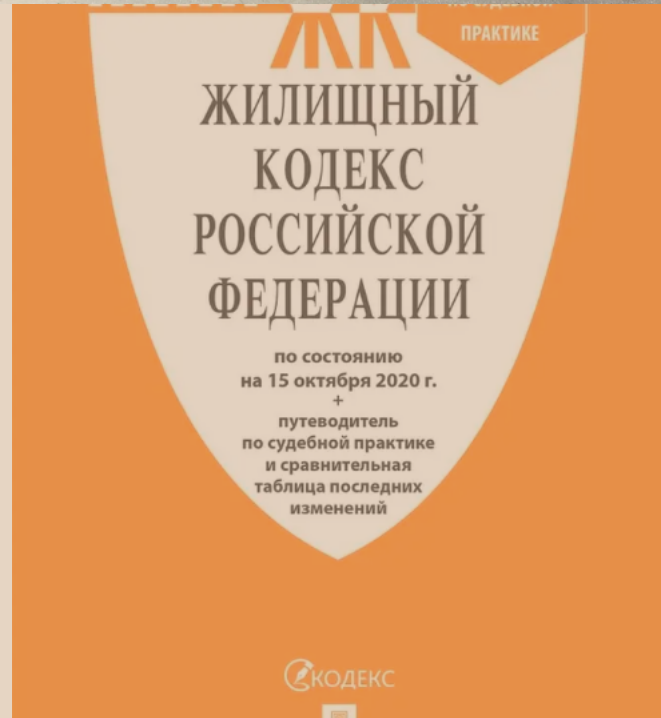
МЖК как объект вещных прав

К условиям формирования неколлизионного МЖК можно отнести внешние и внутренние факторы:

1. Квалифицированный подход к проекту его инициаторов.

Данный фактор является основой репутационного и конкурентного преимущества для авторов и мотивации для покупателей

2. Проведение технического, имущественного, кадастрового учёта и оценки объектов общей собственности



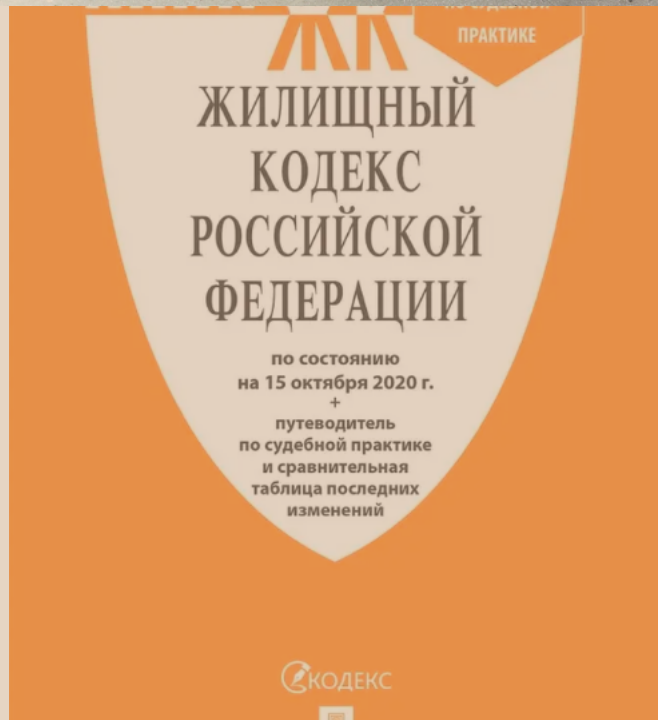
МЖК как объект вещных прав

4. Разработка правил, методик и процедур (нет противоречий НПА):

- описания перечня, определения состава, технической инвентаризации объектов общего имущества МЖК – как полноценного объекта владения/управления

- формирования общего имущества и расчёта долей в праве ОИ

- определения порядка передачи сформированного и учтённого ОИ МЖК его собственникам и профессиональным управляющим



МЖК как объект вещных прав

5. Выбор формы взаимодействия собственников в МЖК, определение условий создания жилищного объединения, участия в нём его членов, порядка принятия решений

6. Определение порядка привлечения квалифицированного субъекта управления в лице профессионального управляющего МЖК, критериев и показателей оценки эффективности его деятельности, отчётности перед собственниками – заказчиками услуг

7. Формирование правил по управлению (владению) ОИ



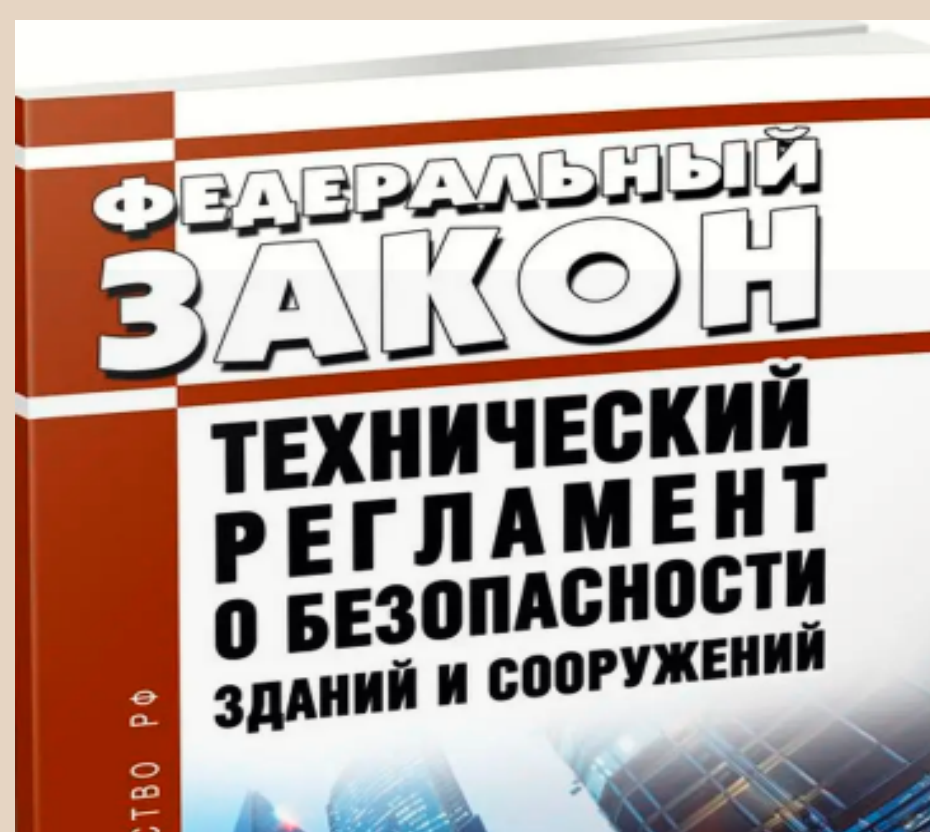
Ключевые факторы и условия формирования идеального Объекта управления в МЖК
Главным результатом имущественно-правового блока является:

1. Наличие сформированного по составу, поставленного на технический и кадастровый учёт (с первоначальной строительной, кадастровой оценкой стоимости) общего имущества МЖК. Это позволяет определить долю в праве общего имущества каждого совладельца МЖК на этапе заключения ДКП и таким образом рассчитать не только строительную стоимость, но и фактическую



Некоторые выводы по формированию идеального Объекта управления в МЖК

Качество формирования МЖК по составу, выбору оптимальных параметров и характеристик инженерно-технологической, общественной и социальной инфраструктуры является определяющим в структуре общего имущества МЖК, в соответствии с которой рассчитывается доля в праве общего имущества каждого совладельца МЖК, что на всех стадиях жизненного цикла обеспечивает **исключительные правовые основания для участия собственников в общих собраниях при решении всех вопросов**



МЖК как объект строительного, инженерно-технического, коммунального

регулируемого регулирования
Применительно к МЖК комплексной застройки

Объектом управления является инженерно-техническая и общественная инфраструктура,

Субъектом управления – профессиональный управляющий МЖК в форме юридического (управляющая компания) или физического (домоуправляющий, хаусмастер) лица.

Целью и предметом управления МЖК является не «создание комфортных и благоприятных условий проживания» (ЖК РФ), а поддержание нормативного

МЕРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(матрица/плановые Схемы)

Область, республика, край
Район
Город (др. поселение)
Район города

ПАСПОРТ ДОВОЛАДЕНИЯ (ТЕХНИЧЕСКИЙ)

N _____ по улице (пер.) _____ (местоположение объекта учета)

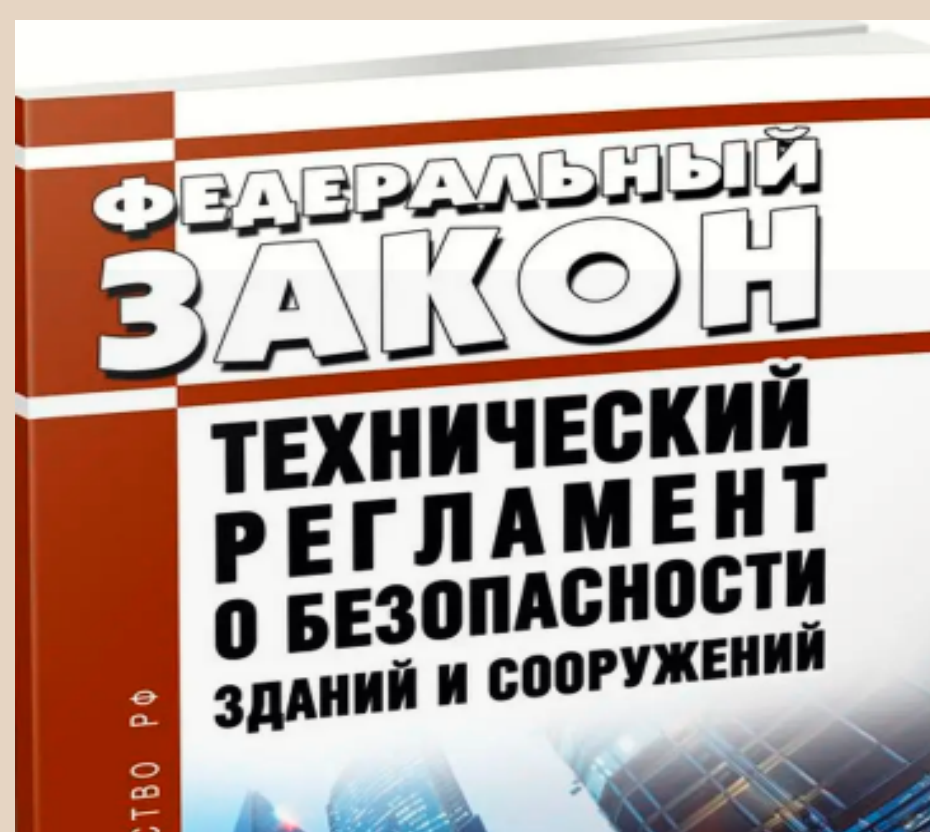
Инвентарный номер
Номер в реестре жилищного фонда
Кадастровый номер

Паспорт составлен по состоянию на " " г.
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Свед

ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО
ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на вторичный объект недвижимости



МЖК как объект строительного, инженерно-технического, коммунального

регулируемого

Базовым условием реализации идеальной модели управления ОИ МЖК является переход к концепции управления полным жизненным циклом, что предполагает:

- утверждение заказчиками услуги управления/эксплуатации ОИ МЖК определённого перечня технических и экономических критериев и показателей оценки эффективности деятельности профессионального управляющего
- передачу объектов управления профессиональному

_____ МОРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(наименование ОИРО)

Область, республика, край
Район
Город (др. поселение)
Район города

ПАСПОРТ ДОВОЛАДЕНИЯ (ТЕХНИЧЕСКИЙ)

№ _____ по улице (пер.) _____ (местоположение объекта учета)

Инвентарный номер:
№ в реестре жилищного фонда:
Кадастровый номер:
А Б В Г Д Е

Паспорт составлен по состоянию на " " _____ г.
(указывается дата обследования объекта учета)

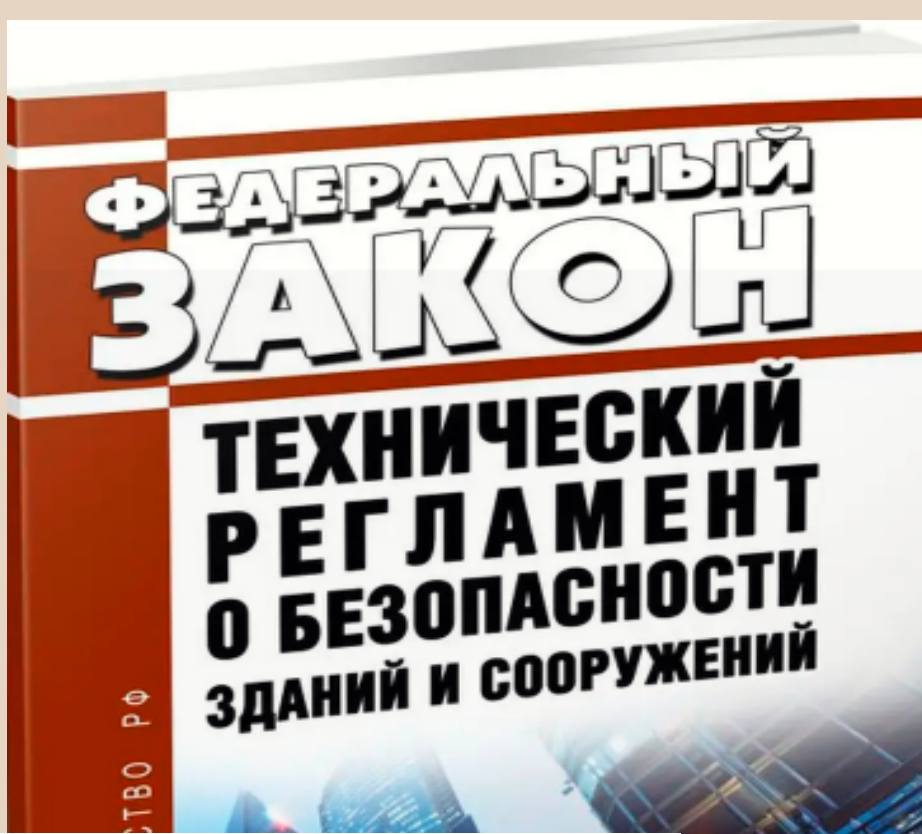
I. Свед

ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО
ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на вторичный объект недвижимости

МЖК как объект строительного, инженерно-технического, коммунального регулирования

- наличие полного комплекта актуальной проектно-строительной и технической документации, карты периодичности проведения технической инвентаризации и учёта
- наличие разработанных операционно-технологических карт процессов управления/эксплуатации/регламентов объектов инженерно-технологической инфраструктуры
- наличие операционных карт отчётности и проведения независимого технико-экономического и финансового



_____ МОРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(наименование Олро)
Область, республика, край
Район
Город (др. поселение)
Район города

ПАСПОРТ ДОВОЛАДЕНИЯ (ТЕХНИЧЕСКИЙ)

№ _____ по улице (пер.) _____ (местоположение объекта учета)

Инвентарный номер:
№ в реестре жилищного фонда:
Кадастровый номер:
А В С Г Д Е

Паспорт составлен по состоянию на " " г.
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Свед

ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО
ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на вторичный объект недвижимости



Ключевые факторы и критерии выбора Управляющего МЖК

Главным результатом технического блока является:

Оценка эффективности деятельности профессионального управляющего осуществляется по оценке технического и экономического состояния инженерно-технологической инфраструктуры в расчете и на условиях не только первоначальных параметров и стоимости приобретения, монтажа и запуска, но и с учётом технологических и экономических характеристик, параметров надёжности, качества и эффективности оборудования и систем в применении к полному жизненному циклу такого оборудования.

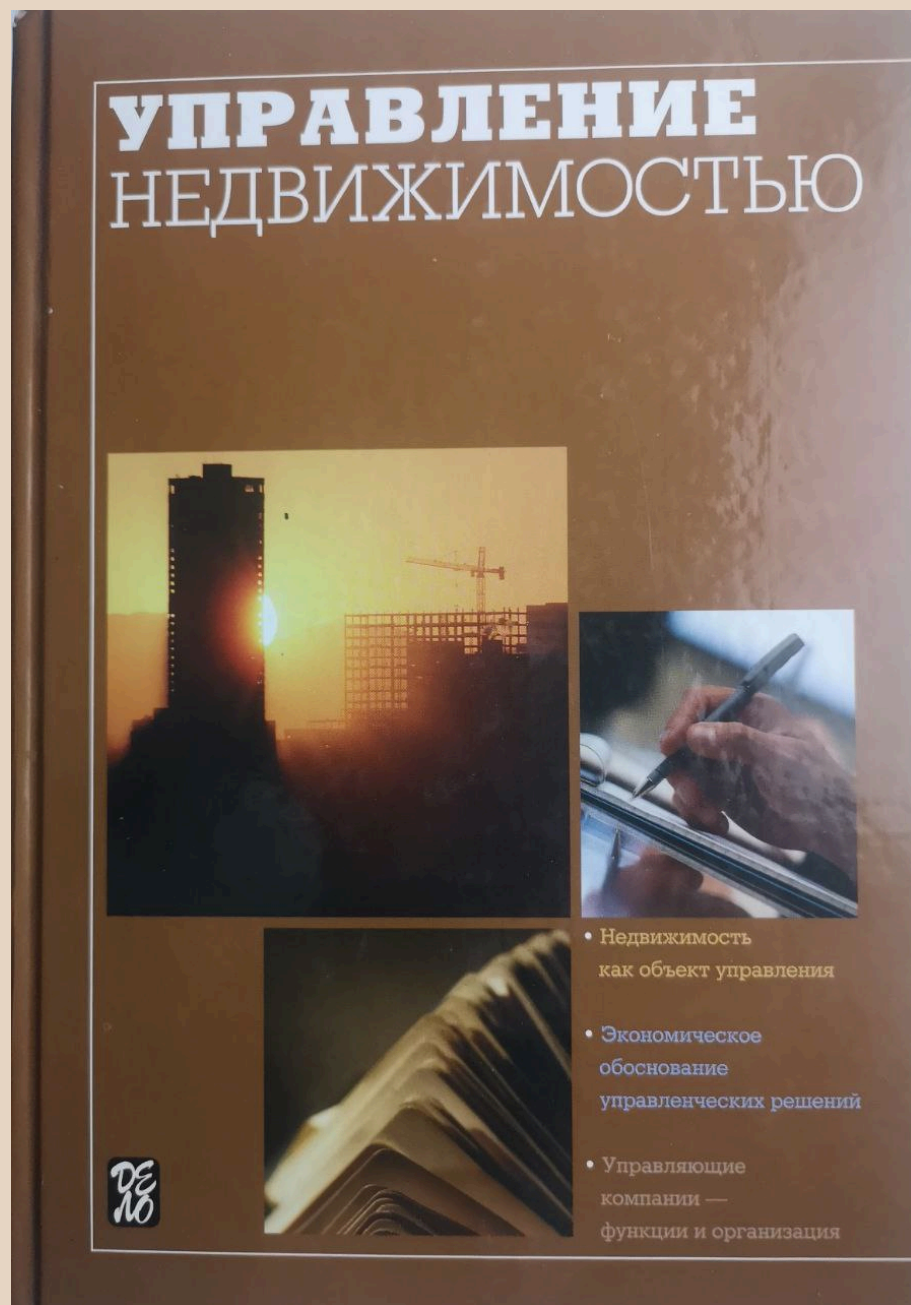
Ключевые критерии конкурсного отбора

Управляющего МЖК

Управляющий МЖК может быть представлен юридическим или физическим лицом.

Ключевые факторы отбора и критерии оценки эффективности деятельности Управляющего МЖК:

1. Наличие подтверждённой квалификации управляющего недвижимостью — специальное образование, практический опыт, рекомендации
2. Наличие допуска на право занятия данным видом деятельности (участие в профессиональной ассоциации управляющих недвижимостью, лицензия уполномоченного органа, сертификата соответствия и пр.)
3. Наличие страхования профессиональной (материальной) ответственности
4. Стадия «входа» на объект. Чем на более ранней стадии создания МЖК включён управляющий недвижимостью, тем более высокие показатели эффективности управления можно ожидать
5. Способность сопровождения процесса управления программно-аппаратными средствами (ТИМ-строительство/ТИМ-эксплуатация)



УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ



- Недвижимость как объект управления
- Экономическое обоснование управленческих решений
- Управляющие



Ключевые факторы и критерии выбора Управляющего МЖК

К особым условиям эффективного управления ОИ МЖК можно отнести:

1. Наличие согласованной и утверждённой решением общего собрания собственников МЖК Методики комплексной оценки эффективности деятельности управляющего.
2. Основные критерии Методики комплексной оценки эффективности деятельности управляющего МЖК:
 - способность непрерывного наблюдения объективными техническими средствами за динамикой изменения технического состояния и поддержания работоспособности объектов инфраструктуры;
 - обеспечение мероприятий повышения энерго- ресурсо- эффективности, снижения удельного потребления и затрат на

Заключение

Таким образом, сбалансированное применение и сочетание продуманных имущественно-правовых, технических и технологических правил, методик и процедур по формированию, владению и управлению объектами инженерно-технологической инфраструктуры МЖК в совокупности с профессиональным управлением позволяют обеспечить наибольшую эффективность жизненного цикла оборудования при оптимальных затратах.

Что гарантирует защиту имущественных прав и





**Благодарю за
внимание!**

industry-survey@ya.ru

ПАВЛЕНКОВ Ю.В. Индустрия
Сервейинг

