

Е.В.Горячева

Карагандинский экономический университет Казпотребсоюза

КОНДОМИНИУМ: ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

Тұрғын үй заңнамасын реформалау мен тұрғын үй қорын жекешелендіру барысында кондоминиум көп пәтерлі үйге меншік нысаны ретінде кең таралды. Кондоминиум объектісін басқарудың бүгінгі күні ең көп тараған нысаны тұрғын үй меншік иелерінің кооперативі болып отыр. Әр түрлі себептер бойынша басқарудың өзгеде нысандары өз деңгейінде дамымай, тек кейбір жекелеген мекендерде қалыптасуда.

During the reform of housing legislation and housing privatization became widespread as a condominium form of ownership of an apartment house. The most common form of condominium object management today remains a co-op owners of premises (apartments). For various reasons, other forms of governance have not received their development and function is currently only in certain localities.

В ходе реформы жилищного законодательства и приватизации жилищного фонда широкое распространение получил кондоминиум как форма собственности на многоквартирный дом.

Кондоминиум как комплексный объект состоит из:

- а) помещений, находящихся в отдельной (индивидуальной) собственности,
- б) общего имущества, принадлежащего гражданам, юридическим лицам и государству на праве общей долевой собственности.

Правовой режим общего имущества собственников помещений определяется статьями главы 6 Закона «О жилищных отношениях». Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются те части дома, которые имеют вспомогательное значение и не являются объектами индивидуальной собственности. Примерный перечень таких объектов определен ч. 2 ст. 31 Закона «О жилищных отношениях». Собственникам на праве общей собственности принадлежат те части дома, которые не находятся в отдельной (индивидуальной) собственности (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования).

Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме осуществляется по правилам, установленным в п. 3 ст. 31 Закона о жилищных отношениях, согласно которому размер доли, если иное не предусмотрено соглашением собственников, определяется отношением полезной площади жилых помещений или площади нежилых помещений, находящихся в отдельной (индивидуальной) собственности, к общей площади всего дома. В силу диспозитивности вышеназванной нормы ст. 31 Закона о жилищных отношениях соглашением собственников могут быть предусмотрены и иные способы определения долей в общем имуществе. Например, ГК РК допускает, что соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества (п. 2 ст. 210 ГК РК). Соответственно, такое право может принадлежать и участнику долевой собственности, если он за свой счет произвел ремонт подъезда, крыши, подвала.

По общему правилу собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. Применительно к общему имуществу в п. 3 ст. 18 Закона о жилищных отношениях установлено, что собственники помещений, находящихся в одном жилом доме, обязаны участвовать в общих затратах по его содержанию. Размеры расходов на содержание общего имущества устанавливаются соразмерно доле собственника помещения в общем имуществе, если иное не предусмотрено соглашением собственников.

Помимо собственников, обязанность по содержанию общего имущества может быть возложена также на лиц, владеющих жилым помещением на иных законных основаниях. Так, согласно п. 2 ст. 36 Закона о жилищных отношениях в случае, если отсутствующий собственник помещения в кондоминиуме не исполняет обязанности по содержанию общего имущества, такие обязанности должны исполняться лицами, проживающими в нанимаемом жилище или арендующими нежилые помещения (ст. 36 Закона о жилищных отношениях).

Таковы общие характеристики кондоминиума, далее отметим проблемы управления им. Отечественный опыт существования кондоминиумов свидетельствует о его неэффективности в Казахстане. Поэтому распространение кондоминиумов после короткого взлета затормозилось.

В результате приватизации квартир в государственных (коммунальных) домах и проводимой жилищной политики сложилась неправильная, неэффективная структура городского жилого фонда, резко отличающаяся от современных развитых стран.

Сейчас кондоминиум объединяет в себе различных собственников и нанимателей: собственники квартир; наниматели частной (приватизированной) квартиры; наниматели государственной квартиры; собственники нежилых помещений. Среди собственников квартир существует сильная социальная неоднородность, среди жильцов происходит социальное расслоение. Такой разношерстный контингент жильцов ни теоретически, ни практически не способен объединиться для совместного владения и управления домом.

Между тем роль управления в современной жилищной сфере возрастает. Отметим, и это принципиально, что объектом управления в жилом секторе может быть только жилой дом в целом, но никак не отдельная квартира, так как квартира может существовать только в составе дома. Во многих домах становится серьезной проблемой ремонт крыши, поскольку жители нижних этажей не считают себя обязанными участвовать в расходах по ремонту, так как неудобств от протекающей крыши не терпят. Каждый жилой дом может и должен управляться как единое целое, поквартирное «управление» абсолютно неэффективно.

Самой распространенной формой управления объектом кондоминиума сегодня остается кооператив собственников помещений (квартир). По разным причинам другие формы управления, предусмотренные Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 г. «О жилищных отношениях», не получили своего развития и функционируют в настоящее время только в отдельных населенных пунктах.

Закон о некоммерческих организациях определяет кооператив собственников помещений (квартир) видом некоммерческой организации (п.2 ст.17 Закона о некоммерческих организациях). Необходимо обратить внимание, что Закон о потребительском кооперативе содержит норму о том, что на деятельность КСК действие этого закона не распространяется. Считаем, что применение к деятельности КСК норм Закона о потребительском кооперативе улучшит эффективность работы КСК, дополнит существующие нормы Закона о жилищных отношениях нормами о КСК. Например, в Законе о жилищных отношениях недостаточно регламентированы порядок приема в КСК, прекращения членства, управление КСК.

Сегодня применяется следующая модель коллективного управления жилым домом.

Высшим органом кооператива собственников помещений (квартир) является общее собрание членов кооператива. Правом на участие в общем собрании обладают все собственники помещений, независимо от размера общей площади помещений, находящихся в собственности каждого из них (ст. 47 Закона о жилищных отношениях). Законодательно определен круг вопросов, относящихся к исключительной компетенции общего собрания (п. 2 ст. 47 Закона о жилищных отношениях).

Высшим органом кооператива собственников помещений (квартир) является общее собрание членов кооператива. Правом на участие в общем собрании обладают все собственники помещений, независимо от размера общей площади помещений, находящихся в собственности каждого из них. Члены кооператива вправе участвовать в собрании и через доверенных лиц (п. 1 ст. 47 Закона о жилищных отношениях). По общему правилу решение собрания членов кооператива принимается большинством голосов членов кооператива, присутствующих на собрании. Каждый член кооператива имеет один голос.

Необходимо иметь в виду, что на общем собрании собственников помещений (квартир) фактически голосуют доли в праве собственности на общее имущество: если одному члену кооператива принадлежит несколько помещений, он имеет соответствующее количество голосов. Соответствующим образом должен определяться кворум, предусмотренный п. 4 ст. 47 Закона о жилищных отношениях: общее собрание членов кооператива правомочно при наличии не менее пятидесяти процентов членов кооператива, либо их доверенных лиц. В случае равного разделения голосов голос председателя собрания является решающим.

Общее собрание членов кооператива ведет председатель правления кооператива, а при его отсутствии — один из членов правления (п.6 ст. 47 Закона о жилищных отношениях).

Законодательно установлен перечень вопросов, относящихся к исключительной компетенции общего собрания — п. 2 ст. 47 Закона о жилищных отношениях. Это вопросы, касающиеся:

- 1) установления необходимости внесения изменений в государственный акт о регистрации объекта кондоминиума, а также в устав, изменения и принятия других правил и положений;
- 2) избрания председателя правления кооператива, членов правления и ревизионной комиссии, решения о выплате им вознаграждений;
- 3) утверждения ежегодного отчета кооператива;
- 4) утверждения годового бюджета и годовой сметы доходов и расходов;
- 5) образования резервного и других специальных фондов кооператива;
- 6) решения вопроса о заключении кооперативом договора со службой оказания жилищно-эксплуатационных и коммунальных услуг;
- 7) привлечения по договору управляющего жилым домом со стороны, включая юридическое лицо;
- 8) выдачи согласия на получение кредита на сумму, превышающую двадцать пять процентов расходной части сметы на данный год;
- 9) прекращения деятельности кооператива собственников помещений.

Приведенный перечень вопросов, решаемых на общем собрании, не является исчерпывающим. Совершенно очевидно, что общему собранию потребуются решать и многие другие вопросы, помимо отнесенных Законом о жилищных отношениях к компетенции общего собрания. Поэтому общее собрание членов кооператива может принять к своему рассмотрению любые другие вопросы деятельности кооператива собственников помещений (квартир).

Закон о жилищных отношениях устанавливает правила проведения общего собрания. Общее собрание членов кооператива может быть очередным (проводится не реже одного раза в год) и внеочередным (созывается по решению правления, либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее двадцати процентов членов кооператива).

О предстоящем проведении как очередного, так и внеочередного общего собрания члены кооператива должны быть уведомлены не менее чем за десять дней.

Общее собрание членов кооператива правомочно (имеет кворум) при наличии не менее пятидесяти процентов членов кооператива либо их доверенных лиц. При отсутствии такого кворума должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений.

Как правило, голосование на общем собрании осуществляется открыто. По требованию не менее двадцати процентов присутствующих на общем собрании членов кооператива (их доверенных лиц) принятие решения проводится тайным голосованием (п. 5 ст. 47 Закона о жилищных отношениях).

Решения общего собрания собственников помещений принимаются простым или квалифицированным большинством голосов от числа присутствующих на собрании собственников помещений.

Квалифицированным большинством голосов (две трети голосов членов кооператива или их доверенных лиц, присутствующих на собрании) принимаются следующие решения: установление необходимости внесения изменений в государственный акт о регистрации объекта кондоминиума, а также в устав, изменение и принятие других правил и положений; решение вопроса о заключении кооперативом договора со службой оказания жилищно-эксплуатационных и коммунальных услуг; привлечение по договору управляющего жилым домом со стороны, включая юридическое лицо; выдача согласия на получение кредита на сумму, превышающую двадцать пять процентов расходной части сметы на данный год; прекращение кооператива собственников помещений (п. 8 ст. 47 Закона о жилищных отношениях).

Простым большинством голосов от общего числа голосов собственников, участвующих в собрании, принимаются решения по другим вопросам, относящимся к компетенции общего собрания и не требующим квалифицированного большинства.

Решения общего собрания принимаются согласно указанной ранее повестке общего собрания. Закон о жилищных отношениях не оговаривает ситуации, возможно ли изменение повестки дня и принятие решений по вопросам, не включенным предварительно в повестку дня. Этот вопрос часто возникает во время проведения общего собрания собственников помещений (квартир). Несмотря на то, что в Законе о жилищных отношениях не установлено запрета принятия такого рода решений, представляется, что принятие таких решений невозможно. В случае возникновения ситуации, требующей срочного решения вопроса общим собранием, необходимо проведение внеочередного собрания собственников помещений (квартир) по правилам, установленным в законодательстве.

Документарной формой решения общего собрания собственников помещений является протокол общего собрания. Обязанность ведения протокола, сбора на явочном листе подписей собственников помещений (квартир), присутствующих на общем собрании, обычно возложена на определенное лицо — секретаря общего собрания. Протокол общего собрания подписывается председателем и секретарем.

рем. Решение общего собрания собственников помещений, принятое в установленном законодательством порядке, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе и тех, кто не участвовал в голосовании.

По общему правилу, установленному в п. 1 ст. 8 Закона о жилищных отношениях, споры, вытекающие из жилищных правоотношений, разрешаются судом. Это значит, что собственник вправе обжаловать решение общего собрания в суд, независимо от того, принимал ли он участие в голосовании, голосовал против, или вовсе не присутствовал на данном общем собрании. Поскольку критерии оценки правомерности решения общего собрания в случае возникновения споров, связанных с принятием решения в Законе о жилищных отношениях, не установлены, то оценка законности этого решения будет устанавливаться судом в зависимости от характера возникшего спора.

Исполнительный орган кооператива собственников помещений — правление и председатель правления кооператива. Исполнительный орган кооператива собственников помещений осуществляет текущее руководство деятельностью кооператива, ведение его дел и подотчетен общему собранию. Члены исполнительного органа кооператива собственников помещений избираются в составе и на срок, определенный уставом, и могут быть освобождены от исполнения обязанностей (полномочий) в любое время по решению общего собрания кооператива собственников помещений.

Порядок работы и принятия решений исполнительного органа определяется уставом кооператива.

К компетенции исполнительного органа относятся все вопросы обеспечения деятельности кооператива собственников помещений (квартир), не относящиеся к исключительной компетенции общего собрания, определенные законодательством и уставом кооператива.

В частности, в компетенцию правления входят:

- 1) контроль за своевременным внесением членами кооператива установленных обязательных платежей и взносов;
- 2) составление годового бюджета кооператива, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию;
- 3) заключение договоров от имени кооператива;
- 4) управление объектом кондоминиума или заключение договоров на управление объектом кондоминиума;
- 5) найм рабочих и служащих для обслуживания объекта кондоминиума и увольнение их;
- 6) ведение списка членов кооператива, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- 7) созыв и организация проведения общего собрания;
- 8) выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава кооператива (п. 2 ст. 48 Закона о жилищных отношениях). Права и обязанности председателя кооператива определяются уставом.

Закон о жилищных отношениях не устанавливает правил о кворуме проведения заседания правления. По общему правилу заседание правления признается правомерным при участии в нем большинства членов правления.

Председатель правления кооператива без доверенности вправе представлять кооператив в гражданском обороте, в государственных и судебных органах (п. 5 ст. 48 Закона о жилищных отношениях).

Если кооператив собственников помещений (квартир) объединяет менее десяти членов, обязанности правления могут возлагаться на председателя кооператива (п. 6 ст. 48 Закона о жилищных отношениях).

Права и обязанности председателя кооператива определяются уставом (п. 7 ст. 48 Закона о жилищных отношениях).

Действия правления кооператива или его председателя могут быть обжалованы на общем собрании членов кооператива (п. 8 ст. 48 Закона о жилищных отношениях).

Органом, осуществляющим контроль за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива собственников помещений (квартир), является ревизионная комиссия.

Ревизионная комиссия кооператива собственников помещений (квартир) вправе проводить финансовую проверку любого участка деятельности кооператива. Ревизионная комиссия дает заключение по ежегодному отчету правления кооператива и по представленной правлением годовой смете доходов и расходов (п. 1 ст. 49 Закона о жилищных отношениях). Если кооператив объединяет менее десяти членов, вместо ревизионной комиссии может быть избран ревизор (п. 3 ст. 49 Закона о жилищных отношениях).

Ревизионная комиссия или ревизор кооператива избирается общим собранием на срок, определенный в уставе. Члены правления и члены их семей, либо собственники, проживающие в одной

квартире с членом правления, не могут одновременно являться членами ревизионной комиссии (п. 2 ст. 49 Закона о жилищных отношениях).

Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива подотчетна общему собранию. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) определяется уставом, а также иными документами, регулирующими внутреннюю деятельность кооператива собственников помещений (квартир).

Ревизионная комиссия (ревизор) вправе производить проверки финансово-хозяйственной деятельности кооператива собственников помещений (квартир). По требованию ревизионной комиссии (ревизора) исполнительный орган обязан давать необходимые пояснения в устной или письменной форме, предъявлять необходимую документацию кооператива собственников помещений (квартир).

Ревизионная комиссия (ревизор) в обязательном порядке проводит проверку годовой финансовой отчетности кооператива собственников помещений (квартир) до их утверждения общим собранием. Общее собрание не вправе утверждать годовую финансовую отчетность без заключения ревизионной комиссии (ревизора).

Сложившаяся сегодня практика управления КСК, отношение самих жильцов к собственности приводят к тому, что большая часть кондоминиумов имеет плохо работающее, неэффективное КСК.

В результате проведенной массовой приватизации новые собственники приобретали (приватизировали) только свои квартиры и не ощущали себя сособственниками общего имущества в жилом доме. Это касается внеквартирных (общедомовых) элементов здания и помещений общего пользования, а также земельного участка — придомовой территории. Эта проблема остается по сей день.

В многоквартирном жилом доме (или его части), который имеет единую систему инженерного и коммунального обеспечения и составляет единый жилищно-коммунальный комплекс, может применяться только одна из форм совместного управления объектом кондоминиума, которая определяется соглашением его участников. Такими формами могут быть: непосредственное совместное управление всеми собственниками, если их количество не больше четырех; управление объектом кондоминиума третьими (сторонними) физическими (управляющий жилым домом) или юридическими лицами (служба оказания жилищно-эксплуатационных и коммунальных услуг); кооператив собственников помещений (квартир); иные формы, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

Закон о жилищных отношениях придает приоритетное значение кооперативу собственников помещений (квартир) как форме управления объектом кондоминиума. Поэтому п. 5 ст. 42 Закона о жилищных отношениях определяет, что при недостижении собственниками согласия о форме управления объектом кондоминиума любой из собственников, государственный орган (в домах, где приватизирована часть жилых помещений) вправе инициировать образование КСК.

В действующей практике КСК объединяют несколько жилых домов, а то и целые кварталы или микрорайоны. В результате, даже если собственники квартир и платят деньги на содержание и капитальный ремонт (своего дома), то эти средства сегодня могут быть беспрепятственно использованы на другой объект. Разумеется, может возникнуть и обратная ситуация, когда жильцы не платят за ремонт, но их дом ремонтируется за счет средств жильцов другого дома, входящего в данный КСК.

Такой подход не способствует формированию ответственного отношения жильцов к общему имуществу жилого дома.

Получается: одни не платят потому, что не уверены, что деньги будут использованы на ремонт именно их дома, другие считают, что рано или поздно «кто-нибудь» заплатит за ремонт. И тем и другим все равно, каково состояние соседнего дома, им важно как содержится и ремонтируется их собственный дом, не говоря уже о том, что реальных механизмов контроля за крупными КСК у жильцов практически нет.

Местные исполнительные органы не имеют никаких рычагов воздействия на органы управления объектами кондоминиума, которые ненадлежащим образом исполняют свои обязанности. Многочисленные жалобы собственников квартир в акиматы являются подтверждением данного факта.

Практика показывает, что и сами жильцы не способны осуществить контроль за деятельностью своего КСК, поскольку отсутствует четкое определение и механизм установления границ собственности объекта кондоминиума, часть жильцов дома не оплачивает услуг КСК, другие жильцы оплачивают и не интересуются работой КСК. Есть случаи, когда собственники квартир не имеют возможности проверить фактические затраты КСК на ремонт и содержание объектов кондоминиума, так как жильцы просто боятся своего председателя КСК.

При неправильном выборе председателя и отсутствии контроля за его работой дом начинает плохо обслуживаться. Из-за неспособности совладельцев организовать эффективное управление воз-

можен и еще более тяжелый вариант: с ухудшением обслуживания наиболее благополучные жильцы начинают продавать свои квартиры и переезжать в другие дома.

В основном КСК не смогли выполнить своего главного предназначения и фактически стали выполнять функции не столько потребительских, сколько производственных кооперативов, монополизировав предоставление жильцам услуг по эксплуатации и содержанию домов и придомовой территории.

Никто из совладельцев фактически не имеет права отказаться от участия в нем, так как он обязан нести бремя содержания общего имущества. При продаже квартиры прежний владелец автоматически исключается из кооператива, а новый принимает обязанность по содержанию общего имущества, в том числе и по оплате услуг КСК.

В республике в подавляющем большинстве существуют жилые дома, где квартиры находятся в собственности разных лиц. Системная структура жилья за рубежом предполагает наличие: частного односемейного дома; частного арендного дома; кондоминиума, кооперативов; государственного арендного дома.

Отойти от кондоминиума в жилищной сфере сейчас мы не сможем. Но возможно совершенствование системы управления такими домами. Для этого необходимо законодательно регламентировать деятельность управляющих компаний и предусмотреть обязательное лицензирование этой деятельности; минимальный уставной капитал таких юридических лиц; специальный накопительный счет для платежей жильцов.

В целом в жилищной сфере актуально решение следующих вопросов:

- слабая правовая подготовленность большинства собственников — участников кондоминиумов, неразвитость системы общественного контроля за управлением объектами кондоминиумов со стороны собственников, самоустранение собственников от обязанностей сособственника;
- недостаточное содержание для сохранения и капитального ремонта жилищного фонда собственниками;
- отсутствие полноценного рынка услуг по эксплуатации и надлежащему содержанию жилищного фонда, проведению капитального ремонта жилых зданий, а также внутренних инженерных систем жизнеобеспечения;
- необходимость повсеместного проведения ремонта и повышения эксплуатационных характеристик ветхих жилых домов;
- отсутствие государственного контроля за нормативным содержанием жилищного фонда и административных рычагов воздействия на службы, организующие содержание жилья;
- отсутствие законодательных актов, позволяющих местным исполнительным органам использовать бесхозные, брошенные собственниками квартиры.

Для решения проблем и вопросов, накопившихся в жилищно-коммунальной сфере, также требуются системные преобразования и дальнейшее совершенствование системы управления жилищным фондом, коммунального обслуживания и финансирования в жилищно-коммунальной сфере. Для этого необходимо активизировать участие государства в контроле за состоянием жилищного фонда, развитии и модернизации жилищно-коммунальной сферы, развитии рынка арендного жилья и обновления жилищного фонда.