

Человеку как существу социальному гораздо комфортнее и легче решать вопросы, связанные с управлением объектом недвижимости, не в одиночку, а коллективно, потому что современные жилищные инфраструктуры предполагают участие всех собственников жилья в создании отлаженно функционирующих систем жизнеобеспечения.

## История кондоминиума

**Е. Ю. ЩЕРБАКОВА,**  
Новосибирский государственный  
архитектурно-строительный университет

Кондоминиум – это многоквартирный объект жилой недвижимости и земельный участок.

В кондоминиуме есть то, что называется общим имуществом и принадлежит всем домовладельцам на праве общей долевой собственности. Это право в настоящее время официально не регистрируется, но из Гражданского кодекса РФ и Федерального закона «О товариществах собственников жилья» известно, что:



© ЭКО 2007 г.



- доля домовладельца в праве общей долевой собственности на общее имущество пропорциональна площади принадлежащих ему помещений;
- доля каждого домовладельца в праве общей долевой собственности на общее имущество следует судьбе права собственности на помещение, принадлежащее этому домовладельцу.

Доля каждого домовладельца в общем имуществе не может быть выделена в натуральном виде – как несколько ступенек лестницы в подъезде, кусочек придомовой территории или крыши. Общее имущество и называется общим, потому что принадлежит всем вместе.

Домовладелец, если отказывается от своего имущества (квартиры, нежилого помещения) – продает, дарит, оставляет в наследство, автоматически передает новому собственнику и свое право общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме.

## Иностранный опыт

Большинство государств детально регламентирует отношения общей собственности, складывающиеся при владении, пользовании и распоряжении объектами общего пользования в многоквартирных жилых домах. Объединения собственников недвижимости в жилищной сфере получают самые разнообразные названия: кондоминиумы, кооперативы, товарищества и т. п. Объем прав и обязанностей как самих объединений, так и их членов в разных странах неодинаков, но основная цель таких образований едина – эффективная эксплуатация жилых и нежилых помещений придомовых территорий и прочих объектов, относящихся к жилым домам.

В **Англии** первые объединения собственников жилья появились еще в XIX веке, с их организацией были начаты преобразования жилищной сферы. Принятый в 1836 г. закон о строительных обществах регламентировал организацию и деятельность объединений, строящих и обслуживающих жилье. Этот закон стимулировал строительство жилья объединением средств граждан и льготным кредитованием под залог строящихся квартир. Члены строительных об-

шество делали еженедельные взносы в кассу общества. Когда образованный капитал становился достаточным для постройки небольшого дома для одной семьи, общество начинало строительство. По мере формирования строительных обществ значение их возросло, и уже через десять лет благотворное влияние закона на жилищную сферу стало сказываться повсеместно. По свидетельству «Статистического обзора Англии», к 1925 г. в Великобритании насчитывалось более тысячи строительных обществ, объединяющих свыше миллиона членов.

**Французский закон** от 10 июля 1965 г. (с последующими изменениями и дополнениями о статусе общей собственности в многоквартирных зданиях) устанавливает правовой статус зданий или групп зданий, находящихся в собственности многих лиц, в которые помимо площадок, средств благоустройства и коммунальных служб, входят также части, построенные или начатые строительством, являющиеся объектом отдельных прав собственности. Закон разделяет многоквартирные дома на отдельные и общие части зданий. Отдельными считаются части зданий и площадок, находящиеся в исключительной собственности определенного лица. Общими – части зданий и площадок, подлежащих пользованию или полезные для всех или нескольких собственников. К общим частям зданий относятся: земля, дворы, парки и сады, подъездные пути, общие элементы оборудования, в том числе канализации, дымоходы, переходы, коридоры.

Объединения собственников жилья во Франции наделены достаточно широкими правами, например: надстраивать здание, осваивать относящуюся к нему землю, строить новые здания во дворе и разрушать старые. Вместе с тем объединение не может, кроме как по единогласному решению всех совладельцев, принимать решение об отчуждении общих частей. Собственники самостоятельно распоряжаются принадлежащими им жилыми и нежилыми помещениями, свободно используют отдельные и общие части, с условием, что использование не наносит ущерба правам других собственников и назначению здания. Французское прави-

тельство называет объединения собственников недвижимости в жилищной сфере синдикатами и наделяет их правами юридического лица. Для французского законодательства характерна подробнейшая регламентация вопросов владения, пользования и распоряжения недвижимостью, находящейся в коллективной собственности. Такое детальное урегулирование снижает вероятность возникновения споров между членами синдиката и, следовательно, позволяет лучше управлять зданием.

В **Соединенных Штатах Америки** получили широкое распространение кондоминиумы – ассоциации собственников квартир. Законодательство штатов устанавливает, что ассоциации создаются в качестве средства, с помощью которого владельцы квартир в многоквартирных домах, являющихся их собственностью, могут осуществлять действия по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

Американское законодательство к общей собственности в многоквартирных домах относит землю, здание и усовершенствования. Размеры вкладов на обслуживание и ремонт, которые все члены ассоциации обязаны вносить на коллективные цели, определяются размером доли каждого собственника жилья в общем имуществе. При этом отказ от использования или непроживание собственника не могут служить основанием для освобождения от внесения вклада.

Если собственник намерен продать, сдать в аренду свою квартиру, ассоциация имеет первоочередное право купить, взять в аренду указанную квартиру на тех же основаниях, на каких это могут сделать любые другие третьи лица. Если собственник решил продать свою квартиру, он должен направить в адрес исполнительного органа ассоциации – совета директоров – письменное уведомление. Совет директоров в течение 10 дней после получения уведомления принимает решение о приобретении квартиры для ассоциации или разрешает сделку. Собственник имеет право подарить, завещать или любым другим образом передать в собственность или пользование свою квартиру, при условии уведомления ассоциации. Уставы ассоциаций кондоминиумов зачастую защищают свои финансовые интересы путем запрещения распоряжения жильем до расчета с объединением.

В **Канаде** вопросы общей собственности на недвижимость в жилищной сфере регулируются на уровне штатов, в частности гражданскими кодексами штатов. Штат Квебек – субъект Канадской Федерации, традиционно тяготеющий к Франции, впитал в себя элементы и англосаксонской, и континентальной (французской) систем права.

Гражданский кодекс Квебека относит к общей собственности многоквартирного дома землю, лужайки, веранды или балкон, парки и сады, выезд на дорогу, лестницы, лифты, коридоры и холлы, места общего пользования, стоянки, складские помещения, подвалы, основные стены здания, общее оборудование и аппаратуру. Собственник жилища имеет долю в праве общей собственности на общее имущество. При этом доля пропорциональна стоимости его квартиры.

В **Японии** подробно регулируется организация и деятельность объединений собственников жилых помещений в многоквартирных домах, созданных для совместного управления зданием, территорией и другими объектами общей собственности. Такие объединения устанавливают правила эксплуатации и управления домом, назначают администратора.

Законодательство Страны восходящего солнца уделяет большое внимание праву собственности каждого физического или юридического лица, имеющего недвижимость в многоквартирном доме. С другой стороны, детально регламентирует статус имущества общего пользования, находящегося в общей собственности. Собственник жилого помещения или иной недвижимости в жилищной сфере Японии называется частичным собственником в многоквартирном здании. При осуществлении прав и обязанностей закон обязывает частичного собственника воздерживаться от действий, нарушающих интересы «соседей». Доля каждого частичного собственника в общей собственности пропорциональна принадлежащей ему недвижимости. Частичный собственник не вправе отчуждать свою долю в праве общей собственности, отказываться от нее в пользу физических или юридических лиц, а также совершать иные действия, влекущие утрату им доли в праве коллективной собственности на имущество общего пользования, отдельно от при-

надлежащего ему на праве собственности жилого помещения. Имущество на праве общей собственности следует судьбе права собственности на жилое помещение.

**Государства бывшего социалистического лагеря** также сталкиваются с необходимостью упорядочения организации и деятельности совместного владения жилыми помещениями и иной недвижимостью в жилищной сфере. По законодательству ряда стран (Венгрия, Чехия, Польша) собственники владеют частью общего пространства (коридоры, вестибюли, лифты) и другим имуществом здания, как правило, пропорционально площади их квартиры. В управлении объединением собственников член кондоминиума также участвует пропорционально занимаемой площади. На управление многоквартирным домом заключается контракт с эксплуатирующей организацией.

Современное зарубежное законодательство отражает не столько регулирование жилищных отношений, сколько стремление к упорядочению отношений собственников недвижимости с организациями жилищной сферы.

### **Экономика кондоминиума**

Новое строительство в России осуществляется сегодня, главным образом, на деньги частных инвесторов – физических и юридических лиц. Построенные таким образом дома уже не являются муниципальной собственностью, поэтому прежний механизм передачи такого объекта с баланса застройщика на баланс муниципальных управлений жилищно-коммунального хозяйства неправомерен.

Но застройщик не может оставить кондоминиум и на своем балансе, так как это означает взять на себя осуществление несвойственных ему функций по управлению и эксплуатации жилья. Кроме того, застройщик, у которого на балансе остался сданный в эксплуатацию жилой дом, несет финансовые потери из-за разницы в тарифах на коммунальные услуги для населения (по которым платят домовладельцы) и промышленных предприятий (по которым застройщик предоставляет услуги).

В последнее время некоторые компании-застройщики создают специальные подразделения, берущие на себя функции управления построенными домами и их содержание. Подобное расширение сферы деятельности повышает для инвесторов привлекательность предложений по новому строительству.

Поскольку товарищество собственников жилья создается по инициативе застройщика, он должен взять на себя всю организационную работу и связанные с этим расходы по регистрации товарищества, постановке нового юридического лица на учет, открытию расчетного счета.

Застройщик обязан назначить правление товарищества или управляющего, организовать бухгалтерский учет и отчетность. Принять решение о том, кто будет осуществлять работы по эксплуатации – специализированная сторонняя организация по договору или само товарищество.

Успех деятельности товарищества собственников жилья в новостройке в основном зависит от застройщика. Все, что застройщик делает для товарищества, он делает для своих инвесторов – будущих домовладельцев. Успех товарищества, созданного застройщиком, работает на его репутацию не меньше, чем высокое качество строительства.

## Регистрация кондоминиума

Требование о государственной регистрации кондоминиума не соответствует закону о регистрации прав на недвижимое имущество, согласно которому регистрируются права, а не имущество, поэтому необходимо изменить закон «О товариществах собственников жилья». Паспорта домовладений составляются территориальными или местными бюро технической инвентаризации, которые занимаются техническим учетом недвижимого имущества. БТИ руководствуются утвержденными инструкциями и оформляют паспорта по утвержденной форме, в которой не предусмотрено внесение записи, что данный жилой дом является кондоминиумом.

Несовершенство действующего федерального законодательства не позволяет учитывать (или регистрировать) кондоминиумы как комплексы недвижимого имущества. В ка-

честве временной меры отдельными субъектами Федерации принимаются законы о порядке регистрации кондоминиумов. Там, где такие региональные законы не приняты (как в Новосибирской области), товарищества собственников жилья в существующей застройке созданы быть не могут.

Поправки в федеральное законодательство и региональные правовые акты должны отражать следующий факт: внесение кондоминиума как объекта в реестр недвижимости не зависит от факта регистрации всеми собственниками их прав собственности в учреждении юстиции или от выбора домовладельцами способа управления общим имуществом кондоминиума.

Чтобы жилой дом мог получить «официальный статус» кондоминиума, необходимо предварительно установить состав и границы единого комплекса недвижимого имущества, включая земельный участок.

На федеральном уровне утверждены документы, определяющие методику расчета нормативных размеров и порядок установления границ земельных участков в кондоминиумах для передачи в общедолевую собственность домовладельцев. Но установление фактических границ земельных участков, относящихся к отдельным жилым домам, с присвоением кадастровых номеров не обязательно должно происходить в ответ на письменное обращение домовладельцев. Органы местного самоуправления, заинтересованные в упорядочении земельных отношений в городской черте, могут принять соответствующую муниципальную программу, финансируемую из бюджета. Реализация программы не только создаст основу для учета кондоминиумов и облегчит впоследствии регистрацию товариществ собственников жилья, но и даст возможность использовать закон «О плате за землю». Определение границ земельного участка, входящего в состав кондоминиума, позволяет рассчитать земельные доли домовладельцев для взимания земельного налога. После установления границ муниципалитет может выступить с инициативой по передаче земельных участков в кондоминиумах в общедолевую собственность домовладельцев с возложением на них соответствующих

обязанностей по благоустройству и поддержанию порядка на придомовой территории.

Органы местного самоуправления могут выступить и заказчиком работ по обновлению паспортов домовладений с внесением в них данных по установленным границам земельных участков и записи о том, что данный комплекс недвижимости является кондоминиумом. Учреждение юстиции по запросу мэрии вправе подтвердить для БТИ факт регистрации прав собственности на отдельные помещения в конкретном доме.

Таким образом, у муниципалитета есть возможность проявить инициативу и определить наличие и границы кондоминиумов в городской застройке. Вслед за тем можно поэтапно, в зависимости от степени приватизации помещений в доме, износа, перспектив реконструкции или модернизации застройки, выходить к собственникам квартир с предложением выбрать способ управления кондоминиумом: передача функций по управлению муниципальной службе заказчика (с заключением договора каждым домовладельцем) или образование товарищества собственников жилья.

Вместе и сообща легче можно решать вопросы, возникающие в процесс эксплуатации объекта недвижимости. Инфраструктура общего пользования (электроэнергия, канализация, водопровод, телевизионная антенна и телефонная связь) касаются каждого, и соответственно обслуживание данных систем целесообразнее проводить совместно.

Особенно актуален вопрос объединения домовладельцев в кондоминиум тогда, когда возникает понимание, что муниципальные службы по обслуживанию жилищного фонда не способны обеспечить жильцам желаемый уровень безопасности и комфорта.

\* \* \*

Госдума РФ на пленарном заседании приняла во втором чтении поправки в закон «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», продлевающие срок, предоставленный гражданам для выбора способа управления многоквартирным домом, до 1 июля 2008 г. (по действующему законодательству граждане должны были определиться с выбором способа управления многоквартирным домом до 1 января 2007 г.).