

КОНДОМИНИУМ: СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ

О. В. Сивограков,

*кандидат экономических наук,
консультант Международной финансовой корпорации*

Причины возникновения необходимости в институте кондоминиума в Беларуси

*Кондоминиум (от лат. *con* вместе + *dominium* владение) – это особая форма правоотношений собственников недвижимости. Она возникает тогда, когда несколько собственников жилых или нежилых помещений в едином комплексе недвижимого имущества владеют также некоторой долей общего имущества, находящегося в совместном пользовании. Таким образом, имеет место сочетание полноправной частной собственности на жилое или нежилое помещение с общей долевой (и одновременно неделимой) на общее имущество, кроме жилых и нежилых помещений, принадлежащих отдельным лицам. Общее имущество при совместном домовладении – это лестничные клетки и лестницы, коридоры и крыши, технические этажи и подвалы, электрическое и сантехническое оборудование общего пользования, дворовые элементы озеленения и благоустройства, то есть все то, чем пользуются все собственники, проживающие в одном доме или комплексе домов.*

Возникновение интереса к институту кондоминиума в Беларуси объясняется рядом социально-экономических и правовых причин, важнейшие среди которых:

- обострение проблемы содержания жилья при сокращении государственных расходов на жилищно-коммунальное обслуживание и одновременном сдерживании роста квартирной платы (и за обслуживание приватизированных квартир), которая по-прежнему в состоянии восполнить лишь часть необходимых для этого средств;

- продолжающаяся приватизация государственного жилищного фонда и появление практически в каждом многоквартирном доме большого числа различных собственников; возникновение сложностей в их взаимоотношениях по поводу содержания и обслуживания зданий, а также между ними и городскими

властями и обслуживающими организациями;

- возрастание доли строительства нового жилья за счет средств физических и юридических лиц, которые проявляют большой интерес к возможности самостоятельно управлять принадлежащей им недвижимостью и обслуживать построенные дома с помощью негосударственных организаций;

- отсутствие законодательства, регулирующего взаимоотношения собственников помещений в многоквартирных домах относительно использования и эксплуатации общего имущества, оплаты его содержания и ремонта.

Таким образом, упрочение правовой базы и развитие социально-экономических механизмов функционирования сферы взаимоотношений между собственниками помещений в многоквартирных домах становится актуальной проблемой. Не случайно в итоговом отчете Всемирного Банка об экономике Республики Беларусь в 1997 г. важнейшей составляющей реформирования жилищного сектора и предпосылкой предотвращения ухудшения социального положения населения называется принятие закона о кондоминиуме [Экономика Беларуси: проблемы и возможности. Мн.: Всемирный Банк, 1997].

Зарубежный опыт создания и функционирования кондоминиумов

Кондоминиум получил широкое развитие во Франции и Великобритании, Испании и Польше, Германии и странах Латинской Америки. В США он даже стал синонимом слов “жилище”, “дом”. Как форма собственности на недвижимость, кондоминиум уже имеет довольно длительную историю. Некоторые авторы [см., например, Нормативно-методические рекомендации по созданию и функционированию товариществ собственников жилья (кондоминиумов) в Санкт-Петербурге.

Санкт-Петербург, 1996. Кн.1] выделяют три этапа развития кондоминиума – совместного владения жильем.

Первый этап связывают с временами Римской империи, когда идея владения одной вещью несколькими собственниками впервые приобрела правовое оформление. В качестве исторического факта приводится принятие Римским Сенатом примерно 2000 лет назад закона о кондоминиуме, который позволял гражданам владеть отдельным помещением в многонаселенных постройках.

Второй этап относится к средневековью, когда на территории Западной Европы идея кондоминиума получила второе рождение. Возникла необходимость защиты городов от нападения извне. Опасность вынуждала горожан обустривать свои жилища на стесненном пространстве в пределах специально возводимых крепостных стен, где строительство отдельных зданий было ограничено дефицитом земельных участков и дороговизной работ. В результате стали возводиться дома на несколько семей, отношения между которыми строились на основе совместного владения общим имуществом.

Третий (современный) этап берет свое начало с наступлением XX века. В это время концепция кондоминиума была реанимирована в Европе и стала популярной формой домовладения в Испании, Германии, Бельгии, Франции, Великобритании и России.

Из Европы кондоминиум распространился на американский континент. Первой из южноамериканских стран, осуществивших его рецензию, стала Бразилия, где в 1928 г. был принят закон, разрешающий продажу так называемой горизонтальной собственности (Horizontal property). Несколько десятилетиями позже Пуэрто-Рико, испытывающая большой рост населения, слабую обеспеченность жильем, недостаток подходящих земельных участков для строительства, по примеру своего южного соседа приняла закон о горизонтальной собственности (The Horizontal Property Act of 1958). Законом устанавливался порядок владения недвижимостью с использованием концепции кондоминиума.

Ситуация в Пуэрто-Рико и принятый там закон стали примером и стимулом для аналогичного развития законодательства в

США, где в 1961 г. Национальный закон о жилищном строительстве (National Housing Act) был дополнен разделом, расширяющим пределы управления недвижимостью в жилищной сфере, и возложил координацию деятельности в этой области на Федеральное агентство жилищного строительства (Federal Housing Authority).

Экономической основой зарождения жилищных объединений – прототипов современных кондоминиумов – в США в начале века стало развитие пригородов крупных городов. В современном облике кондоминиумы возникли там в ответ на значительный спрос на жилье в связи с расширением деловой активности в конце 60-х и начале 70-х годов. Подобно первым жилищным объединениям предшествующего периода они стали основой для получения прибыли и для строителя (застройщика, заказчика), и для собственника помещения, рассматривавшего жилье как вложение капитала.

Сейчас каждый восьмой американец является участником общественных жилищных ассоциаций, которые управляются не только федеральными, но и местными законами или законами штатов. Жилищные объединения контролируют зачастую такие вопросы, как соблюдение тишины, настенная живопись, интерьеры и даже расположение кондиционеров воздуха. Покупатели жилья в кондоминиумах ценят ассоциации за их сервис, контроль соседней безопасности. Одних привлекает в них все то, что способствует отдыху: бассейны, теннисные корты и гольф-клубы; других – защищенность законодательством.

Следует отметить, что в США кондоминиумы создаются, как правило, двумя способами. В первом варианте владелец (застройщик), обычно являющийся частным предпринимателем, регистрирует кондоминиум по окончании строительства дома и до начала продажи квартир. Каждый последующий покупатель квартиры у владельца (застройщика) автоматически становится членом ассоциации и соглашается выполнять ее требования, другого выбора у него нет. Во втором варианте можно создать кондоминиум, будучи владельцем уже существующего здания, квартиры в котором в настоящий момент сданы в аренду жильцам.

Причем образование кондоминиумов путем распродажи многоквартирных зданий по частям (поквартирно) было более характерным явлением в 60-х и 70-х годах нашего столетия. Начиная же с 80-х годов «лидерство» в образовании кондоминиумов в США переходит к новому строительству. Исследователи отмечают, что и в странах Западной Европы наблюдается повышение интереса к кондоминиумам. Так, по Германии в последнее десятилетие прокатилась волна «кондоминиумизации» кооперативов, когда люди, зарегистрировав дом в качестве кондоминиума, закрепляют за собой право собственности на жилье и долю в общем имуществе. Одним из результатов такого преобразования является повышение стоимости квартир [Кутакова Т. Товарищество собственников жилья – ваш выбор. М.: Институт экономики города, 1996. С. 20].

По данным Института общественных ассоциаций США (Community Associations Factbook, 1993), жилищные общественные ассоциации делятся на три типа: плановые сообщества (51%), кондоминиумы (42%) и кооперативные жилищные организации (7%). Кондоминиумы составляют 10% всего жилищного фонда в Вашингтоне, 15% – во Флориде и 21% – на Гавайях. В США насчитывается 150 000 ассоциаций собственников, в них состоят 32 млн человек. С 1970 по 1990 г. количество помещений, объединенных в кондоминиумы, выросло почти в 60 раз. Журнал American Demographics прогнозирует, что к 2000 г. в ассоциации собственников жилья объединится примерно четверть американцев.

Рост числа кондоминиумов и ассоциаций домовладельцев свидетельствует о доступности кондоминиумов для населения. Первоначальный взнос минимальный, а месячные взносы приблизительно такие же, как и квартплата, что делает кондоминиум местом выгодного капиталовложения для многих собственников. Кондоминиумы предоставляют определенные услуги и удобства, которые отдельный домовладелец не смог бы себе позволить. Многие ассоциации имеют в своем распоряжении прачечные, бассейны, спортплощадки, парки, теннисные корты, озеро и пр.

Таким образом, кондоминиум – это хорошая возможность для людей, которые не могут себе позволить иметь собственный от-

дельно стоящий дом. Качество услуг и удобств, предоставляемых ассоциациями, также способствует неуклонному росту количества кондоминиумов в Европе и Америке.

По пути создания совместных домовладений идет реформирование жилищной сферы в России, на Украине, в Литве, Эстонии. Российское Временное положение о кондоминиуме было утверждено Указом президента в 1993 г. Уже в 1995 г. товарищества домовладельцев существовали в Москве, Владимире, Волгограде, Екатеринбурге, Нижнем Новгороде, Рязани, Ярославле и других городах. Всего же кондоминиумов в России в настоящее время – более тысячи. В 1996 г. Президент России подписал Федеральный Закон «О товариществах собственников жилья».

В высокоразвитых зарубежных странах институт кондоминиума сегодня имеет очень подробное правовое оформление, причем как на государственном, так и на региональном и местном уровнях. Связано это с тем, что вопросам собственности там уделяется пристальное внимание. Кроме того, правоотношения в сфере недвижимости имеют очень сложную структуру и содержание.

Так, в кондоминиуме в полной частной собственности владельца жилья в многоквартирном доме находится, по сути дела, лишь пространство между стенами помещения. А где заканчивается эта собственность – на какой глубине в стене (если вбиваешь гвоздь)? По этому поводу в законодательствах стран имеются различные правила. То же относится и к критериям определения долей в общих элементах недвижимого имущества совместного домовладения. На практике в некоторых странах и даже отдельных кондоминиумах за точку отсчета берется не только площадь помещения, а и его объем либо стоимость. Порой применяются сложные формулы для определения долей в общих элементах, учитывающие этажность, расположение квартиры и другие факторы.

Примеры кондоминиумов за рубежом иногда являются для нас совершенной экзотикой. Так, в некоторых кондоминиумах на побережье Флориды общим элементом является песок на пляже. И когда этот песок уносит волнами в море, собственники (участники кондоминиума) собирают средства на его восполнение. Часто кондоминиумы за рube-

жом напоминают наши дачные (или, скорее, коттеджные) поселки, где в частной собственности находятся отдельные дома и участки земли около них, а в общей собственности – коммуникации, дороги, ограждения и т.д.

Довольно распространены такие архитектурно-планировочные решения, при которых дома в кондоминиумах представляют собой сочлененные двух-, трехэтажные секции, принадлежащие отдельным собственникам. В почковом этаже могут располагаться гаражи. Само здание имеет в плане вид кольца или замкнутого квадрата, внутри которого, во дворе, размещены зоны отдыха, спортивные площадки, бассейны. Вход во двор – через ворота или калитку, замыкающуюся на замок. Уже по виду таких жилых комплексов можно догадаться, что это кондоминиумы. Подобные новостройки стали возникать в последние годы вблизи крупных городов Польши, например Варшавы.

При этом зарубежные авторы [Jack P. Friedman, Ph.D., Jack C. Harris, Ph.D. Keys To Purchasing a Condo Or a Co-op / Real Estate Center, Texas A&M University, College Station, Texas, 1990. P. 7] подчеркивают то обстоятельство, что существует общее заблуждение: кондоминиумы – это тип здания. Люди ассоциируют кондоминиумы с определенным архитектурным стилем. Кондоминиумы же могут иметь много физических форм – многоэтажные, дома загородного типа, отдельные городские и дома, объединенные в кварталы. Что действительно отличает кондоминиумы, так это правовая форма собственности. Как пишут Фридман и Харрис, кондоминиум – правовое новшество, которое позволяет тебе наслаждаться правом собственности внутри комплекса, которым ты владеешь совместно с другими людьми [Там же. С. 7].

Управление совместным домовладением за рубежом

Главной задачей ассоциации собственников является обеспечение эксплуатации и ремонта общих элементов и оборудования совместного домовладения.

Зарубежный опыт (главным образом, США) показывает, что можно выделить три основных типа оперативного управления хозяйством в совместном домовладении: 1) управление осуществляется наемным персона-

лом (доля таких кондоминиумов в США составляет около 26%); 2) функции управления по договору берет на себя специализированная фирма (42%); 3) сами собственники распределяют между собой и выполняют функции оперативного управления (27%). В оставшихся 5% случаев применяется смешанная форма управления [Community Associations Factbook, 1993. P.26]. Данную информацию следует иметь руководителям белорусских государственных жилищно-эксплуатационных организаций, которые воспринимают создание товариществ собственников как угрозу их существованию.

В правилах управления кондоминиумом обычно четко оговаривается механизм воздействия на каждого владельца в плане соблюдения им обязательств по отношению к ассоциации. Считается, что в противном случае совместная собственность на недвижимость вряд ли будет эффективной. По имеющимся данным, в США в 1991 г. 91% ассоциаций, в которых проводились опросы, сообщили, что они, по крайней мере, один раз письменно извещали своего члена о нарушении им правил. 26% опрошенных для разрешения спора привлекали арбитраж, а 18% – подавали исковое заявление, и только мизерная часть таких заявлений разбиралась в суде [Community Associations Factbook, 1993. P.25]. Эти цифры показывают, что **изнутри** определяется характер деятельности ассоциации и осуществляется управление ею. Исследователи отмечают: проблемы будут существовать всегда, но большинство из них незначительны и могут легко разрешаться после получения письменного извещения от правления.

Пример первых товариществ (ассоциаций) собственников жилья в Беларуси также показывает, что ряд проблемных вопросов (в частности, касающихся своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг) в товариществах решается успешнее по сравнению с тем, как это происходит в рамках государственного управления жилищным хозяйством.

В связи с широким распространением кондоминиумов в зарубежных странах возникла необходимость в подготовке профессиональных руководителей для управления ими. В США программу по подготовке таких специалистов предлагает Институт ассоциаций домовладельцев.

Во многих городах России кондоминиумами управляют профессиональные руководители. Главные преимущества найма такого специалиста (или даже фирмы соответствующего профиля) – лучшее качество выполнения порученных работ и большая ответственность персонала, стимулируемая материально. В 1996 г. Санкт-Петербургская Академия методов и техники управления подготовила 140 организаторов товариществ собственников. Обучение управляющих кондоминиумами осуществляется в Новгороде и Череповце.

В Москве, Санкт-Петербурге, Твери, Тюмени, Архангельске созданы ассоциации товариществ собственников жилья, которые решают проблемы взаимодействия с монополистами коммунальных услуг, администрацией городов, обеспечивают информационную поддержку своих членов.

“Брестская модель” совместного домовладения: организационно-управленческие аспекты

Подготовительная работа по разработке нормативной базы и созданию первых кондоминиумов в Беларуси началась в конце 1994 г. В феврале 1995 г. Международная финансовая корпорация (МФК) подписала Договор о сотрудничестве по проекту “Кондоминиум” с Министерством жилищно-коммунального хозяйства, Министерством приватизации, брестскими городским советом и горисполкомом. МФК по этому договору оказывала консультационную и техническую помощь в разработке и внедрении системы совместного домовладения.

В марте 1995 г. Брестский горисполком утвердил городское Положение о совместном домовладении, а несколько позже – типовые Устав ассоциации совместного домовладения и Учредительный договор.

В других городах Беларуси, где приняты городские Положения о совместном домовладении и созданы либо создаются первые товарищества (или ассоциации – по примеру Бреста, Кобрина и Баранович), утверждается, как правило, очень близкая по своему содержанию регламентация деятельности этих товариществ (ассоциаций). Такую нормативную базу совместного домовладения можно назвать “Брестской моделью” – по имени города Беларуси, в котором она впервые применена.

Основные организационно-управленческие моменты “Брестской модели” совместного домовладения сводятся к следующему.

Решение об образовании совместного домовладения и создании товарищества принимается на общем собрании собственников конкретного жилого дома. Собрание созывается по инициативе любого из собственников данного дома, органов местного самоуправления либо иного заинтересованного лица. Каждый собственник обладает количеством голосов, пропорциональным размеру площади находящихся в его владении жилых и(или) нежилых помещений. Решение о создании товарищества считается принятым, если за него подано большинство голосов присутствующих на собрании собственников помещений или их представителей.

Возьмем для примера жилой дом со 100 квартирами, имеющими одинаковую площадь. 50 квартир приватизировано, а собственником остальных 50 является государство. Итого в доме есть 51 собственник – 50 частных и государство. Значит, для того, чтобы общее собрание было правомочным, на нем должны присутствовать более 34 собственников или их представителей (2/3 от 51), владеющих более чем 67 квартирами (2/3 от 100). Если первое собрание не состоялось, то на втором собрании достаточно присутствия 26 собственников или их представителей (т.е. более 50% от 51), владеющих более чем 50 квартирами. Решение о создании товарищества в данном доме считается принятым, если за него подано большинство голосов присутствующих на собрании собственников или их представителей.

После создания совместного домовладения приватизация квартир в этом доме осуществляется в общем порядке, установленном действующим законодательством Республики Беларусь. При этом новый собственник квартиры автоматически становится участником совместного домовладения с вытекающими отсюда правами и обязанностями. Он также может стать членом товарищества.

Права собственников помещений совместного домовладения практически такие же, как и права собственников частных домовладений. Так, каждый хозяин квартиры или помещения совместного домовладения имеет право самостоятельно, без каких-либо огра-

ничений, пользоваться принадлежащей ему на праве частной собственности квартирой, соблюдая, конечно, санитарные и противопожарные нормы и другие требования действующего законодательства. При этом он не должен нарушать и ущемлять интересы других собственников в здании; кроме того, может без всяких ограничений сдавать квартиру в аренду.

Каждый собственник помещений совместного домовладения имеет право принимать участие в управлении делами дома, если он является членом товарищества, к которому с момента регистрации переходят все права по управлению домом.

Собственник обязан содержать свою квартиру или помещение в надлежащем порядке, своевременно их ремонтировать и участвовать в финансировании затрат по содержанию и ремонту общих элементов дома.

Товарищество собственников является добровольным объединением владельцев собственников жилых и нежилых помещений дома. Независимо от того, является ли собственник членом товарищества, он обязан оплачивать расходы по содержанию и ремонту здания пропорционально размеру его доли в общей собственности. Товарищество в обязательном порядке заключает с собственниками помещений совместного домовладения, не входящими в товарищество, договоры об общем владении домом и долевом участии в его содержании и ремонте. Собственники, не являющиеся членами товарищества, не имеют права голоса при решении вопросов, касающихся управления домом.

Органами управления товарищества собственников являются общее собрание его членов и правление товарищества. Общее собрание – высший орган управления товарищества, участники которого имеют право голоса при решении вопросов, связанных с эксплуатацией и управлением дома. Количество голосов каждого собственника пропорционально его доле в общих элементах дома. Общее собрание должно проводиться не реже одного раза в год. В исключительных случаях по требованию участников может созываться внеочередное собрание. На общем собрании рассматриваются любые вопросы управления домом, например: принятие и внесение изме-

нений в устав, который является основным документом, регулирующим отношения между собственниками; утверждение финансово-хозяйственных планов и определение размера взносов членов товарищества.

Исполнительный орган товарищества – его правление, которое избирается общим собранием сроком на два года и отчетывается перед ним. Правление осуществляет руководство деятельностью товарищества собственников в период между общими собраниями; выбирает из своего состава председателя, который выполняет решения правления и имеет право подписи документов. В случае нецелесообразности существования правления общее собрание имеет право избрать председателя товарищества для выполнения всех функций правления. Кроме того, общее собрание может нанять управляющего делами для выполнения функций правления или председателя (например, из представителей ЖРЭУ или ЖЭСа).

В соответствии с действующими в городах Беларуси Положениями о совместном домовладении, наличие в доме встроенных нежилых помещений не является препятствием для создания товарищества собственников. Нежилое помещение, в котором располагается предприятие, включается в совместное домовладение, и его собственник (государство или частный собственник) оплачивает расходы по содержанию и ремонту дома пропорционально его доле в общей собственности, а также может быть участником товарищества собственников. Кроме того, если предприятие пользуется больше других собственников общими элементами дома (например, подъездной дорогой к нему) или коммунальными услугами (например, по вывозу мусора), общее собрание товарищества вправе принять решение об увеличении его доли в общих расходах.

Особенность совместного домовладения по “Брестской модели” состоит также в том, что часть квартир в доме может находиться в государственной (городской) собственности, и это не мешает созданию в нем товарищества. В таком случае представитель собственника (города) участвует в голосовании на собраниях с количеством голосов, пропорциональным принадлежащей ему площади помещений в доме.

Создание и развитие кондоминиумов в Бресте и других городах Беларуси

Главными составляющими работы по апробации системы совместного домовладения в Бресте были:

- предварительный социологический опрос жителей Бреста, владельцев приватизированных квартир, с целью определения их отношения к участию в управлении и эксплуатации дома, в котором они проживают;
- разработка и утверждение Брестским горисполкомом городского “Положения о совместном домовладении (кондоминиуме)” и типовых учредительных документов (Устава и учредительного договора);
- апробация новой системы домовладения, накопление первого опыта на примере нескольких “пилотных” домов (подробно об этом см. [6,7]).

В результате в пяти домах собственники приняли решение организовать товарищества собственников. Основными причинами отказа создать товарищества в других домах были:

- боязнь собственников уйти из-под государственной опеки;
- опасение, что в результате создания самостоятельной организации по управлению домом на них ляжет полная ответственность за его содержание;
- отсутствие желающих возглавить товарищество и боязнь жильцов пригласить управляющего со стороны.

В ряде случаев собственники квартир высказались против лишь потому, что не хотели быть первыми в городе в этом новом начинании.

Пионерами стали собственники квартир дома №29 по ул. Пушкинской, расположенного в центре Бреста и построенного еще в 1924 г. Они решили начать с частичного ремонта труб водопровода и теплоснабжения. Сейчас, глядя на отремонтированную фасадную часть дома, никак не скажешь, что дому 73 года. Вход и въезд во двор (ранее проходной) – через ворота недавно установленной ограды, надежно защищающей дом от непрошенных гостей. Здесь положена тротуарная плитка, продолжается ремонт в подъездах. Частично эту работу профинансировали собственники негосударственных магазинов, расположенных на первых этажах здания.

В доме №43 по ул. Ленинградской, где также создана ассоциация собственников, в каждой квартире установлены счетчики воды и регуляторы отопления.

Владелец магазина, входящий в ассоциацию по ул. Пушкинской, 21, отремонтировал фасад здания с учетом его исторического характера. Кроме того, недавно дирекция магазина помогла ассоциации заняться коммерческой деятельностью и заработать для ремонта дома дополнительные миллионы рублей, которые планируется потратить на замену дверей в подъездах.

Следует отметить, что там, где созданы и действуют товарищества собственников, жильцы ощутили преимущества относительно реализации их прав в управлении домами. Улучшилось обслуживание, быстрее решаются возникающие проблемы. Собственники начали активнее включаться в работу товариществ, вносить предложения по содержанию домов.

Содействие городских властей Бреста создаваемым ассоциациям не ограничивается лишь организационной работой. Так, горисполком принял специальное решение дотировать ассоциации собственников в таком же объеме, как и дома государственного жилищного фонда.

Опыт Бреста заинтересовал и другие города. Следом за областным центром Положения о совместном домовладении приняли городские власти Кобрина и Барановичей, где уже созданы и работают по одной ассоциации собственников. Затем аналогичную нормативную базу приняли исполкомы Волковыска, Минска, Березовки (Гродненская область), Молодечно, Орши, Гомеля, Витебска. В этих городах начали проводиться первые собрания собственников квартир. Заинтересовались совместным домовладением и в Могилеве, Гродно, Пинске, ряде районных центров Гродненской, Могилевской и Брестской областей.

В последнее время система совместного домовладения наиболее привлекает тех, кто построил квартиры за свои деньги. Для новых домов создание товариществ собственников – наиболее приемлемый путь в деле хорошего их содержания. Причем заинтересованы здесь и застройщики, которые могут сразу после завершения строительства передать дом в руки кондоминиума, созданного хозяевами

квартир и собственниками встроенных нежилых помещений.

Нормативная база совместного домовладения, принятая в городах республики, позволяет создавать товарищества собственников и в новых или строящихся жилых, нежилых и многоцелевых зданиях. Для примера тут можно привести товарищества в Кобрине, Барановичах и Бресте. Первые собрания собственников помещений в нескольких домах-новостройках прошли в Минске, Орше и Витебске. Кроме того, за консультациями в МФК, городские и районные исполкомы тех городов, где приняты и действуют Положения о совместном домовладении, уже обращалось большое количество организаций-застройщиков, проявивших интерес к созданию товариществ собственников в построенных или строящихся домах. Среди них можно назвать СИ "Бессер-Беларусь", ПКЦ "Центр", минские строительные фирмы "Комкон" и "Аресса - Сервис", объединение "Пинскдрев", Минский подшипниковый завод, трест "Белторгстрой", предприятие "Оптима-Союз", трест "Полесьежилстрой" и др.

Интерес к созданию товариществ собственников помещений до (или на стадии) строительства многоквартирных зданий и комплексов закономерен. Например, в развитых в развитых зарубежных странах продажа помещений (жилых и нежилых) в здании (или в комплексе зданий) осуществляется с условием, что взаимоотношения собственников будут строиться на принципах конодоминиума. Такой порядок позволяет лицам, желающим приобрести недвижимость, заранее ознакомиться с условиями и правилами предстоящего совместного домовладения.

Специфика социально-экономической ситуации Беларуси добавляет к сказанному ряд аргументов. Так, предприятия, осуществляя строительство жилых домов с привлечением средств граждан и юридических лиц, уже на стадии их возведения становятся заложниками ситуации, когда в доме все помещения принадлежат различным собственникам и нет одного представителя, который бы от лица всех будущих жильцов заключил договоры с коммунальными организациями и предприятиями об энерго-, газо-, теплоснабжении, обслуживании лифтов, водообеспечении и канализации.

В других случаях при решении данной проблемы в качестве стороны для заключения договоров на коммунальное обслуживание дома может выступать организация-застройщик, организация-заказчик либо организация, являющаяся наиболее крупным собственником помещений в доме. При этом данная организация (или предприятие) рискует, что за тепло, воду и электроэнергию она будет рассчитываться по тарифам, применяемым к предприятиям, то есть значительно большим в сравнении с теми, по которым за услуги платит население. Часто размеры таких платежей оказываются весьма чувствительными, что может существенно повлиять на финансовое положение предприятия или организации. Поэтому данные предприятия заинтересованы в создании на базе этих домов товариществ собственников помещений и в передаче последним функций управления и эксплуатации зданий.

На основе Брестского городского Положения о совместном домовладении и с учетом накопленного там опыта Министерство жилищно-коммунального хозяйства и специалисты МФК разработали проект Закона Республики Беларусь "О совместном домовладении", который вступил в силу 22 января 1998 г.

Экономические аспекты функционирования конодоминиумов

Типичным для конодоминиумов в США является следующее распределение средств: 21% – административные расходы, 30% – текущая деятельность, 39% – содержание и ремонт, 10% – постоянные издержки [Community Associations Factbook, 1993. P.22].

Некоторые ассоциации собственников получают дополнительные средства для их развития, занимаясь коммерческой деятельностью. Чаще всего это бывает, когда ассоциация владеет торговыми или иными нежилыми помещениями. Поскольку же ассоциация собственников является некоммерческой организацией, полученная прибыль не может распределяться между ее участниками; она должна быть использована только на эксплуатацию и управление конодоминиумом.

Некоммерческие организации обладают в большинстве развитых зарубежных стран налоговыми привилегиями в соответствии с этим статусом. В Республике Беларусь зако-

нодательно еще не установлен особый статус некоммерческих организаций, и данное обстоятельство является одной из проблем, которую предстоит решить в будущем для создания нормальных условий развития кондоминиумов.

Опыт работы товариществ собственников жилья в России [Экономика и жизнь. 1997. №22] показывает, что обслуживание таких домов обходится значительно дешевле, а содержатся они намного качественнее. При равных финансовых условиях с муниципальными обслуживающими предприятиями товарищества за счет эффективного использования имеющихся средств производят выборочный капитальный ремонт домов, устанавливают кодовые замки на входные двери в подъезды, приборы учета потребления тепла, воды, газа.

Примером успешного управления в ассоциациях собственников в России является товарищество «Маяк» (Москва), созданное на базе новостройки. Оно отказалось заключать договор с дирекцией единого заказчика, посчитав назначенную цену за услуги слишком высокой, и само организовало обслуживание дома, что обошлось вдвое дешевле. При этом был расширен объем предоставляемых услуг (в их состав, помимо прочего, вошло обеспечение круглосуточной охраны 6 подъездов).

Товарищество «Общий дом» в Новгороде за счет дотации на содержание дома реконструировало тепловой узел и установило счетчик потребления тепла и горячей воды, который в первый же месяц показал, что фактическое потребление тепла на 30% меньше нормативного. В товариществах собственников жилья Красноярского края (всего их в крае действует около 30) только установка счетчиков горячей и холодной воды (по одному на дом) привела к снижению ее расхода в два раза, а отопления – почти на треть [Экономика и жизнь. 1997. №22].

Целостными о совместном домовладении, действующими в городах Беларуси, также предусмотрено, что для достижения своих целей товарищество вправе заниматься любыми видами коммерческой деятельности, предусмотренными уставом. При этом, как и в других странах, товарищество собственников, являясь некоммерческой организацией, обязано всю прибыль, полученную в резуль-

тате коммерции, использовать только на цели эксплуатации и управления домом. Например, товарищество может сдавать в аренду свободные помещения и направлять эти деньги на нужды дома. В планах одной из брестских ассоциаций собственников – взимать плату за размещение на стене их дома рекламных щитов коммерческих фирм.

Большим резервом эффективного использования средств товариществ собственников, направляемых на эксплуатацию и ремонт зданий, является возможность выбора организаций, выполняющих эти работы, на конкурсной основе. В результате за меньшую оплату можно договориться о большем объеме услуг товариществу.

Система открытых конкурсов на получение заказов по жилищно-коммунальному обслуживанию уже начала распространяться, например, в России. Так, в течение последних полутора лет проведены десятки конкурсов в Новгороде, Нижнем Новгороде, Владимире, Рязани, Петрозаводске, Новочеркасске, Красноярске и других городах. В итоге организации, победившие в конкурсе, на практике доказали возможность повышения экономичности работы в этой сфере. В России по нормативам на обслуживание 1 кв. м жилья должно расходоваться 1700 руб. А эти фирмы укладываются в 800 – 900 руб., и качество услуг у них выше. Сейчас в городах России на конкурсной основе обслуживается около 20% жилого фонда [Человек и собственность. 1997. №6]. Причем в ряде случаев победителями открытых конкурсов становились и государственные ЖЭСы.

Первые ассоциации собственников в Бресте уже отказались от некоторых услуг государственных жилищно-эксплуатационных организаций и выбирают себе исполнителей конкретных заказов среди негосударственных фирм, предлагающих более выгодные условия договоров.

Собственников квартир при принятии решения о создании товарищества волнует вопрос, сохраняются ли государственные субсидии и дотации в сфере содержания жилья и оплате коммунальных услуг при создании совместного домовладения. Ответ на этот вопрос дает статья 13 «Социальные гарантии» Закона Республики Беларусь «О совместном домовладении», которая гласит: «При совмес-

тном домовладении сохраняются государственные социальные гарантии для собственников, нанимателей и арендаторов жилых помещений, установленные нормативными актами Республики Беларусь, соответствующими решениями республиканских органов государственного управления, местными исполнительными и распорядительными органами”.

Очевидно, что главным общим условием тут является применение для всех категорий жильцов единых тарифов при оплате жилья и коммунальных услуг. В настоящее время покрывается лишь часть расходов на жилищно-эксплуатационные и коммунальные работы и услуги, оказываемые государственными организациями. Таким образом, товарищество собственников вправе претендовать на государственную дотацию (либо в денежном выражении, либо в виде предоставления услуг).

Это условие функционирования кондоминиумов имеет важное, но временное значение, поскольку политика Правительства Республики Беларусь по данному вопросу заключается в постепенном отказе от государственного дотирования жилищно-коммунальных услуг. Это отмечается, например, в Меморандуме о взаимопонимании, подписанном Правительством Республики Беларусь и Всемирным банком в июне 1997 г.

На сегодняшний же день дотирование все еще является весьма осязаемым “довеском” к бюджету товариществ. В городах России (например, Санкт-Петербурге, Рязани, в Волгоградской области) городские власти приняли специальные постановления по этому вопросу, предусматривающие направление дотаций на содержание жилья и коммунальные услуги из местных бюджетов товариществам собственников жилья в тех же размерах, что и для муниципального жилищного фонда. Аналогичное решение принял Брестский горисполком.

Преимущества реализации концепции кондоминиума для населения, городских властей и предпринимателей

Главный результат реализации концепции кондоминиума, создания и функционирования товариществ собственников заключается в улучшении условий жизни в этих домах, которое происходит за счет ряда факторов.

Так, каждое товарищество собственников имеет свой отдельный расчетный счет в банке. И деньги от собственников (жилищно-коммунальное обслуживание) и проживающих в государственных квартирах (квартплата) поступают теперь не на общий счет ЖРЭУ горисполкома, а на счет товарищества и потому расходуются **только** на цели эксплуатации кондоминиума.

При организации совместного домовладения у жильцов появляется возможность самим участвовать в принятии различных решений по управлению жильем. При этом люди, проживающие в конкретном доме, действительно заинтересованы в его улучшении, создании более комфортных условий. Одновременно жильцы, как правило, лучше знают наиболее насущные потребности своего жилища, могут точнее определить предпочтительные направления использования средств на его содержание и источники их экономии. Опыт показывает, что принимаемые ими решения существенно повышают эффективность расходования средств на жилищно-коммунальное обслуживание.

Члены товарищества осуществляют контроль за тем, как используются средства, поступающие от собственников и государства; могут на конкурентной основе выбирать подрядчиков.

При создании совместных домовладений штат персонала, обслуживающего здание, может формироваться из жильцов дома, ведь требуются бухгалтеры, электрики, дворники и пр. Таким образом, в современных условиях, когда зачастую трудно найти работу, у участников совместных домовладений появляются дополнительные возможности для трудоустройства.

Например, ассоциации собственников в США дают работу не только юристам, бухгалтерам, инженерам, строителям и дизайнерам, но и службам, которые разносят газеты, собирают счета, тару и вторичное сырье, устанавливают сигнализацию, производят другие работы. Получило развитие и страхование общественных ассоциаций, при котором защищена не только собственность, но и персонал домовладений.

К другим преимуществам, которые получают собственники квартир при создании кондоминиумов, относятся:

- правовое закрепление их законных прав на принадлежащие им помещения вместе с долей в общих элементах здания. Это позволяет усилить возможности юридической защиты прав владельцев недвижимости;

- установление взаимных обязанностей собственников в совместном домовладении, что создает почву для справедливого урегулирования возможных споров и предотвращения конфликтов по поводу пользования жилыми помещениями и общими элементами здания.

Ожидаемый эффект от развития совместного домовладения для городских властей проявится в освобождении их от части попечительских функций по содержанию жилищного фонда, что позволит им повысить результативность своей деятельности в этой сфере. Кроме того, создаются условия для уменьшения нагрузки на городской бюджет в части содержания и ремонта жилого фонда, в том числе за счет использования средств негосударственных инвесторов (как предпринимателей, так и населения).

Предприниматели, покупая помещения и вступая в товарищество собственников, приобретают в связи со статусом владельца недвижимости возможность свободно владеть и распоряжаться ей, использовать в качестве залога или имущественного вклада. Таким образом, предприниматели – собственники помещений избавляются от тревоги за свое будущее, которая присутствовала, когда они являлись только арендаторами жилья. Уверенность в будущем, более стабильный правовой статус как собственника недвижимости, в свою очередь, создают предпосылки для активной деятельности предпринимателей и повышения эффективности экономики.

Системный эффект создания и функционирования кондоминиумов в Беларуси должен проявиться также через развитие рынка недвижимости, находящейся в частной собственности. В этой сфере будет формировать-

ся рыночная среда, привычная в развитых странах, что является фактором привлечения иностранных и внутренних инвестиций, создания условий для ускорения приватизации, повышения эффективности использования экономических ресурсов, сосредоточенных в жилищно-коммунальном секторе хозяйства страны.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Экономика Беларуси: проблемы и возможности*. Мн.: Всемирный Банк, 1997.
2. *Нормативно-методические рекомендации по созданию и функционированию товариществ собственников жилья (кондоминиумов) в Санкт-Петербурге*. Санкт-Петербург, 1996. Кн. 1.
3. *Кутакова Е.* Товарищество собственников жилья – ваш выбор. М.: Институт экономики города, 1996.
4. *Community Associations Factbook*, 1993.
5. *Jack P. Friedman, Ph.D., Jack C. Harris, Ph.D.* Keys To Purchasing a Condo Or a Co-op / Real Estate Center, Texas A&M University, College Station, Texas, 1990.
6. *Сивограков О.В.* Совместное домовладение (кондоминиум). Зарубежный и белорусский опыт // Финансы (еженедельный аналитический журнал). 1997. № 27–30.
7. *Сивограков О.В.* Брестские кондоминиумы: продолжение следует // Нацыянальная эканамічная газета. 1997, 1 кастрычніка.
8. *Экономика и жизнь*. 1997. №22.
9. *Человек и собственность*. 1997. №6.
10. *Приватизация и продажа жилых помещений*. Опыт и результаты. Законодательные акты и нормативно-методические материалы / Б.В. Батура, Г.Г. Добровольский и др. Мн.: 1993.
11. *Батлер С.* “Кондоминиум” как форма собственности на недвижимость // Вопросы экономики. 1993. №7.

