

Сравнительный анализ



создания собственниками многоквартирных домов объединений по управлению общим имуществом на примере Законодательств Азербайджана, Беларуси, Грузии, Молдовы и Украины



Документ подготовлен в рамках проекта «HOME - На пути к реформам жилищного сектора: повышение потенциала объединений собственников жилья в Азербайджане, Беларуси, Грузии, Молдове и Украине». Проект направлен на поддержку национальных реформ и укрепление роли гражданского общества как наблюдательной инстанции, популяризацию тем управления жильём, энергоэффективной санации, безбарьерного жилья в многоквартирных домах, улучшение взаимодействия между общественными организациями и органами власти на национальном, региональном и местном уровнях. Подробную информацию о проекте «HOME» можно найти на сайте: www.jildom.com.

СОДЕРЖАНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	5
АЗЕРБАЙДЖАН	8
1. ОСМД	8
1.1. Статистика по жилищному фонду и ОСМД	8
1.2. Законодательный базис по самоорганизации населения в многоквартирных домах	8
1.3. Проведения реформ и новации в законодательстве	9
2. Управление жильем	10
2.1. Законодательство об управлении жилой недвижимостью и законопроекты	10
2.2. Формы управления жилищным фондом: самоуправление объединения совладельцев (ОСМД), профессиональное управление	10
3. Поддержка для ОСМД	12
3.1. Государственная поддержка ОСМД	12
3.2. Поддержка ОСМД со стороны органов местного самоуправления	12
3.3. Поддержка общественных организаций	12
4. Термомодернизация и энергосбережение (санация)	13
4.1. Энергетическое состояние зданий	13
4.2. Законодательство о энергосбережении (санации)	13
5. Финансовые модели внедрения мероприятий санации на уровне жилого дома (кредитная модель, револьверный фонд, модель ЭСКО). Региональные программы реформирования ЖКХ, поддержки ОСМД и проведения санации	14
6. Резюме анализа на русском и английском языках	15
БЕЛАРУСЬ	18
1. ОСМД	18
1.1. Статистика по жилищному фонду и ОСМД	18
1.2. Законодательный базис по самоорганизации населения в многоквартирных домах	19
1.3. Проведения реформ и новации в законодательстве	19
2. Управление жильем	20
2.1. Законодательство об управлении жилой недвижимостью и законопроекты	20
2.2. Формы управления жилищным фондом: самоуправление объединения совладельцев (ОСМД), профессиональное управление	20
3. Поддержка для ОСМД	21
3.1. Государственная поддержка ОСМД	21
3.2. Поддержка ОСМД со стороны органов местного самоуправления	22
3.3. Поддержка общественных организаций	24
4. Термомодернизация и энергосбережение (санация)	24
4.1. Энергетическое состояние зданий	24
4.2. Законодательство о энергосбережении (санации)	25
5. Финансовые модели внедрения мероприятий санации на уровне жилого дома (кредитная модель, револьверный фонд, модель ЭСКО). Региональные программы реформирования ЖКХ, поддержки ОСМД и проведения санации	25

6. Резюме анализа на русском и английском языках	26
ГРУЗИЯ.....	29
1. Товарищество собственников жилья (Амханагоба).....	29
1.1. Статистика по жилищному фонду и Амханагоба в Грузии.....	29
1.2. Законодательная база по самоорганизации населения в многоквартирных домах.....	31
1.3. Проведения реформ и новации в законодательстве	32
2. Управление жильем	32
2.1. Законодательство об управлении жилой недвижимостью и законопроекты.....	32
2.2. Формы управления жилищным фондом: самоуправление объединения совладельцев (Амханагоба), профессиональное управление.....	34
3. Поддержка для Амханагоба	34
3.1. Государственная поддержка Амханагоба	34
3.2. Поддержка Амханагоба со стороны органов местного самоуправления.....	34
3.3. Поддержка общественных организаций.....	35
4. Термомодернизация и энергосбережение (санация)	35
4.1. Энергетическое состояние зданий	36
4.2. Законодательство о энергосбережении (санации).....	36
5. Финансовые модели внедрения мероприятий санации на уровне жилого дома (кредитная модель, револьверный фонд, модель ЭСКО). Региональные программы реформирования ЖКХ, поддержки АМХАНАГОБА и проведения санации.....	36
6. Резюме анализа на русском и английском языках	38
МОЛДОВА	41
1. ОСМД	41
1.1. Статистика по жилищному фонду и ОСМД	41
1.2. Законодательный базис по самоорганизации населения в многоквартирных домах.....	41
1.3. Проведение реформ и новации в законодательстве	42
2. Управление жильем	42
2.1. Законодательство об управлении жилой недвижимостью и законопроекты.....	42
2.2. Формы управления жилищным фондом: самоуправление объединениями совладельцев (ОСМД), профессиональное управление.....	42
3. Поддержка для ОСМД.....	44
3.1. Государственная поддержка ОСМД	44
3.2. Поддержка ОСМД со стороны органов местного самоуправления.....	45
3.3. Поддержка общественных организаций.....	45
4. Термомодернизация и энергосбережение (санация)	45
4.1. Энергетическое состояние зданий	45
4.2. Законодательство о энергосбережении (санации).....	45
5. Финансовые модели внедрения мероприятий санации на уровне жилого дома (кредитная модель, револьверный фонд, модель ЭСКО). Региональные программы реформирования ЖКХ, поддержки ОСМД и проведения санации.....	46
6. Резюме анализа на русском и английском языках	48
УКРАИНА.....	53

1. ОСМД	53
1.1. Статистика по жилищному фонду и ОСМД	53
1.2. Законодательный базис по самоорганизации населения в многоквартирных домах	53
1.3. Проведения реформ и новации в законодательстве	53
2. Управление жильем	54
2.1. Законодательство об управлении жилой недвижимостью и законопроекты	54
2.2. Формы управления жилищным фондом: самоуправление объединения совладельцев (ОСМД), профессиональное управление	56
3. Поддержка для ОСМД	58
3.1. Государственная поддержка ОСМД	58
3.2. Поддержка ОСМД со стороны органов местного самоуправления	58
3.3. Поддержка общественных организаций	58
4. Термомодернизация и энергосбережение (санация)	58
4.1. Энергетическое состояние зданий	58
4.2. Законодательство о энергосбережении (санации)	59
5. Финансовые модели внедрения мероприятий санации на уровне жилого дома (кредитная модель, револьверный фонд, модель ЭСКО). Региональные программы реформирования ЖКХ, поддержки ОСМД и проведения санации	59
6. Резюме анализа на русском и английском языках	61
Авторы анализа (перечисление по алфавиту)	63

ПРЕДИСЛОВИЕ

Во всем цивилизованном мире существуют отношения, по вопросу управления или же менеджмента объектов общей собственности в многоквартирных домах. Но данные отношения создают большой интерес на примере проведения сравнительного анализа положений закрепленных в Законодательствах постсоветских стран. Как известно, экономика этих стран имеет общую глубокую историю развития от крепостного натурального до современного «не адекватно рыночного хозяйства» на протяжении последних двух столетий. Неадекватность зародившегося рыночного хозяйства в постсоветских странах в корне отличается от мирового рыночного хозяйства. Это особенно проявляется в установлении новых правил владения, пользования, распоряжения, и управления объектами общего пользования в многоквартирных домах, и в применении всего этого на практике которое все еще не полностью освободилось от социалистических устоев. Проект «НОМЕ» дал возможность провести такой анализ и определить, как схожие, так и отличительные черты вышеотмеченных правил и механизма применений на примере нескольких стран постсоветского пространства: Азербайджана, Беларуси, Грузии, Молдовы и Украины.

Как известно, при социалистическом строе все объекты общего пользования в многоквартирных домах находились в государственной собственности. С развалом Советской империи во всех вышеотмеченных странах были приняты новые Конституции, а также и Законы о приватизации государственного имущества, в том числе и государственного жилищного фонда. В некоторых из вышеотмеченных стран приватизация государственного жилищного фонда была осуществлена исключительно на безвозмездных началах, к примеру: в Азербайджане, Украине, а в других, как на возмездных, так и безвозмездных началах как в Молдове и Беларуси. В отличие от них, в Германии, то есть на территории бывшего ГДР, приватизация государственного жилищного фонда была осуществлена на возмездных началах. Хотя объекты общего пользования многоквартирного дома во всех вышеотмеченных странах приватизируются безвозмездно.

Во всех вышеотмеченных постсоветских странах, за исключением Украины, действие Жилищных Кодексов, принятых при советском режиме, были приостановлены. В Беларуси и Азербайджане, также как и в Российской Федерации, за последние десять лет были приняты новые систематизированные Жилищные Кодексы, а Молдове предпочли урегулировать отношения по владению, пользованию, распоряжению, и управлению объектами общего пользования в многоквартирных домах в раздробленной форме, то есть несколькими законами. В Грузии управление общим имуществом в многоквартирных домах регулируется единственным Законом Грузии «О товариществах собственников жилья»

Нельзя сказать, что относительно разновидностей форм управления (менеджмента) законодательства указанных республик далеко пошли друг от друга. Названия этих разных форм в законодательствах отмеченных стран скорее напоминает игру слов и терминов. Так, в основном во всех указанных государствах указаны три формы управления общим имуществом в многоквартирных домах. К таким формам относятся управление:

- 1) Собственниками (в соответствии со *ст. 15 Закона Молдовы «О кондоминиуме в жилищном фонде»* четко отмечено, что такая форма допустима в домах с не более чем четырьмя собственниками);
- 2) Организацией, созданной собственниками многоквартирного дома с целью управления их общим имуществом;
- 3) Посторонним управляющим лицом (юридическим или физическим) действующим на основании договора управления (данная форма управления практически не допустима в Республике Беларусь в отношении частных управляющих компаний).

Существенное отличие законодательств отмеченных стран проявляется в порядке создания собственниками многоквартирных домов организаций, по управлению общего имущества, а также в названии этих организаций. Так, Организации, созданные собственниками многоквартирного дома с целью управления их общим имуществом, называются как: *Объединение совладельцев многоквартирного дома* в Украине; *Товарищество собственников жилья* в Беларуси, Грузии и Азербайджане; *Ассоциация совладельцев в кондоминиуме* в Молдове. Согласно законодательствам Украины, Беларуси, Азербайджана и Молдовы, организации, созданные собственниками многоквартирного дома с целью управления их общим имуществом, становятся полноправными субъектами лишь после прохождения регистрации в официальном порядке в соответствующем государственном органе. А по Грузинскому Законодательству с введением в действие *Закона «О товариществах собственников жилья»* учрежденным считается товарищество собственников жилья в многоквартирном доме, который находится на одном земельном участке и в котором имеется более двух квартир, находящихся в индивидуальной собственности (*ст. 11 Закона Грузии «О товариществах собственников жилья»*). Иными словами, в Грузии организации, созданные собственниками многоквартирного дома, не являясь традиционными юридическими лицами, являются *quasi* юридическими лицами, то есть словно юридическими лицами. Такое правило Грузинский Законодатель переняло у германского законодателя.

Известно, что целью создания организации по управлению общего имущества в многоквартирном доме является содействие использованию как собственного имущества собственников, а также управлению, содержанию и использованию их общего имущества. В связи с этим необходимо добавить, что вопросы общей собственности урегулированы не одинаково в законодательствах отмеченных стран. Так, согласно *ст. 5 Закона Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме»*, общее имущество многоквартирного дома является *общей совместной собственностью совладельцев*. А в Германии, Беларуси, Азербайджане, Грузии и Молдове такие объекты принадлежат на праве *общей долевой собственности* собственникам многоквартирного дома. По сути, Украинский Законодатель, устанавливая такое правило, выступило из традиционно цивилистической позиции, согласно которой собственники не вправе распорядиться объектами общей совместной собственности по отдельности. Так, согласно вышеотмеченной статье Украинского Законодательства: «общее имущество многоквартирного дома не может быть разделено между совладельцами, и такие



совладельцы не имеют права на выделение в натуре доли из общего имущества многоквартирного дома». Нормы с идентичным смыслом предусмотрены также и в Законодательствах других стран - партнеров. Но эти страны в отличие от Украинского Законодательства устанавливают режим общей долевой собственности по отношению к объектам общего пользования в многоквартирном доме по той причине, что доля собственника влияет на объем бремени расходов, по содержанию объектов общей собственности.

Талыбов Азад Сабит оглы

Доктор философии права (PhD in law), доцент



АЗЕРБАЙДЖАН

1. ОСМД

1.1. Статистика по жилищному фонду и ОСМД

Собственники недостаточно хорошо понимают свои полномочия в сфере самоуправления. В этой связи министерство экономического развития Азербайджана проводит ряд мероприятий в городах и регионах страны с целью просвещения собственников. Но, несмотря на это, процессы самоуправления лучше организованы в новых постройках, а худшая ситуация наблюдается в старых зданиях, построенных в советское время¹.

По данным Госкомитета по статистике Азербайджана – общий жилищный фонд в стране по состоянию на конец 2014 года составляет 166,4 млн.кв. м (это более 18 квадратных метров на душу населения), из них жилая площадь 122,2 млн.кв.м. По разным данным более 80-90 процентов от этой площади приватизировано.

53% населения живут в городах, а остальные 47% - в селах.

На долю Баку приходится примерно 23% жилого фонда. Из них менее 6% является государственной собственностью (неприватизированные квартиры, государственные общежития и т.д.).²

ОСМД согласно терминологии Жилищного Кодекса Республики Азербайджан называются ТСЖ (Товарищества собственников жилья). Статистика создания ТСЖ в Азербайджане плачевная. По состоянию на июль 2015 в Баку с населением более двух миллионов человек создано только 20 ТСЖ, из которых государственную регистрацию прошло 7.

То есть жилой фонд Азербайджана продолжает находиться в управлении ЖЭКов, хотя данная модель показала свою неэффективность.

1.2. Законодательный базис по самоорганизации населения в многоквартирных домах

Основным законодательным актом, регулирующим жилищные правовые отношения в Республике Азербайджан, является Жилищный Кодекс от 30 июня 2009 года № 845-IIIQ в редакции Законов Азербайджанской Республики от 15.11.2011 г. №253-IVQD и от 20.04.2012 г. №335-IVQD). Хотя первым Законодательным актом, регулирующим вопросы, связанные с управлением объектами общей собственности в многоквартирном доме, был Гражданский Кодекс Азербайджанской Республики (статьи 226-237), вступивший в действие с 1 сентября 2000 года, то есть за 9 лет до вступления в действие Жилищного Кодекса А.Р.

По сравнению с Жилищным Кодексом Гражданский Кодекс охватывает меньший объем норм, охватывающих вопросы по управлению объектами общей собственности в многоквартирном доме. При этом нормы Гражданского Кодекса, регулирующие отмеченные вопросы по содержанию и эффективности не уступают нормам Жилищного Кодекса.

¹ <http://www.trend.az/business/economy/2145084.html>

² http://kavpolit.com/articles/nedostupnoe_zhile_v_azerbajdzhane-16650

Жилищный Кодекс с точки зрения юридической техники является едва ли не самым совершенным среди стран СНГ. В нем кодифицированы и логично структурированы нормы о принятии решений в доме, формах управления, а также права и обязанности всех участников жилищных отношений.

Кодекс также имеет некоторые недочёты в части регламентации отношений собственников и ТСЖ. К примеру, ТСЖ построено на модели участия собственников - собственник может войти в ТСЖ или выйти из ТСЖ в своем доме, подав письменное заявление. Собственник, не являющийся участником ТСЖ не имеет права брать участие в управлении ТСЖ.

Но в то же время согласно п. 122.3 ст. 122 Жилищного Кодекса в случае неисполнения *собственниками* помещений в многоквартирном здании своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья вправе потребовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

То есть решения ТСЖ носят обязательный характер не только для участников ТСЖ, но и для всех без исключения собственников.

И все бы ничего, но данную ситуацию усложняет механизм обжалования решений ТСЖ: «Если собственник помещения в многоквартирном здании, не являющийся участником товарищества, не согласен с каким-либо решением общего собрания участников товарищества собственников жилья в связи с общим имуществом собственников помещений в данном здании и предполагает, что его право собственности было нарушено, такое решение не применяется. В этом случае решение в связи с этими вопросами должно быть принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном здании» (п. 126.8 ст. 126 Жилищного Кодекса).

Данная норма дает повод собственникам, не согласным с большинством, для злоупотребления и усложнения принятия решений ТСЖ.

В связи с этим, украинская модель ОСМД, когда каждый собственник имеет право брать участие в управлении ОСМД и обязан исполнять решения органов ОСМД, является более практичной и doskonaальной.

1.3. Проведения реформ и новации в законодательстве

Поскольку Жилищный Кодекс 2009 года является сравнительно новым законодательным актом, сегодня основные усилия нужно направить на его выполнение, введение его в повседневное право понимание граждан.

Сам кодекс является продуктом жилищной реформы и новые законопроекты на ближайшее время не предвидятся до момента выявления на практике норм, требующих совершенствования. Но отсутствие инициативы в среде собственников и незаинтересованность властей делают Жилищный Кодекс Республики Азербайджан номинальным актом, который не используется на практике.

Для стимулирования населения к приватизации части жилого фонда, который продолжает оставаться в собственности государства (приблизительно 10-20%), 19 марта 2015 года

внесены поправки в закон "О приватизации жилищного фонда в Азербайджане" от 26 января 1993 г. № 463.

Данные изменения призваны упростить процесс приватизации жилья – гражданин для приватизации квартиры (дома) может приложить к заявлению, представляемому им в соответствующие органы исполнительной власти, заменяющий ордер документ – договор аренды квартиры или распоряжение о выдаче ордера.

Новацией и особенностью Азербайджанского законодательства является возможность создать ТСЖ не только для собственников многоэтажного дома, но и для собственников нескольких жилых домов, которые расположены на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, соединены одинаковыми сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

Такая возможность удобна для собственников домов, построенных по принципу небольших коттеджей.

2. Управление жильем

2.1. Законодательство об управлении жилой недвижимостью и законопроекты

Управление жилой недвижимостью де-юре регулируется новым Жилищным Кодексом, который не предусматривает такой формы управления и такого участника отношений как ЖЭК. Де-факто кодекс не работает, жильем управляют ЖЭКи, деятельность, которых в отличие от нормативных актов других постсоветских республик не регулируется ни одним из действующих нормативно правовых актов. То есть де юре ЖЭКи не существуют, но де факто существуют.

2.2. Формы управления жилищным фондом: самоуправление объединения совладельцев (ОСМД), профессиональное управление

Согласно Жилищному кодексу, метод управления многоквартирным зданием выбирается на общем собрании собственников жилых помещений здания, он может быть установлен и изменен в любое время на основе решения данного собрания. Решение общего собрания о выборе метода управления является обязательным для всех собственников помещений этого здания.

В Жилищном кодексе определены следующие методы управления.

Согласно первому управление жилым зданием осуществляется непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме (статьи 43-47, 144 ЖК).

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном здании относятся:

-принятие решений о реконструкции многоквартирного здания, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений и сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном здании;

-принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположено многоквартирное здание, в том числе введение ограничений пользования им;

- принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном здании;
- выбор способа управления многоквартирным зданием;
- другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном здании.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном здании может быть создано по инициативе любого из данных собственников.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном здании правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами от общего числа голосов.

Второй метод предусматривает осуществление управления созданным Товариществом собственников жилья (ТСЖ) (статьи 119 - 134) или иным специализированным потребительским кооперативом.

Товарищество собственников жилья — это юридическое лицо, являющееся некоммерческой организацией, и получение прибыли и распределение полученной прибыли между участниками не являются его основной целью.

Число участников товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном здании.

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание, правление и финансово-ревизионная комиссия (ревизор) товарищества.

Товарищество собственников жилья может быть создано собственниками помещений в следующих зданиях (домах):

- здания, в которых находятся как минимум две квартиры;
- здания, в которых находятся как минимум одна квартира и принадлежащее другому собственнику одно нежилое помещение;
- несколько многоквартирных зданий, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном здании, которые расположены на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, соединены одинаковыми сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;
- несколько жилых домов, которые расположены на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, соединены одинаковыми сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

Третий метод - осуществление управления со стороны управляющей организации.

Договор управления многоквартирным зданием заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном здании с

каждым собственником помещения в этом здании заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания.

Также данная модель управления может быть навязана муниципалитетом, если собственники не определятся с моделью управления в срок. Законодатель предусмотрел совершенно разные сроки действия договора управления многоквартирным зданием в зависимости от того, по инициативе собственников или местного муниципалитета была выбрана управляющая компания. В первом случае договор управления многоквартирным зданием заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а во втором случае, а, на срок не менее чем один год и не более чем три года (статья 142.5 ЖК Азерб. Респуб.)

Если в течение года собственниками помещений в многоквартирном здании не выбран способ управления этим зданием или если принятое решение о выборе способа управления этим зданием не было реализовано, муниципалитет по территории нахождения данного здания в установленном соответствующим органом исполнительной власти порядке должен провести открытый конкурс по выбору управляющей организации. Такой открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным зданием, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим зданием (статья 141 ЖК).

3. Поддержка для ОСМД

3.1. Государственная поддержка ОСМД

3.2. Поддержка ОСМД со стороны органов местного самоуправления

Центральные и местные власти Республики Азербайджан только декларируют поддержку ОСМД, но реально действующие программы отсутствуют.

Согласно статье 145 ЖК в целях создания условий для управления многоквартирными зданиями муниципалитеты: -обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций;

-содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными зданиями, организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Муниципалитеты за счет своих средств могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам помощь на капитальный ремонт многоквартирных зданий.

3.3. Поддержка общественных организаций

Движение общественных организаций в Азербайджане не имеет большого влияния, особенно в сфере ЖКХ. Именно низкая активность общественности в первую очередь есть причиной торможения реформы жилищного хозяйства.

4. Термомодернизация и энергосбережение (санация)

4.1. Энергетическое состояние зданий

Структура жилищного фонда Азербайджана отличается в зависимости от климатического пояса. По классификации климатов Кеппена, в Азербайджане наблюдаются 9 из 11 типов климата. Большая часть Азербайджана находится в субтропическом поясе.

Среднегодовые температуры изменяются от 15 ° С на низменностях до 0 ° С в горах. Средние температуры - от 26 ° С на равнинах (максимум + 32-35 ° С, но иногда доходит и до 40 ° С) до + 5 ° С в высокогорьях, а среднеянварской соответственно от 3 ° С до -10 ° С.

Правительство [Азербайджана](#) в предстоящие четыре года будет осуществлять строгий режим экономии, заявил министр финансов страны Самир Шарифов на расширенном заседании Кабинета Министров, посвященного итогам 2015 года и задачам на 2016 год.³ Но в чем в суть предстоящей экономии пока не ясно.

4.2. Законодательство о энергосбережении (санации)

В силу разнообразия климата Азербайджанской республики, а также изобилия газа, законодательство в сфере энергосбережения находится в состоянии зародыша.

Закон «Об использовании энергетических ресурсов» (в редакции Законов Азербайджанской Республики от 23 ноября 2001 года №219-IIQD, 9 марта 2004 года №603-IIQD) оставляет без внимания термомодернизацию.

Статья 57 Градостроительного и строительного кодекса Азербайджанской Республики от 29 июня 2012 года № 392-IVQ устанавливает требования к объекту строительства. Согласно п. 57.2.6 объект строительства должен проектироваться и возводиться в соответствии с требованиями экономии энергоресурсов и энергоэффективности.

Также Постановлением Кабинета Министров Азербайджанской Республики от 11 марта 2014 года №73 утверждены Правила повышения энергетической эффективности объектов строительства и экономии энергоресурсов, которые распространяются на следующие строительные объекты: здания и сооружения (строения), храмы, включенные в список культурных и исторических памятников; частные жилые и дачные дома не выше трех этажей; объекты, на строительство которых не требуется получение разрешения.

Также существуют Распоряжения Президента Азербайджанской Республики от 14 февраля 2005 г. № 635 «Об утверждении Государственной программы развития топливно-энергетического комплекса в Азербайджанской Республике (на 2005-2015 годы)» и от 21 октября 2004 г. № 462 «Об утверждении Государственной Программы по использованию альтернативных и возобновляемых источников в Азербайджанской Республике», которые проблемам термомодернизации жилищного фонда внимания не уделяют.

³ <http://www.unian.net/1233623-x.html>



5. Финансовые модели внедрения мероприятий санации на уровне жилого дома (кредитная модель, револьверный фонд, модель ЭСКО). Региональные программы реформирования ЖКХ, поддержки ОСМД и проведения санации

*В открытом доступе подобная информация отсутствует.



6. Резюме анализа на русском и английском языках

Резюме: Анализ Азербайджанского законодательства в сфере управления жилищной недвижимостью

Азербайджанское законодательство, которое входит в состав романо-германской системы права состоит из огромного количества нормативно правовых актов, регулирующих разные сферы общества. Вопросы управления жилищной недвижимостью регулируются в основном действующим Жилищным Кодексом Азербайджана от 30 июня 2009 года. Положительным моментом в отмеченном Кодексе является: определение общей собственности в многоквартирных домах, урегулирование правил связанных с управлением такими объектами самими собственниками, а также не признание Ж.Э.К.-ов в качестве управляющего субъекта. Одним из основных способов управления объектами общей собственности в многоквартирных домах, является управление посредством участия Обществ Собственников Жилья.

Основной преградой в вопросах самоуправления многоквартирными домами является регистрация Обществ Собственников Жилья на государственном уровне с целью получения гражданско правового статуса. Дело в том, что регистрацию ОСЖ как разновидности не коммерческих юридических лиц в соответствии с Законом А.Р. «О Государственной регистрации Юридических лиц» от 12 декабря 2003 года осуществляет Министерство Юстиции Азербайджанской Республики. Государственная регистрация коммерческих юридических лиц, осуществляемая Министерством Налогов А.Р. длится не более 3 - х. дней с момента обращения с целью регистрации. Государственная регистрация не коммерческих

Summary: Analysis of the Azerbaijan legislation in the field of residential real estate management

Azerbaijani legislation, which is part of the Romano-Germanic legal system, consists of a large number of normative legal acts regulating various spheres of society. The management of common properties in multi apartment buildings regulates by the Housing Code of Azerbaijan dated 30 June 2009. The achievements of Housing Code are: the definition of common property in multi apartment buildings, the setting of rules relating to the management of such facilities by the owners, and are not recognized communal utility companies (ZH.E.K.-s) as managers. One of the main ways for management of common properties objects in multi apartment buildings is the management through participation of the Homeowners Associations.

The main obstacle in matters of self management of multi apartment buildings is the registration of the Homeowners Associations at the state level in order to obtain civil legal capacity. The fact that non-commercial legal persons pass the state registration at the Ministry of Justice of the Republic of Azerbaijan and go through more restrict registration process in comparison to the commercial type of legal persons. According to the Law "On State Registration and and State Registry of Legal Persons" of 12 December 2003, the state registration of a commercial entity wishing the to obtain the legal person status, as well as, the state registration of a commercial type legal person's representation and branch office should be conducted not later than 3 days. According to that law, the state registration of a non-commercial entity, as well as, a foreign non-

юридических лиц, а также филиалов и представительств, иностранных не коммерческих юридических лиц должен быть осуществлен не позднее 40 дней со дня обращения. Но основной проблемой является то, что представители власти имеют полномочия продлить этот срок еще на 30 дней с целью дополнительной проверки документов. Поэтому Азербайджан в данный момент не может похвастаться хорошей статистикой относительно процента действующих ОСЖ. По состоянию на июль 2015 в Баку с населением более двух миллионов человек создано только 18 ТСЖ, из которых государственную регистрацию прошло 7. А ЖЭКи как пережиток советской эпохи все еще функционируют.

Полагается, что внедрение электронной системы регистрации не коммерческих юридических лиц имело бы лучший результат по данному вопросу. Порядок выбора способа управления жилищной недвижимостью (объектами общей собственности) поверхностно отражен в статье 141 ЖК. Азерб. Республики. Но данный вопрос более детально урегулирован Постановлением Кабинета Министров Азерб. Республики от 1 июля 2010 года. Частными управляющими лицами могут быть как юридические лица, либо индивидуальные предприниматели (не зависимо от административно – правовой формы) в соответствии с результатами тендера.

Существенной проблемой в Азербайджане является также отсутствие нормативно правового акта, регулирующего вопросы передачи жилищной недвижимости (объектов общей собственности) со стороны государственных органов на баланс собственников многоквартирного дома. Это порождает еще одну проблему на пути осуществления последующей деятельности зарегистрированных на государственном

commercial legal person's representation or branch office wishing to obtain the legal person status, should be conducted not later than 40 days as a rule. The main problem is, however, the non-absolute nature of the above mentioned period and the possibility to extend the initiative of a relevant executive authority. It is not in vain that the law stipulates that the conformity of documents with respect to MMC registration to the legislative acts should be verified. In exceptional cases, when a necessity arises for conducting an additional investigation during the check-up, this period may be extended for another 30 days.

Therefore, Azerbaijan at the moment cannot boast of good statistics on the percentage of registered Homeowners Associations. It is clear that until July of 2015 in Baku with a population of more than two million people have created only 18 condominiums, of which passed state registration 7. Communal utility companies (Z.H.E.K.-s), as a relic of the Soviet era are still functioning.

It is believed that the introduction of electronic registration systems are not commercial entities would have a better result on this issue. The procedure for the selection of residential real estate managers (the common property) is reflected in article 141 of the Housing Code of Azerbaijan Republic. The rules for the organization of open tenders for the management models of multi-apartment buildings approved in more detail with the decision of the Cabinets of Ministries (decision N 128 dated July 1, 2010). The management entities can be legal entities or individual entrepreneurs in compliance with the contract signed under the result of contest (not depending on the administrative-legal form).

A significant problem in Azerbaijan is also a lack of normative legal acts regulating the transfer of

уровне ОСЖ. Без заключения акта о передаче на баланс и получения выписки из Государственного органа, подтверждающего государственную регистрацию общей собственности собственников многоквартирного дома, последние не смогут распоряжаться этими объектами.

residential properties (common property) by the public authorities on the balance of owners of multi apartment's buildings. This gives rise to another problem in the implementation of the follow-up steps of Homeowners Associations. Without a certificate of transfer on the balance on receipt of the statement of the State authority and confirming the state registration of common property owners of multi apartment buildings, will not be able to dispose of these objects.

БЕЛАРУСЬ

1. ОСМД

1.1. Статистика по жилищному фонду и ОСМД

Жилищный фонд Республики Беларусь составляет 245 млн. кв. метров жилья, из них около 90% находятся в частной собственности и 10% – в государственной собственности (часть квартир в совместных домовладениях). Многоквартирных жилых домов более 82 000, почти все они – совместные домовладения. Арендные жилые дома строятся по госпрограммам, построено несколько десятков МЖД во всех областных городах, а также некоторых других.

С 01 июля 2016 года заканчивается приватизация государственного жилья, и в Беларуси будет только 2 вида жилья – частное и арендное.

Большая часть жилого фонда в Беларуси была построена до 1996 года, когда усиленная теплоизоляция не требовалась или обычно не практиковалась. Эти здания для отопления потребляют почти вдвое больше энергии на квадратный метр, чем построенные в течение последних четырех лет, которые соответствуют стандартам теплоизоляции на уровне ЕС. В частности, 82 % зданий жилого фонда, 95% детских садов и средних школ, почти все амбулаторно-поликлинические и 98% административных зданий были построены до 1996 года. Кроме того, большинство из этих зданий не оснащены термостатическими вентилями (ТРВ), ограничивая возможность контролировать температуру в помещении и вызывая значительней перерасход в течение более теплых месяцев отопительного сезона.⁴

Ветхий и аварийный жилищный фонд составляет 313,3 тыс. кв. метров, или 0,13 % жилищного фонда, что неплохо для страны бывшего СССР.

Беларусь сегодня – это страна, где даже люди с очень высоким имущественным положением, у которых в собственности десятки квартир и другой недвижимости, не имеют права отказаться от жилищных субсидий, так как они уже заложены в тарифах, устанавливаемых правительством. Стоимость оплаты полного пакета коммунальных услуг за 2-комнатную квартиру в Минске с двумя проживающими в январе 2016 года составляла в среднем 25 евро. Юридически собственники квартир находятся в очень выгодном положении (за всё отвечает государство), но сама модель управления устарела и является неэффективной (высоко затратной) в силу ручного управления и отсутствия стимула экономить.

Улучшения в жилищно-коммунальном секторе и дальнейшее развитие на пути к мало затратным и качественным структурам по оказанию услуг блокируются за счет традиционных ожиданий населения страны и высокого доминирования государственных структур в управлении жилой собственностью.

Республика Беларусь в значительной степени зависит от импорта природного газа для удовлетворения внутреннего спроса на энергию. Газ импортируется по ценам ниже тех, которые в других странах региона, но номинальная стоимость газа возросла примерно в 14 раз с 2006 года, от 100 руб / м³ до 1400 руб / м³ в 2014 году отчасти из-за инфляции и падения курса белорусского рубля. В 2013 году импорт природного газа составил 4,5% ВВП или 3 290

⁴ Belarus: Scaling Up Energy Efficiency Retrofit of Residential and Public Buildings (by World Bank Group, 2015).

000 000 долларов США. Из них 70% используется для тепловых котлов или теплоэлектроцентрали (ТЭЦ). Значительные усилия предпринимаются для сокращения потребления природного газа; доля отечественных и возобновляемых источников энергии в топливной смеси для производства электроэнергии и тепла уже 26,3%(2014). На строительный сектор (в том числе жилые, общественные и коммерческие здания) приходится около 38% от общего конечного потребления энергии в Беларуси, по сравнению с 23 и 22 % для промышленности и транспорта, соответственно. Более конкретно, строительный сектор потребляет 67, 47 и 33% от общего объема конечных поставок тепла, электроэнергии и природного газа. Поэтому энергоэффективность - одно из основных направлений усилий правительства.⁵

1.2. Законодательный базис по самоорганизации населения в многоквартирных домах

Управление жилым фондом в Беларуси регулируется Гражданским и Жилищным Кодексами Республики Беларусь, указами Президента Республики Беларусь, постановлениями Совета Министров Республики Беларусь.

1.3. Проведения реформ и новации в законодательстве

- Новации в законодательстве

Эксперимент с 01 января 2015 в двух районах Минска, а с 01 апреля 2016 во всех крупных городах

- Реформа управления жилым фондом в Беларуси, введение понятия и отдельной услуги «Управление совместным домовладением».
- Ликвидация ЖРЭО (государственных объединений) и укрупнение ЖЭСов (эксплуатационных государственных организаций), значительное сокращение работников.
- Появление ГУ (государственных управлений), которые от имени собственников будут заказчиками услуг (управляющими). ГУ назначаются управляющими в совместных домовладениях, члены которых не выбрали формой управления:

- ТС (товарищество собственников);
- ЖСПК (жилищно-строительный потребительский кооператив).

Таких совместных домовладений (не выбрали форму управления) в Беларуси 80%.

- Роль ТС и ЖСПК в новой схеме управления такая же, как у ГУ, но на принципах самоуправления.
- Введение адресной социальной помощи с мая 2016 года.
- Утверждение тарифов на основные коммунальные услуги Правительством, дополнительные – местными органами власти, субсидирование части услуг (как ранее).

31 декабря 2015 подписаны два указа президента Республики Беларусь, которые дали старт реформам в ЖКХ.

⁵ Belarus: Scaling Up Energy Efficiency Retrofit of Residential and Public Buildings (by World Bank Group, 2015).

Изменения, например, такие как определение стоимости техобслуживания лифта по доли в общем имуществе, а не по «головам», вызвали недовольство и массовое непонимание жителей Беларуси. Это полностью соответствует результатам соцопроса МАМН в 2015 году – население патерналистски настроено, привыкло к советским формам обслуживания и не понимает действующего законодательства.

2. Управление жильем

2.1. Законодательство об управлении жилой недвижимостью и законопроекты

Управление жилым фондом в Беларуси регулируется Жилищным Кодексом Республики Беларусь, указами Президента Республики Беларусь, постановлениями Совета Министров Республики Беларусь. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 4 марта 2015 г. № 161 «Об утверждении Типового договора о совместном домовладении и Типового устава товарищества собственников» регулирует отношения в совместном домовладении, состоящем из нежилых помещений (торговый комплекс, офисное здание и т.д.). Для товариществ собственников в многоэтажных жилых домах типовых документов не предусмотрено – они сами должны разрабатывать устав и вносить в него изменения, что в принципе не сложно и не дорого.

Сам Жилищный кодекс в недостаточной мере соответствует практике - перекос в сторону защиты прав потребителей коммунальных услуг, ответственность собственников за свой МЖД минимальна.

В условиях беспрецедентного софинансирования из бюджета ЖКУ (70% в 2015 году), экономические условия для частных управляющих отсутствуют. Кроме того, Президент Республики Беларусь 9 октября подписал Указ № 461, которым отменяется такая форма управления жилищным фондом, как управление негосударственными управляющими организациями. Данная форма управления имеется в Жилищном кодексе. Таким образом, законодательно (временно) запрещена такая форма управления.

Такая практика не соответствует европейским тенденциям развития свободного рынка управления жилищной недвижимостью. А в условиях субсидирования 70% тарифов, в том числе на управление, и не может существовать по экономическим причинам.

2.2. Формы управления жилищным фондом: самоуправление объединения совладельцев (ОСМД), профессиональное управление

Предусмотрено 3 формы управления:

- 1) непосредственно участниками совместного домовладения;
- 2) организацией застройщиков или товариществом собственников (юридическим лицом);
- 3) уполномоченным лицом. В данном случае, используются так называемые доверительные отношения субъектов, то есть уполномоченное лицо выступает от имени собственников на основании доверенности, которое выдается на определенный срок и с указанием определенных полномочий (Статья 170 ЖК).

Деятельность **частных управляющих компаний** законодательно запрещена, имеющиеся эксплуатирующие частные компании (технические сервисные компании) не находят экономического вознаграждения.

Профессионально обученных (в техникумах) управляющих жильём нет, но программы по повышению квалификации управляющих жильём разработаны и применяются на рыночной основе десятками учреждений образования по всей Беларуси.

Действующие управляющие (председатели ТС и ЖСПК) обязаны проходить курсы повышения квалификации, в соответствии с законодательством, не реже 1 раз в 5 лет. Но – повышение квалификации нового, необученного руководителя является нонсенсом.

Собственники жилья слишком мало мотивированы взять в свои руки самоуправление своими многоквартирными жилыми домами (МЖД), объединяться в товарищества собственников, за счёт всё ещё очень высокой государственной поддержке (70% субсидирования тарифов для населения в 2015 году).

Такой профессиональный вид деятельности, как управление жильём, будет в полной мере и на коммерческой основе внедрён только после 2018 года.

На сегодняшний день ответственность за состояние совместного домовладения несёт «эксплуатирующая организация», а не собственники квартир.

Контроль за деятельностью ТС и ЖСПК осуществляли местные администрации, которые в том числе согласовывали кандидатуры руководителей ТС и ЖСПК.

3. Поддержка для ОСМД

3.1. Государственная поддержка ОСМД

Отчисления в фонд социальной защиты населения для всех штатных работников ТС, ЖСПК и КИЗ установлены в размере 12% (для большинства остальных категорий работников в Беларуси, например, работников НГО – 35%). ТС, ЖСПК и КИЗ не платят налог на прибыль, НДС и ещё целый ряд других налогов. Руководитель ТС, ЖСПК и КИЗ может быть руководителем в неограниченном количестве указанных организаций. При наличии соответствующего образования, или практики, может совмещать должность главного бухгалтера.

Согласно подпункту 1.9 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2015 г. № 536 «**О внесении изменения в Указ Президента Республики Беларусь №538**», оказание содействия товариществам собственников и организациям застройщиков путем предоставления консультационной и методологической помощи по вопросам управления общим имуществом осуществляют государственные учреждения жилищно-коммунального хозяйства областей, г. Минска.

На интернет странице Минского городского исполнительного комитета размещена краткая информация о товариществах собственников, порядке их создания и правах.

Также на сайте государственного объединения «Минское городское жилищное хозяйство» можно найти следующую информацию для товариществ собственников: Общее собрание

участников совместного домовладения, проводимое в форме письменного опроса; Порядок проведения общего собрания по выбору способа управления; Создание товариществ собственников.

Но сложно говорить о государственной поддержке ОСМД, когда в государстве запрещены негосударственные управляющие организации. Это несколько сужает право выбора способа управления, поскольку альтернативы нет.

Порядок регистрации ассоциаций, союзов ТС, ЖСК, КИЗ – заявительный. Регистрация производится на следующий день после уплаты очень маленькой госпошлины и передачи в регистрирующий орган устава, заявления.

Согласно подпункту 1.9 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2015 г. № 536 «**О внесении изменения в Указ Президента Республики Беларусь №538**», оказание содействия товариществам собственников и организациям застройщиков путем предоставления консультационной и методологической помощи по вопросам управления общим имуществом осуществляют государственные учреждения жилищно-коммунального хозяйства областей, г. Минска, а также *ассоциации товариществ собственников и организаций застройщиков в порядке и на условиях, определенных данными организациями*.

Таким образом, государственная поддержка заключается в создании беспрепятственной регистрации таких объединений, и политической поддержке в виде пункта указа.

Финансовая поддержка, в виде бюджетных ассигнований, не осуществляется.

3.2. Поддержка ОСМД со стороны органов местного самоуправления

В соответствии с Законом Республики Беларусь «О местном самоуправлении», местная администрации обязана оказать содействие в предоставлении помещения для проведения общего собрания в ТС, ЖСПК и КИЗ.

ТС, ЖСПК и КИЗ имеют право на получение из местного бюджета ассигнований на погашение убытков, возникающих при эксплуатации совместных домовладений. Размер этих ассигнований в разных городах разный, утверждается решением местной администрации. Из местного бюджета финансируется проведение текущего ремонта дома, за исключением подъездов и входных групп.

Из местного бюджета финансируется содержание придомовой территории, за исключением территории, переданной ТС, ЖСПК и КИЗ на праве бессрочной аренды.

Имеются примеры, когда распределением ассигнований на текущий ремонт занимаются общественные советы по координации деятельности ТС, ЖСПК и КИЗ при местных органах власти, и ассоциации ТС, ЖСПК и КИЗ.

Так, например, в рамках работы с товариществами собственников (ТС), ЖСПК, и КИЗ в Минске функционирует городской Совет по работе с ТС, ЖСПК и КИЗ, в районах – районные Советы.

Основными задачами Совета являются:

- содействие в решении вопросов по эксплуатации жилищного фонда товариществ собственников и организаций застройщиков;

- изучение и анализ законодательства в жилищной сфере с учетом практического применения;
- содействие в решении вопросов по созданию товариществ собственников в капитально отремонтированных жилых домах;
- изучение и обобщение опыта работы товариществ собственников и организаций застройщиков;
- оказание содействия в эффективном использовании и управлении недвижимым имуществом совместных домовладений и организаций застройщиков;
- формирование системы взаимного информирования и взаимодействия товариществ собственников и организаций застройщиков;
- привлечение членов товариществ собственников, организаций застройщиков к участию в ежегодно проводимых смотрах-конкурсах на лучшее содержание и техническое состояние жилищного фонда и на лучшее благоустройство, содержание и цветочное оформление объектов общего пользования;
- выработка предложений по совершенствованию системы реализации прав и законных интересов граждан в сфере жилищного самоуправления.

Органы местного управления участвуют в поиске подходящей кандидатуры председателя правления товарищества собственников.

Согласно подпункту 1.4 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2015 г. № 536 «**О внесении изменения в Указ Президента Республики Беларусь №538**» председателем правления может быть гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и освоивший содержание образовательной программы обучающих курсов (лекториев, тематических семинаров, практикумов, тренингов и иных видов обучающих курсов) по вопросам управления общим имуществом, кандидатура которого согласована местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом.

Местный исполнительный и распорядительный орган отказывает в согласовании кандидатуры на должность председателя правления в случаях, если:

- не представлены документы, перечень которых устанавливается местным исполнительным и распорядительным органом;
- из представленных документов установлено, что кандидат не соответствует требованиям, установленным в части первой настоящего подпункта;
- кандидат ранее совершил умышленное преступление, судимость за которое не снята и не погашена.

Согласование кандидатуры председателя правления осуществляется путем принятия соответствующего решения местным исполнительным и распорядительным органом в течение пятнадцати рабочих дней со дня представления документов, перечень которых устанавливается местным исполнительным и распорядительным органом.

При этом кандидатура председателя правления, согласованная местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом, должна быть представлена для избрания на должность председателя правления общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников или организации застройщиков в течение одного месяца со дня ее согласования.

Такая практика ограничивает самоуправление и усиливает политическое влияние органов местной власти на ТС.

3.3. Поддержка общественных организаций

В Белоруссии существует ряд общественных организаций, которые предоставляют институциональную и консультативную поддержку ОСМД, в частности - Международная Ассоциация Менеджмента Недвижимости.

4. Термомодернизация и энергосбережение (санация)

4.1. Энергетическое состояние зданий

Особенные практики энергосбережения в жилых домах в Беларуси.

1. Стоимость теплоэнергии для населения в 10-15 раз ниже, чем для реального сектора экономики, что не стимулирует граждан организовывать утепление фасадов своих домов (утепляют точечно для устранения промерзания и образования мостиков холода), устанавливать терморегуляторы и приборы учёта тепла.

2. Отсутствуют кредитные программы и механизмы для осуществления комплексных программ энергосбережения (разрабатываются).

3. Практики использования в МЖД возобновляемых источников энергии минимальны из-за низкой стоимости энергии для населения.

Объемы удельного потребления тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение жилыми домами и административными зданиями, введенными в эксплуатацию до 1994 года (это около 70% от всего объема жилфонда), в Беларуси составляют **от 160 до 200 кВт/ч на кв. м в год**, а по отдельным домам — свыше 250 кВт/ч на кв. м в год.

В домах, построенных с **1995 года по 2009 год**, среднее удельное потребление тепловой энергии составляет **до 160 кВт/ч** на кв. м в год.

Начиная с 2010 года, в стране началось строительство так называемых энергоэффективных домов. Сейчас построено примерно 1,6 млн. квадратных метров энергоэффективного жилья с удельным потреблением тепловой энергии **менее 90 кВт/ч** на кв. м в год. В стране **эксплуатируется менее 9% жилья, которое считается энергоэффективным**. Это новые дома и жилые здания после модернизации и капремонта.

В целом на отопление и горячее водоснабжение в жилых и общественных зданиях ежегодно расходуется около 40% от общего объема производимой в стране тепловой энергии.

Особенные практики модернизации жилья в Беларуси.

1. Осуществлялась одновременно с проведением капремонта, с использованием отчислений на капремонт граждан (примерно 35%) и бюджетных ассигнований.

2. Максимальный эффект энергосбережения как правило не достигался, так как не применялась комплексная энергоэффективная модернизация.
3. При модернизации индивидуальные приборы учёта тепла как правило не устанавливались, однотрубная система отопления не менялась на двухтрубную.
4. Замена окон производилась выборочно (по домам), в зависимости от состояния оконных блоков.

4.2. Законодательство о энергосбережении (санации)

1. Закон Республики Беларусь от 15 июля 1998 г. №190-З «Об энергосбережении»;
2. Постановление от 1 июня 2009г. №706 Совета Министров Республики Беларусь «Об утверждении Комплексной программы по проектированию, строительству и реконструкции энергоэффективных жилых домов в Республике Беларусь на 2009 – 2010 годы и на перспективу до 2020 года»;
3. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14.07.2003 №943 «Об одобрении Концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года»;
4. Технический кодекс установившейся практики «Тепловая изоляция наружных ограждающих конструкций зданий и сооружений. Строительные нормы проектирования» (ТКП 45-3.02-113-2009 (02250));
5. Технический кодекс установившейся практики «Тепловая изоляция наружных ограждающих конструкций зданий и сооружений. Правила устройства» (ТКП 45-3.02-114-2009 (02250)).

С 01 января 2015 модернизация жилого фонда осуществляется только за счёт средств собственников жилых помещений, для чего минжилкомхозом разрабатываются соответствующие кредитные программы с банками страны.

5. Финансовые модели внедрения мероприятий санации на уровне жилого дома (кредитная модель, револьверный фонд, модель ЭСКО). Региональные программы реформирования ЖКХ, поддержки ОСМД и проведения санации

В целом на отопление и горячее водоснабжение в жилых и общественных зданиях ежегодно расходуется около 40% от общего объема производимой в стране тепловой энергии.

Работы по тепловой модернизации начали производиться с **2003 года**. С 2006 по 2014 год такая модернизация жилых домов проведена в объеме около 7 млн. кв. м общей площади. На капитальный ремонт и тепловую модернизацию ежегодно направлялось около 200 млн долларов США из бюджетной сферы и около 70 млн долларов США от внесения платы населением за капитальный ремонт.

Модернизация существующих зданий с повышением теплотехнических характеристик ограждающих конструкций и модернизацией систем отопления с целью доведения их энергоэффективности до действующих норм осуществлялась в Беларуси в рамках выполнения государственной программы по энергосбережению вплоть до 01 января 2015.

6. Резюме анализа на русском и английском языках

Резюме: Анализ Белорусского законодательства в сфере управления жилой недвижимостью

К январю 2016 года количество юридических лиц, являющихся формой управления совместным домовладением, составляло примерно 8 000, это примерно 10% от общего числа совместных домовладений. Многоквартирных жилых домов более 82 000, почти все они – совместные домовладения. Арендное жильё – по госпрограммам построено несколько десятков МЖД во всех областных городах и некоторых других.

С 2015 года реформа управления жильём в Беларуси предусматривает разделение функций заказчика и исполнителя для государственных монополистов, управлявших совместными домовладениями. Созданы службы заказчика, которые финансируются из бюджетов местных администраций. Службы заказчика управляют теми совместными домовладениями, члены которых не пожелали выбрать форму управления СД. Бывшие ЖЭКи стали подрядчиками, они больше не управляют жильём. Их функция – участвовать в тендерах, которые организуют службы заказчика, наравне с частными организациями и ИП, и они больше не получают бюджетных ассигнований на покрытие незапланированных убытков.

ОСМД могут быть и заказчиками, и исполнителями услуг. Принцип регистрации ТС для управления любым совместным домовладением заявительный. Для этого достаточно принести в службу «одно окно» три документа – протокол общего собрания по выбору формы управления СД, устав, и квитанцию об уплате госпошлины. Отказать в регистрации ТС нельзя. Срок регистрации –

Summary: Analysis of the Belarussian legislation in the area of residential real estate management

On the January, 2016 the number of homeowner associations is approximately 8000, which is about 10% of the total number of joint households. There are 82000 apartment buildings and most of them are joint households. According to the governmental program constructed rental apartment buildings were in all regional cities and some other towns.

Since 2015 the reforms of housing management in Belarus provides the separation of the functions of customer and developer for the state monopolists managed the joint household before. Established customer services are financed from the budgets of local governments. Customer Service manages those joint households, whose members did not chosen the form of management of homeowner association. Former Housing and Utility Management Unit (ZhEk) has started to fulfill the functions of contractors and they do not longer manage the houses. Their functions are the following: participate in tenders, which organize customer service along with private organizations and individual entrepreneurs, and they no longer receive budget allocations to cover unexpected losses.

Condominiums could be a customer and developer. The principle of registration of the homeowner association for management of any joint household has a declarative approach. It is sufficient to bring to the service of 'one window' three documents: Minutes of the Joint Meeting on the issue of selection of governance form, statute, and payment of the

несколько дней.

Тем не менее, ТС регистрируются в основном в новостройках. Застройщик имеет право организовать общее собрание по выбору формы управления, ещё за 6 месяцев до ввода МЖД в эксплуатацию.

ТС и ЖСПК имеют льготный порядок отчислений в пенсионный фонд (12% вместо 35%), освобождены от уплаты почти всех налогов. Все совместные домовладения в Беларуси освобождены от участия в содержании дворовых территорий, за исключением – тех, где выбрана форма управления, и это юрлицо (ТС или ЖСПК) получило всю дворовую территорию на праве аренды. Из законодательной базы Беларуси вообще исчез такой термин, как «содержание дворовой территории» - это обязанность собственника (города), в лице местной администрации. Так как эти земли – земли общего пользования.

ТС, ЖСПК в Беларуси имеют право на получение из местного бюджета ассигнований на погашение убытков. Из местного бюджета финансируется и проведение текущего ремонта дома, за исключением подъездов и входных групп. Имеются примеры, когда распределением ассигнований на текущий ремонт занимаются общественные советы по координации деятельности ТС, ЖСПК при местных органах власти, и ассоциации ТС, ЖСПК.

Руководитель ТС, ЖСПК может быть руководителем в неограниченном количестве указанных организаций. При наличии соответствующего образования или практики, может совмещать должность главного бухгалтера.

Согласно подпункту 1.4 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2015 г. № 536, руководителем ТС, ЖСПК может быть гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или

state duty. It is impossible to receive the refusal in registrations. Registration takes a few days.

However, homeowner associations are registered mostly in new constructed apartment buildings. The joint meeting to decide on the form of management, could be organized by developer of apartment building, even in 6 months before the building will be put into exploitation.

In accordance with the National Belarusian law “On the local self-governance”, local administration is responsible to assist with provision of the place for joint meeting of the homeowner association.

Homeowner associations and Housing and Construction Consumer Cooperative have a preferential rights on the payments to the pension fund (12% instead of 35%) and are exempt from payments of almost all taxes. All homeowner associations in Belarus do not participate in the maintenance of adjacent areas, except those homeowner associations, where the form of management has been chosen and it is a legal entity (homeowner association or Housing and Construction Consumer Cooperative) received the entire yard for maintenance on the right of rent basis. The term “maintenance of the adjacent area” is lack in the national legislation. Currently it is a responsibility of the owner (the city), local administration, since there areas –are public areas.

Homeowner association and Housing and Construction Consumer Cooperative in Belarus have the right to receive funds from local budget to cover losses. Funds from local budget covers the following services: current repair for the building, except for entrance halls. There are examples, when Public Councils of homeowner associations, Housing

юридическое образование и освоивший содержание образовательной программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом СД. Эта программа утверждена министерством образования и составляет 56 часов обучения и 4 часа практики.

Кандидатура руководителя ТС, ЖСПК согласовывается местным исполнительным и распорядительным органом.

До января 2015 энергоэффективная санация МЖД старой застройки происходила одновременно с капитальным ремонтом за счёт бюджета. Модернизировано (санировано) значительное количество МЖД типовых серий СССР. Государственные службы обязаны эксплуатировать и те дома, которые подлежат сносу (все дома от 2 до 3 этажей, не являющихся исторической ценностью).

and Construction Consumer Cooperative under the local authority and associations of homeowner association and Housing and Construction Consumer Cooperatives participate in redistribution of funds for the current repair.

The Head of the housing association, Housing and Construction Consumer Cooperative could be an a head in an unlimited number of such entities. The person could combine the responsibility of main accountant if has an appropriate education or existing experience.

According to the subparagraph 1.4 of the article 1 of the Decree of the President of Republic of Belarus from December,31, 2015 №536, to be the Head of the homeowner association, Housing and Construction Consumer Cooperative, the person should have a belarussian citizenship, have a secondary or higher technical, economic or juridical education and took the training programme on the issue of joint property management of household. This training programme is approved by Ministry of education and consists of 56 hours of trainings and 4 hours of practical classes.

The nominee of the head of the housing association, Housing and Construction Consumer Cooperative is approved by the local executive and administrative body.

Before January 2015 energy-efficient refurbishing of old houses occurred simultaneously with the basic repair and was funded from the state budget. Up to now the significant amount of apartment buildings of different type series of USSR have been renovated. It is a state responsibility to operate also those houses that could be demolished (all 2-3 stages houses, which are not historical heritage).

ГРУЗИЯ

1. Товарищество собственников жилья (Амханагоба)

1.1. Статистика по жилищному фонду и Амханагоба в Грузии

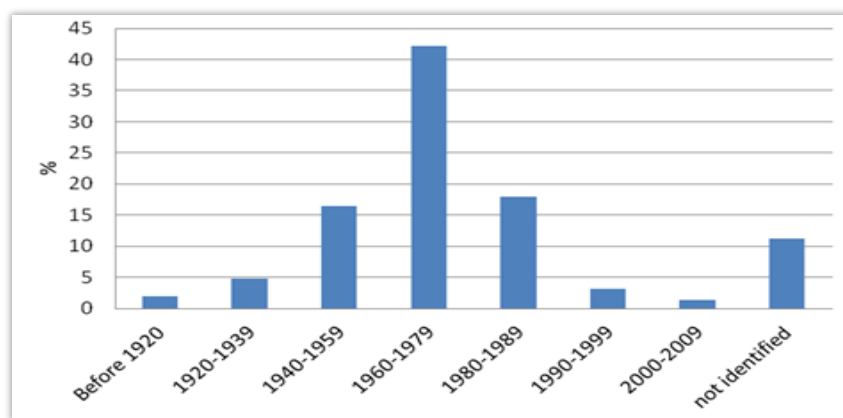
После распада Советского Союза, на органы местного самоуправления были возложены обязанности по управлению жилищным фондом и сбору (обработке) соответствующих статистических данных в своих муниципалитетах. Из-за отсутствия жилищной политики на уровне страны, определяющей обязательства в отношении обновления информации о жилищном фонде, наблюдается нехватка аналитических данных.

Ряд исследований подготовили такие организации, как Европейская Экономическая Комиссия ООН, Colliers International, ООН-Хабитат. Исследования содержат статистические данные о жилищном секторе в различных регионах страны. Но обновление статистических данных периодически не выполняется. Поэтому имеющиеся данные не могут в полной мере отражать ситуацию в жилищном фонде в цифрах. Тем не менее, ниже мы приведем некоторые статистические данные для целей настоящего анализа.

После 1992 года в Грузии приватизировано более 93% государственного жилищного фонда. Сейчас структура жилищного сектора выглядит следующим образом: 93% жилья находится в частной собственности, 4% - государственное бесплатное жилье, и 3% - государственное жилье в аренде.⁶ По данным 2010 площадь жилья Грузии составляла 90-100 млн. кв м.⁷

Ниже, мы приводим таблицу о распределении жилого фонда по возрастным группам зданий (данные приблизительные).

Распределение жилищного фонда Грузии в период строительства (в процентах, 2010)



Источник: Городские Показатели 2010, Всемирный Банк⁸

После приведения в исполнение Указа о приватизации жилищного фонда (1992), ответственность за управление жилищным фондом возложена на товарищества собственников жилья - так называемые "Амханагоба".

⁶ Colliers International, (2014) – Residential Market Report, Georgia, P. 7;

<http://www.colliers.com/-/media/files/emea/georgia/research/georgia-residential-market-report-2014.pdf?la=ka-GE>

⁷ UN Habitat, (2013), The State of European Cities in Transition 2013, p.222.

⁸ Несмотря на то, что жилищное строительство сократилось после получения независимости, цифры (в процентах), представленные на рисунке кажутся сомнительными – возможно в 2000-х годах было построено больше домов, чем в 1990-их. 11% жилых домов, не имеющих идентифицирующий год постройки, могут объяснить сомнительное распределение.

Амханагоба, будучи единственной формой управления жилищным фондом в Грузии, возглавляется избранным или приглашённым председателем. Источником дохода товариществ собственников жилья в Грузии «могут быть любые доходы, не запрещенные законодательством Грузии».⁹ Местные самоуправления в каждом году устанавливают приоритеты в рамках программ софинансирования, чтобы способствовать Амханагоба в проведении мероприятий по уходу и ремонту многоквартирных жилых домов.

К сожалению, на государственном уровне не существует официальных статистических данных о количестве Амханагоба, так как они отслеживаются только на местном уровне. Например, в Кутаиси создано 1071 Амханагоба в 940 зданиях¹⁰, в Батуми - 830 Амханагоба в 1 287 зданиях. Общий жилищный фонд в Тбилиси составляет 344,000 единиц жилья, большинство из которых (50%) были построены в течение 1960-1990 годов, так называемые жилые дома «советского типа».¹¹ В городской местности квартиры составляют 67% от всех домохозяйств.¹²

Что же касается Амханагоба в Тбилиси – по состоянию на 2015 год зарегистрировано 8 646 Амханагоба, что по сравнению с 2 600 Амханагоба в 2007 году, свидетельствует о значительном росте.¹³ Такое увеличение количества Амханагоба в Тбилиси является результатом программы софинансирования - «Тбилисский корпус», которая создана при поддержке международной организации GIZ. Инфраструктура поддержки Амханагоба в регионах развита слабо. Кроме того, уровень информированности граждан и представителей местного самоуправления в области является очень низким.

Совсем недавно, одной из Тбилисских районных администрации - Сабуртало был запущен проект «Управляй своим городом», целью которого являлось стимулирование участия Амханагоба в управлении домами. Программа предусматривала обучение 30 учебных консультантов, нанятых администрацией района и другие виды деятельности. Ресурсный центр, созданный в рамках проекта HOME, тесно сотрудничал с районной администрацией по этому вопросу. Проект был завершён в декабре 2016.

Наличие единой формы управления жильем не способствует развитию конкурентной среды. Практически не существует частных компаний по управлению жилищной недвижимостью, предоставляющих услуги для Амханагоба, в части эксплуатации или развития зданий.

⁹ Закон Грузии «о товариществе собственников жилья», (2007), <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/19798>

¹⁰ Цифра не включает в себя ряд зданий, построенных в последнее время (за последние 5 лет). Источник: Кутаисский Муниципалитет.

¹¹ Colliers International, (2014) – Residential Market Report, Georgia, P. 9.

<http://www.colliers.com/-/media/files/emea/georgia/research/georgia-residential-market-report-2014.pdf?la=ka-GE>

¹² Irakli Zhvania, (2010), Housing in Georgia, Caucasus Analytical Digest No. 23, December 10.

¹³ Lipman, B.J. (2012), Homeowners Associations in the Former Soviet Union: Stalled on the Road to Reform, International Housing Coalition, P.9.

<http://intlhc.org/wp-content/uploads/2012/04/HOAs-in-the-Former-Soviet-Union-B.-Lipman.pdf>

1.2. Законодательная база по самоорганизации населения в многоквартирных домах

Существующая нормативно-правовая база для жилищного сектора в Грузии еще недостаточно развита. Есть несколько правовых актов, содержащих очень общие заявления и некоторые конкретные положения, касающиеся жилищного строительства. Тем не менее, до последнего времени не существовало ни специально ориентированного законодательства, ни юридически принятого комплекса технических руководящих принципов, чтобы всесторонне регулировать деятельность в жилищном секторе. Но 1-го января 2017 г. вступил в силу технический регламент о безопасности зданий и сооружений.¹⁴ «Гражданский кодекс Грузии», принятый в 1997 году, предусматривает несколько пунктов, которые устанавливают рамки отношений собственности в жилищной сфере.

Закон Грузии «О товариществе собственников жилья» (принятый в 2007 г.) фокусируется на управлении и обслуживании общего имущества членов Амханагоба, развитии обязанностей собственников (глава I, статья 2), а также регулирует отношения между Амханагоба и местными государственными органами власти (глава VI).

Одним из основных пробелов Закона является отсутствие положений об административных органах: в Законе указаны только общее собрание жильцов и председатель. Председатель наделен необоснованно широкими полномочиями. Кроме того, закон недоскональный в том, что для принятия на общем собрании ряда решений требуется две трети квалифицированного большинства.

Кроме того, Закон не предусматривает эффективных средств принуждения для владельцев, которые не выполняют свои финансовые обязательства. Закон также не содержит каких-либо положений о мерах по борьбе с собственниками, нарушающими покой других жильцов.

Еще одним существенным пробелом является отсутствие каких-либо мер по обеспечению прозрачности в финансовых операциях. Отсутствие прозрачности становится очевидным в таких вопросах, как нехватка правил бухгалтерского учета и отсутствие упоминания об аудите финансовой отчетности. В контексте прозрачности, также следует отметить, что существует очень мало возможностей для контроля исполнения закона председателем товарищества, который обладает широкими полномочиями, но в то же время не освобождается от ответственности, предусмотренной законом.

И, наконец, Амханагоба не имеет статуса юридического лица. Это воспринимается многими как негативный аспект закона, но другие считают, что сильная сторона - существование ассоциаций, а также членство всех собственников квартир в таких объединениях, которые были установлены в соответствии с законом. Другими словами, объявив, что Амханагоба считается автоматически созданным, если есть минимум два или больше домовладельцев, правительство «навязывает» Амханагоба.

Кодекс Местного Самоуправления, принятый в феврале 2014 года, определяет полномочия и обязанности органов местного самоуправления, то есть муниципалитетов, включая: пространственно-территориальное планирование и определение правил и стандартов в

¹⁴ <https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/3176389>

соответствующей области. В отношении обязанностей в жилищном секторе, Закон только утверждает, что местные органы власти несут ответственность за «предоставление приютов для бездомных и их регистрацию» (статья 16, пункт 2, подпункт ф), и нет никакого упоминания о роли местных органов власти по обеспечению доступного и социального жилья.

1.3. Проведения реформ и новации в законодательстве

Закон «О товариществе собственников» был принят в 2007 году, и с тех пор существенных изменений внесено не было. В 2013 году Всемирный Банк подготовил исследование «На пути к стратегии городского сектора - система городского развития Грузии и ее вызовы»¹⁵, в котором содержатся следующие рекомендации:

- разработка национальной городской стратегии, которая признает вклад каждого города в общую экономику, т.е. «система городов» - подход, который может помочь в сокращении региональных различий;
- содействие городам в разработке городских планов, включая местные планы экономического развития;
- реформирование градостроительных кодексов;
- оказание помощи городам в улучшении их местного управления и финансов.

Этот документ стал базовым документом для разработки городской политики страны, которая идентифицирует жилье в качестве приоритетного сектора. Правительство Грузии признает необходимость разработки национальной жилищной стратегии / политики и проведения институциональной реформы в этой области.

2. Управление жильем

2.1. Законодательство об управлении жилой недвижимостью и законопроекты

В советское время вопросы управления жильем были отнесены к блоку управления жилищным фондом (ЗНЕКs), который представляет правительственную структуру города. Они несли ответственность за содержание зданий. В период с конца 1980 - 1990, они также собирали платы за обслуживание зданий. Их услуги были низкого качества, а сама структура была коррумпированной.

В 1992 году жители в муниципальных домах стали собственниками в одночасье в результате указа правительства о приватизации. Домовладельцам были переданы права собственности без четкого определения их обязанностей в отношении общего имущества. Привыкшие жить в государственном жилье владельцы не были готовы взять ответственность за содержание и уход своих зданий.

Кроме того, приватизация квартир была проведена без предварительного обновления, технических оценок и / или предоставления соответствующей технической документации на

¹⁵<https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/17867/862400REVISED00view0Report003252014.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

здания. В результате, значительное большинство Амханагоба не обладают какой-либо документацией о технических или инженерных деталях собственных зданий.

Как уже упоминалось в предыдущем разделе, Амханагоба были определены в качестве управленческого инструмента для домовладельцев сперва в Гражданском кодексе, а затем в законе о товариществах собственников жилья (2007). Тем не менее, управление общим имуществом остается проблемой. Оно ограничено решением вопросов чрезвычайных потребностей ветхих зданий.

В начале 2000 года организации, такие как GTZ (Германское общество по техническому сотрудничеству), теперь GIZ и Urban Institute предложили поддержку центральным и местным органам власти в создании Амханагоба. В период 2001-2003 годов, был предпринят проект развития Амханагоба в рамках программы «Реформа местного самоуправления». В результате, в 2004 году в городе Тбилиси стартовала возложенная на муниципальное подразделение программа «Тбилисский корпус» для поддержки развития Амханагоба в городе, которая предложила софинансирование в улучшении зданий.

Создание такой программы значительно увеличило создание Амханагоба в Тбилиси – их число возросло с 2600 в 2004 году до более чем 8 000 в 2015 году. Амханагоба были в состоянии решать экстренные вопросы касательно легкого ремонта. Они также приняли участие в тренингах и конференциях при поддержке GIZ. Тем не менее, в дальнейшем, Амханагоба были подвержены политическому влиянию и манипуляциям во время выборов. Это оказало влияние на авторитет института Амханагоба. Подобно программе Тбилисский корпус, программы были созданы в крупных городах Грузии: Кутаиси, Батуми, Рустави и т.д.

Реформа нынешнего правительства заключается в программе софинансирования, которая регулируется на основании указа местного совета (сакребуло). Программа софинансирования предусматривает финансирование небольших проектов ремонта, таких как замена лифтов, ремонт залов, протекающих крыш, систем канализации и т.д. с компенсацией 50 и 90% расходов. Объем программ варьируется от города к городу, в зависимости от институциональных возможностей местных органов власти в сфере управления жилищным фондом, а именно развития Амханагоба.

Неэффективное управление может быть также связано с отсутствием стандартов управления / строительства жилья. В результате общие зоны, такие как внутренние двory, застроены гаражами, а также различными другими сооружениями, которые портят общий ландшафт зданий и близлежащих районов. Внутренние двory, а также здания практически не приспособлены к потребностям людей с ограниченными возможностями и / или пожилых людей и детей.

Отсутствие соответствующих стандартов по строительству и / или энергоэффективного жилья, которые создают значительные пробелы в обслуживании жилищного фонда, а также планирования термомодернизации деятельности.

Отсутствует закон или постановление, или политика регулирования мероприятий по термомодернизации на центральном или местном уровнях. Поэтому объем работ Амханагоба ограничивается решением вопросов одновременных незначительных ремонтных нужд.

Основная причина такой системной проблемы является отсутствие жилищной политики, которая бы: а) подчеркнула приоритетные направления в отношении управления старого жилищного фонда, б) подчеркнула важность роли Амханагоба в эффективных программах по модернизации энергетики, с) поощрила создание компаний по управлению жильем в частном секторе, и г) определила роль гражданского общества в обеспечении возможностей для получения образования Амханагоба по вопросам управления жилищным фондом и т.д.

2.2. Формы управления жилищным фондом: самоуправление объединения совладельцев (Амханагоба), профессиональное управление

В советские времена жилищный фонд управлялся и поддерживался с помощью специальных элементов, называемых ЖЭК (жилищно-эксплуатационная контора). Но они больше не существуют. Квартиры в настоящее время находятся под управлением Амханагоба в рамках «Закона об товариществах собственников жилья», который был принята в 2007 году для управления приватизированным жилищным фондом. Амханагоба могут получить выгоду от совместного финансирования программ по ремонту помещений общего пользования (крыши, лестницы) и общественных помещений (открытых площадок, дворов) - муниципалитеты покрывают 50-90% расходов.

3. Поддержка для Амханагоба

3.1. Государственная поддержка Амханагоба

Поддержка Амханагоба осуществляется через местные органы власти, в частности путем программ совместного финансирования (обсуждается в разделе 3.2.). Таким образом, в основном только местные бюджеты имеют дело с проблемами Амханагоба и жилищного фонда.

Недостатки законодательства о праве собственности на жилье имеют прямое влияние на финансирование жилищного строительства и в значительной степени на энергетическую систему страны.

Министерства несут ответственность за подготовку необходимых строительных норм и правил. Не существует соответствующей законодательной среды, создаваемой правительством для обеспечения эффективного управления жилищным фондом.

3.2. Поддержка Амханагоба со стороны органов местного самоуправления

Как уже упоминалось ранее, товарищества собственников жилья находятся в компетенции местного управления. Во многих городах и населенных пунктах, Амханагоба - управляемые здания имеют право на получение муниципального софинансирования на ремонт помещений общего пользования (крыши, лестничные пролеты) и общественных помещений (открытых площадок, дворов), с субсидированием 50-90% расходов муниципалитетами.

29 декабря 2014 года Городской Совет Тбилиси принял постановление №20-110, предназначенное для поддержки реализации программы «Поддержка развития товариществ собственников жилья» посредством управления выделенным бюджетом и процедурой регистрации Амханагоба.¹⁶ Программа софинансирование покрывает небольшие проекты,

¹⁶ <https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/2669640>

такие как ремонт кровли, лифтов, системы канализации, ремонт общей собственности вне дома и т.д. Процент софинансирования колеблется от 10% до 50% в зависимости от типов проектов.

В качестве примера, в Тбилиси выделенные средства на эту программу снижались в течение последних трех лет (2014 - 37 млн. лари, 2015 – 30,5 млн. лари и 2016 – 25,3 млн. лари). Общий бюджет распределяется затем на каждую районную администрацию, которая затем отвечает за управление программой с помощью специальных отделов.

Слабость этой программы заключается в том, что она не предусматривает таких компоненты развития Амханагоба как обучение, создание веб-порталов, обслуживающих Амханагоб наращивание потенциала и т.д.

Аналогичная модель адаптирована в больших городах Грузии, таких как Кутаиси, Рустави и Батуми. Небольшие города в большинстве случаев не имеют подобных программ или даже не знают, как установить процедуру регистрации Амханагоба в местных структурах самоуправления.

3.3. Поддержка общественных организаций

Несколько международных организаций поддержали развитие Амханагоба в Грузии. GIZ, как уже упоминалось выше, значительно повлияла на создание «Тбилисского корпуса» - программы, которая стимулируется увеличение количества Амханагоба. Аналогичные программы были воспроизведены в других крупных городах Грузии - Кутаиси, Батуми, Рустави и т.д. Программа предусматривала техническую поддержку и укрепление потенциала местного самоуправления и Амханагоба.

Urban Institute представил аналогичную поддержку региональным муниципалитетам (Zestaphoni). И, наконец, USAID в рамках Инициативы Новых Экономических Возможностей осуществило программу массового становления и развития Амханагоба в коллективных поселениях и зданиях временно перемещённых лиц. Программой создано около 50 Амханагоба в зданиях и поселениях временно перемещённых лиц в различных регионах Грузии; Однако, в связи с задержками правительства в вопросе приватизации квартир ВПЛ, официальное оформление учреждений находится на рассмотрении. Основные формы помощи носили образовательный характер - обучение, консультации.

Раньше у USAID был проект по поддержке деятельности в жилищном секторе. Думаем, что IWO один из крупных международных доноров в жилищном секторе, но не единственный. Из-за процесса европейской интеграции, который вызывает гармонизацию законодательства в различных сферах, будь-то социальные или экономические, правительство и международные организации медленно продвигают эффективность использования энергии и / или жилищное хозяйство в качестве политических программ.

4. Термомодернизация и энергосбережение (санация)

Правительство Грузии не поддерживает каких-либо мероприятий термомодернизации в жилых зданиях на сегодня. Тем не менее, есть несколько организаций, которые планируют пилотные мероприятия термомодернизации в рамках предложения NAMA.

4.1. Энергетическое состояние зданий

На долю многоквартирных домов Грузии приходится наибольшая часть выбросов, а также потребления энергии в жилищном секторе. По данным 2010 года на жилищный сектор приходится 22,3% выбросов парниковых газов в энергетическом секторе Грузии. Поэтому модернизация жилищного сектора является одним из важных направлений страны в борьбе с изменениями климата.

Более 70% жилых домов, построенных в 1951-2000 годах – это многоэтажные блочные здания, имеющие от 5 до 9 этажей. Эти здания, как правило, имеют 2-5 общих входов, при этом 50% этих входов, имеют открытые общие пространства. Эта характеристика значительно снижает общую энергоэффективность всего здания.

Аудит здания проведенный в 9 городах Грузии, в рамках Соглашения Мэров, указывает на значительный потенциал для энергосбережения. Большинство зданий не отвечают основным стандартам энергетической эффективности, так как они были построены быстро и с малыми затратами.

Оценки, сделанные для планов действий устойчивого развития энергетики 6 крупных городов, подписавших Соглашение Мэров, свидетельствуют, что площадь всех муниципальных и общественных зданий составляет всего 4% против 96% жилой площади. Хотя эти города не охватывают всю Грузию, результаты можно рассматривать в целях статистики для всей страны.

4.2. Законодательство о энергосбережении (санации)

Не существует национального законодательства по вопросам энергоэффективности, только международные обязательства. На сегодняшний день План по Устойчивому Энергетическому Развитию есть у 9 городов. Минэнерго готовит план действий по энергоэффективности (Национальный План Действий по Энергоэффективности (NEEAP), включающий сектор зданий. Сектор зданий также учитывается в стратегии по низкоэмиссионному развитию (LEDS, Low Emission Development Strategy), которую разрабатывает правительство.

5. Финансовые модели внедрения мероприятий санации на уровне жилого дома (кредитная модель, револьверный фонд, модель ЭСКО).

Региональные программы реформирования ЖКХ, поддержки АМХАНАГОБА и проведения санации

К сожалению, частные компании, такие как банки, не предлагают какого-либо специального кредитования с низкой процентной ставкой для Амханагоба, а существующие ставки - до 15% - достаточно высоки. Финансовые институты воздерживаются от выдачи кредитов Амханагоба, т.к. они не являются юридическими лицами. Таким образом, финансовые возможности грузинских Амханагоба ограничены членскими взносами, а также доходами от потенциально приносящей доход деятельности. Тем не менее, этих доходов не хватает для выполнения капитального ремонта и / или термомодернизации жилых зданий.

Агентство США по международному развитию (USAID) оказывает поддержку проекта Укрепления Потенциала в Области Развития Стратегии Низкого Уровня Выбросов (EC-LEDS Clean Energy Program). EC-LEDS Clean Energy Program осуществляется Winrock International



Georgia и НПО "Ремиссия". Программа EC-LEDS Clean Energy Program состоит из трех компонентов:

- Энергетическая Эффективность Городов Грузии, которая будет поддерживать по крайней мере 10 муниципалитетов в количественной оценке и сокращению выбросов парниковых газов, а также институционализации смягчения последствий изменения климата;¹⁷
- Сертификации и Рейтинга Зелёных Зданий, которая введет добровольную систему для рейтинга и сертификации зеленых зданий в Грузии и создаст рынок сертификации зданий;
- Национальная Рабочая Группа и Консультационная Помощь EC-LEDS, которая будет оказывать консультативную помощь GOG сформулировать конкретные действия, политику, программы и планы осуществления в рамках двусторонней инициативы EC-LEDS.

¹⁷ В 9 городах НПО "Ремиссия" уже осуществила данную работу.



6. Резюме анализа на русском и английском языках

Резюме: Анализ Грузинского законодательства в сфере управления жилищной недвижимостью

Указ о приватизации жилищного фонда (1992) возложил ответственность за управление жилищным фондом на товарищества собственников жилья - так называемые «Амханагоба». Жители в муниципальных домах стали собственниками в одночасье без четкого определения их обязанностей.

В соответствии с законом Грузии «о товариществе собственников жилья» (2007), Амханагоба - единственная форма управления жилищным фондом, возглавляется избранным или приглашенным председателем. Доходы Амханагоба состоят из членских взносов и пожертвований от местного самоуправления.

Одним из основных пробелов Закона об Амханагоба (2007) является отсутствие положений об административных органах, председатель наделен необоснованно широкими полномочиями, закон не предусматривает эффективных средств принуждения для владельцев, которые не выполняют свои финансовые обязательства, отсутствие каких-либо мер по обеспечению прозрачности в операциях, Амханагоба не имеет статуса юридического лица и отсутствие стандартов по энергоэффективности жилья.

Большинство Амханагоба не обладают какой-либо документацией о технических или инженерных деталях собственных зданий. Управление общим имуществом ограничено решением вопросов чрезвычайных потребностей ветхих зданий.

Инфраструктура поддержки Амханагоба в

Summary: Analysis of the Georgian legislation in the field of residential real estate management

In 1992, privatization assigned the responsibility of housing stock management to HOAs – the so called 'Amkhanagoba'. The residents of public housing became homeowners overnight, without clear instructions on their responsibilities.

According to the Georgian law on Homeowner Associations of Georgia (2007), Amkhanagoba is the only form of housing management, and are governed by an elected or invited chairperson. The income of HOAs is from membership fees and local self-government donations.

The 2007 law on HOAs has shortcomings including a lack of provisions on administrative bodies, a chairperson with unreasonably extensive powers, insufficient enforcement tools for resident financial or behavioral issues, a lack of transparency in operations, a lack of status as a legal entity, and a lack of construction and energy efficiency standards.

A significant majority of Amkhanagoba do not possess any documentation on their own buildings' technical or engineering details. Management of common areas is limited to addressing emergency needs of dilapidated buildings.

Amkhanagoba-supported infrastructure in the regional cities is underdeveloped, and the level of awareness of the citizens and the representatives of the local government is very low.

The existing legal and regulatory framework

регионах развита слабо. Кроме того, уровень информированности граждан и представителей местного самоуправления в области является очень низким.

Существующая нормативно-правовая база для жилищного сектора в Грузии еще недостаточно развита. Не существует ни специально ориентированного законодательства, ни юридически принятого комплекса технических руководящих принципов, чтобы всесторонне регулировать деятельность в жилищном секторе.

Во многих городах и населенных пунктах, Амханагоба имеют право на получение муниципального софинансирования на ремонт помещений общего пользования (крыши, лестничные пролеты) и общественных помещений (открытых площадок, дворов), с покрытием 50-90% расходов муниципалитетами.

По данным 2010 г., жилищный сектор приходится вторым по величине выбросов парниковых газов в энергетическом секторе Грузии – около 22,3%. Более 70% жилых домов, построенных в 1951-2000 годах – это многоэтажные блочные здания, имеющие от 5 до 9 этажей. Эти здания, как правило, имеют 2-5 общих входов, при этом 50% этих входов, имеют открытые общие пространства, что значительно снижает общую энергоэффективность всего здания.

Не существует национального законодательства по вопросам энергоэффективности, только международные обязательства; 9 городов утвердили на сегодняшний день План по Устойчивому Энергетическому Развитию. Частные банки, не предлагают кредитования с низкой процентной ставкой для Амханагоба. Доходы Амханагоба не достаточны для выполнения капитального ремонта и/или термомодернизации жилых зданий.

Проект USAID оказывает помощь

for the housing sector in Georgia is still underdeveloped. There is neither specifically targeted legislation, nor a legally adopted set of technical guidelines to comprehensively regulate activities in the housing sector.

In many cities and towns, HOAs are eligible for municipal co-financing to repair common areas (roofs, staircases) and public spaces (open areas, courtyards), with municipalities covering 50-90 percent of the costs.

According to 2010 data, the building sector accounts for the second largest share of GHG emissions of around 22.3 percent within Georgia's energy sector. More than 70 percent of residential buildings built during 1951-2000 are multi-storied block buildings, ranging in size between 5 and 9 stories. These buildings typically have 2-5 common entrances, with 50 percent of these entrances having open common areas which are against basic energy performance standards.

There is no national legislation on energy efficiency, only international commitments; 9 city councils have adopted Sustainable Energy Action Plans. Private sector banks do not offer low interest rates to Amkhanagoba. Incomes of Amkhanagoba are not sufficient for executing capital renovations and/or thermal-modernization of residential buildings.

A USAID-supported project assists municipalities in institutionalizing and implementing climate change mitigation measures, promotes and facilitates private-sector investments in energy efficiency and green buildings.



муниципалитетам в институционализации и реализации мер по смягчению последствий изменения климата, способствует инвестициям частного сектора в области энергоэффективности и зеленых зданий.



МОЛДОВА

1. ОСМД

1.1. Статистика по жилищному фонду и ОСМД

В Республике Молдова существуют 6888 многоквартирных домов. 70% из них управляются органами местного самоуправления; 7-8%, (приблизительно 264 здания) находятся в ведении кондоминиумов, в то же время 17-19% в управлении кооперативов и ассоциаций домовладельцев. Кроме того, 50-66% площади общего имущества приватизированного жилищного фонда, по-прежнему остается в собственности местных органов власти.

По состоянию на 1 января 2016 года, в Республике Молдова было зарегистрировано: 631 ассоциации собственников; 331 строительных кооперативов и 763 ассоциации кондоминиумов. С 2012 года ассоциации кондоминиумов являются наиболее часто регистрируемым типом ОСМД.

В соответствии с Постановлением Правительства № 36 от 1 февраля 2016 года, строительные кооперативы должны быть реорганизованы в ОСМД.

Согласно закону, где домовладельцы зарегистрировали товарищество собственников жилья, общее пространство становится их собственностью, которую они обязаны содержать. Однако домовладельцы не хотят финансировать товарищество собственников жилья из-за слабого исполнения закона.

Также Республика Молдова имеет большое количество эмигрантов, проживающих за рубежом, и существует проблема с пустыми домами из-за миграции. Официальные данные не доступны, но по оценкам в Кишиневе 10% домов пусты, в то время как в Криулянах процент пустых домов колеблется от 12 до 15%. Эмигранты не платят взносы на содержание своего имущества, ухудшая тем самым финансовые трудности ассоциации. Закон должен предусматривать обязанность для владельцев, которые не живут в своих домах, оплату взносов на техническое обслуживание.

1.2. Законодательный базис по самоорганизации населения в многоквартирных домах

Законодательный базис по самоорганизации населения в многоквартирных домах представляет собой целый ряд законов и подзаконных актов, например:

- Закон «О приватизации жилищного фонда»;
- Закон «О потребительской кооперации»;
- Закон «О кондоминиуме в жилищном фонде»;
- Закон «О жилье» № 75 от 30 апреля 2015 года;
- Закон «О местном публичном управлении»;
- Закон «Об энергоэффективности» (Закон № 142 от 2 июля 2010 г.).

1.3. Проведение реформ и новации в законодательстве

Для устранения существующих законодательных пробелов, Жилищный кодекс 1983 г. был заменен Законом «О жилье» № 75 от 30 апреля 2015 года, утверждённым Постановлением Правительства № 656 от 29 августа 2013 года. Закон четко разделил функций центральных государственных органов и органов местного самоуправления, юридических и физических лиц в жилищном секторе страны.

По сравнению с Жилищным кодексом 1983 года, Закон «О жилье» № 75 включает в себя нормы о компетенции власти и органов местного самоуправления в области жилищного строительства в соответствии с Законом «О местном публичном управлении», в том числе проверки предоставления жилищных и коммунальных услуг; четкие оговорки, связанные с общественным жилищным фондом; специальную главу о социальном жилье; две главы, касающиеся управления и оплаты за жилищно-коммунальные услуги и реконструкцию нежилого жилья и жилых помещений; главу о пользовании жильем по договору аренды.

В соответствии с Законом «О жилье» № 75, товарищества собственников жилья являются обязательными для двухквартирного дома или большего.

В новом проекте закона «О кондоминиуме» (в настоящее время разрабатывается), содержатся те же положения, поддерживающие создание ОСМД - обязательное для новых зданий и необязательно для существующих зданий. Проект закона требует разъяснения с точки зрения определения «существующих зданий» и «новых зданий», сданных в эксплуатацию.

Закон «О жилье» инициировал поправку некоторых существующих законов, тем не менее, ремонт и техническое обслуживание существующего жилищного фонда остается открытым вопросом и ключевой стратегической задачей для Республики Молдова. Вместе с экономией энергии (80% от дохода семьи идет на отопление), реконструкция существующего жилищного фонда является одним из семи приоритетов Республики Молдова.

2. Управление жильем

2.1. Законодательство об управлении жилой недвижимостью и законопроекты

- Закон «О потребительской кооперации»;
- Закон «О кондоминиуме в жилищном фонде»;
- Закон «О жилье» № 75 от 30 апреля 2015 года.

2.2. Формы управления жилищным фондом: самоуправление объединениями совладельцев (ОСМД), профессиональное управление

Согласно статье 48 Закона «О жилье» управление жильем может осуществляться управляющим недвижимого имущества жилого назначения, в качестве которого может выступать:

- а) ассоциация совладельцев в кондоминиуме, созданная в порядке, установленном законодательством;
- б) предприятие, созданное органом местного публичного управления или с которым этот орган заключил договор на обслуживание и содержание жилья в населенном пункте;
- в) физическое лицо или юридическое лицо, включая организацию по управлению, с которым

собственник заключил договор на обслуживание и содержание жилья;
г) собственник/собственники жилого помещения/жилых помещений в соответствии с законодательством о кондоминиуме.

После завершения приватизации жилья, в Республике Молдова были созданы три формы объединения с целью обеспечения жилых домов: Ассоциация владельцев приватизированных квартир (АВПК), ассоциации собственников жилья в кондоминиуме (АСЖ) и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК).

АВПК созданы в соответствии с Законом «О приватизации жилищного фонда» в организационно-правовой форме потребительского кооператива. Они являются автономными и независимыми ассоциациями лиц, созданные на принципах свободной воли и действующие в интересах своих членов. В соответствии с Законом «О потребительской кооперации» (ст. 18, п. (2)) кооперативные организации приравниваются к предприятиям малого бизнеса. Членами АВПК могут быть только физические лица, поэтому юридические лица – собственники помещений в многоквартирном доме не принимают участие в управлении. Кроме того, АВПК только управляет общим имуществом жилого дома, но это имущество не зарегистрировано в качестве общего имущества собственников квартир.

Закон очень неясно относится к владельцам, которые не согласились присоединиться к объединению собственников жилья. Законодательство четко не регулирует порядок исполнения решений объединения собственниками, которые не являются его членами. Хотя Закон о приватизации жилищного фонда (Статья 24) требует от владельцев и арендаторов нежилых помещений заключения договоров с объединением и участия в расходах, но эти положения очень трудно выполнить на практике.

АСЖ организованы в соответствии с Законом «О кондоминиуме в жилищном фонде», которым определяются правила их организации и деятельности. Логика утверждения этого закона предполагает, что после его утверждения АВПК и ЖСК должны быть преобразованы в АСЖ, но этого не произошло.

ЖСК - еще один способ управления на сегодняшний день, существующий в форме потребительского кооператива. Эти кооперативы были созданы для того, чтобы вложить капитал в строительство квартир, и обеспечить управление после завершения строительных работ, сохраняя ту же организационную форму. Закон «О приватизации жилищного фонда» четко указывает на то, что в зданиях, где по меньшей мере один член уплатил долю ассоциации, ЖСК требуется быть реорганизованы в АСЖ. То есть когда появляется собственник, ЖСК должен стать АСЖ, поскольку в ЖСК нету собственников, а есть долевики (пайщики).

Согласно Закону № 913 от 30.03.2000 «О кондоминиуме в жилищном фонде» кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на нем жилые здания (здание), другие объекты недвижимости и в котором отдельные части - квартиры, нежилые помещения находятся в частной, государственной или муниципальной собственности, а остальные - в общей неделимой собственности.

Органами принятия решений кондоминиума являются:

- а) Общее собрание членов (представителей) кондоминиума;
- б) Административный совет кондоминиума.

Если кондоминиум состоит из более чем 40 членов, каждые пять членов кондоминиума делегируют одного представителя в Общее собрание.

Общее собрание считается правомочным, если по крайней мере 2/3 от общего количества членов (представителей) присутствуют. Если кворума нет, общее собрание может быть организовано не ранее, чем через 48 часов, и не позднее, чем через 30 дней после первоначальной даты. Общее собрание, организованное во второй раз, может принимать решения при явке 51% от общего количества членов (представителей).

Решения Общего собрания отражены в протоколах, которые подписываются Председателем и секретарем заседания.

Более поздние положения Закона о кондоминиуме в жилищном фонде № 913-XIV от 2000 года дают возможность объединениям совладельцев управлять общим имуществом, либо путем прямого введения собственников, когда кондоминиум включает в себя четырех собственников в лучшем случае, либо через ассоциацию собственников совладельцев. Ассоциация может управлять кондоминиумом непосредственно, или передавать эти функции (частично или полностью) физическому или юридическому лицу. На практике, в приватизированных квартирах управление общим имуществом собственников осуществляется муниципальными компаниями управления жилищного фонда, которые имеют такую же структуру, как и те, которые действовали во время советской системы.

Закон не предусматривает обязательное объединение владельцев, за исключением новых зданий, построенных после утверждения закона. Таким образом, для большинства зданий владельцы сами решают, следует ли использовать эту форму управления или нет.

Исследование, которое было сделано Citrus (2011) выделяет следующие слабые места закона: закон не содержит адекватных положений для поддержки прозрачного управления АСЖ; кондоминиум не имеет полномочий, которые необходимы для сбора платежей; бухгалтерский учет не является прозрачным, что приводит к отсутствию доверия; выставление счетов не является прозрачным, что приводит к «перекрестному субсидированию» среди домовладельцев; высокий процент домовладельцев, необходимый для правомочия заседаний (66%), а также для принятия решений (51%), может быть барьером для эффективной деятельности.

3. Поддержка для ОСМД

3.1. Государственная поддержка ОСМД

Государственная поддержка для ОСМД состоит в поддержке экономически обоснованной санации (*смотреть п. 4).

3.2. Поддержка ОСМД со стороны органов местного самоуправления

Согласно статье 8 Закона «О жилье» органы местного публичного управления первого уровня имеют следующие полномочия: осуществляют контроль в области управления, эксплуатации, использования по назначению и обеспечения целостности недвижимого имущества, предназначенного для жилья, независимо от его формы собственности. Механизмы и процедуры контроля устанавливаются в типовом положении, утвержденном Правительством.

3.3. Поддержка общественных организаций

В Молдове существует ряд общественных организаций, которые предоставляют институциональную и консультативную поддержку ОСМД, в частности – Habitat Moldova Centre.

4. Термомодернизация и энергосбережение (санация)

4.1. Энергетическое состояние зданий

Республика Молдова импортирует 95% энергоресурсов, что делает страну сильно зависимой от внешних источников, а ее экономику от колебаний энергетических рынков.

Здания потребляют 40% энергии, 65% которой приходится на долю жилищного сектора. Республика Молдова является одной из самых бедных стран в Европе, а средняя доля расходов на обогрев помещений составляет 15-50% от общего объема расходов домашних хозяйств. С ростом цен на энергоносители, малоимущие жители страдают от плохих жилищных условий. Переоборудование дома с учетом энергоэффективности может улучшить жилищные условия и снизить затраты на электроэнергию в будущем. Кроме того, повышение энергоэффективности может способствовать энергетической безопасности и экономической конкурентоспособности, может оказать положительное воздействие на окружающую среду.

4.2. Законодательство о энергосбережении (санации)

В 2010 году был утвержден Закон «Об энергоэффективности» (Закон № 142 от 2 июля 2010 г.), который частично направлен на реализацию Директивы 2006/32/CE об эффективности конечного использования энергии и энергетические услуги. На основании этого закона было создано Агентство по энергоэффективности, которое реализует государственную энергетическую эффективность и политику использования возобновляемых источников энергии.

Министерством регионального развития и строительства (MRDC), при поддержке ЕБРР и SIDA, разработан проект закона об энергетической эффективности зданий (реализует Директиву № 2010/31/CE в национальное законодательство), утвержденный Правительством и внесенный в парламент для рассмотрения и принятия. Законопроект предусматривает, в частности, создание и обеспечение соблюдения минимальных требований к энергетической эффективности существующих зданий, когда они проходят капитальный ремонт; сертификацию энергетической эффективности зданий или их частей; обязанности центрального и местного правительства по вопросам энергоэффективности.

Законодательство передало ответственность за установление теплового тарифа от местных органов государственной власти к регулятору национальной энергетики (НАРЭ). Оно также передало ответственность за утверждение бюджета национального энергетического регулирующего агентства и назначение Административного совета от правительства к

парламенту. Эти изменения позволяют устанавливать тарифы на тепловую энергию на уровне с точки зрения затрат восстановления.

Тем не менее, Республика Молдова остается одной из 6 стран Европы и Центральной Азии с самой высокой энергоемкостью (более 0,3 кг условного топлива / ВВП). Средняя ЕС15 составляет 0,11кгое / ВВП и 0,17 для ЕС-12. Согласно исследованию Всемирного банка (Stuggins, Г. и др, 2013), для перехода страны от высокой или средней энергоёмкости к переходной нужно - установить цены на энергоносители для отражения стоимости поставок; убедиться, что эффективность использования энергии соответствует нормативно-правовой базе; - создать адекватный бюджет для повышения энергоэффективности; установить целевые показатели энергоэффективности, которые контролируются и оцениваются; создать конкуренцию для промышленного сектора; разработать разумные строительные стандарты и обеспечить их выполнение; установить стандарты для электроприборов.

5. Финансовые модели внедрения мероприятий санации на уровне жилого дома (кредитная модель, револьверный фонд, модель ЭСКО). Региональные программы реформирования ЖКХ, поддержки ОСМД и проведения санации

Национальная стратегия развития предполагает развитие энергетического сектора страны, основываясь на: (а) обеспечение энергетической безопасности страны, и (б) повышение энергоэффективности.

Предусмотрены меры по повышению энергоэффективности, в том числе: снижение энергоемкости в жилищной, промышленной, транспортной и сельскохозяйственной сферах; модернизация энергосистемы; внедрение эффективных технологий в области энергетики и т.д. Важно также повышать уровень информированности общественности о необходимости экономии энергии. Поставленная цель – сокращение энергопотребления в зданиях на 10% - должна быть достигнута к 2020 году.

Республика Молдова, вместе с Арменией и Грузией, присоединились к Восточно Европейскому партнерству энергетической эффективности и защиты окружающей среды (E5P). Эта инициатива будет поддерживать усилия страны по повышению эффективности использования энергии и снижения вредных выбросов в атмосферу за счет залога (дополнительного финансирования).

Энергетический сектор является одним из главных приоритетов для правительства, и оно рассматривается в ряде политических документов, законов и правил.

ЕБРР установил Механизм Финансирования Энергоэффективности в жилищном секторе (MoREEFF) и выделил сумму в размере 35 млн. евро для поддержки инвестиций в области энергоэффективности жилищного сектора Молдовы. Проект состоит из кредитных линий, выделяемых местными банками для:

- физических лиц или группы лиц и домохозяйств, зарегистрированных в соответствии с законодательством Республики Молдова в качестве жильцов или владельцев зданий, в которых они намерены выполнить подпроект;

- ассоциаций / кондоминиумов собственников квартир, зарегистрированных в соответствии с законодательством Республики Молдова;
- юридических лиц, в том числе управленческих компаний, энергосервисных компаний или любых других компаний, предоставляющих обслуживание, эксплуатацию, строительство и переоборудование жилья по договору с собственниками.

Программа установила инвестиционное стимулирование 10 различных мер по повышению энергоэффективности в доме. Грант в размере 11 миллионов евро, который предоставляется Инвестиционным Фондом Соседства Европейского Союза (EU NIF) и Шведским Агентством по Международному Развитию и Сотрудничеству (SIDA) поддерживает кредит от ЕБРР. Кредит может быть использован для проекта в существующем жилье или здании на стадии строительства. Любой заемщик, который берет кредит MoREEFF для существующего жилья, имеет право на получение субсидии в размере до 20% от суммы кредита, при условии, что она не превышает максимальную сумму, указанную для каждой меры по энергоэффективности. Для строящегося здания, заемщик имеет право на получение гранта в размере 30%, а если заемщик является Ассоциацией собственников квартир, то грант составляет до 35% от суммы кредита. Грант выплачивается после того, как проект был завершен, если он соответствует условиям MoREEFF.

Национальный Фонд Энергоэффективности (в дальнейшем Фонд) был основан и финансируется Банком Социального Развития в Европе (СЕВ) согласно Постановления Правительства № 401 от 12 июня 2012 г. Основной задачей Фонда является привлечение и управление финансовыми ресурсами для финансирования и реализации проектов в поле энергоэффективности и использования возобновляемых источников энергии. Фонд анализирует свою цель путем поощрения и финансирования проектов, которые являются экономически целесообразными, технически и экологически устойчивыми, способными обеспечить снижение энергоемкости экономики и загрязняющих выбросов или парниковых газов.

6. Резюме анализа на русском и английском языках

Резюме: Анализ Молдавского законодательства в сфере управления жилищной недвижимостью

Процесс приватизации жилищного фонда в Республике Молдова, начавшийся в 1994 году, повлиял на структуру формы собственности. В настоящее время около 97% жилищного фонда находится в частной собственности. В соответствии с Законом № 1324-XII от 10 марта 1993 г. «О приватизации жилищного фонда», собственники создавали общества собственников приватизированных квартир (ОСПК), а после вступления в силу Закона № 913-XIV от 30 марта 2000 г. «О кондоминиуме в жилищном фонде» – Ассоциации собственников в кондоминиуме (АСК).

В Республике Молдова треть жилого фонда сконцентрировано в многоквартирных домах. Примерно 70% из них управляются органами местного самоуправления; 8%, находятся в ведении кондоминиумов, и 22% в управлении кооперативов и ассоциаций домовладельцев. Таким образом, наибольшая часть многоэтажного жилищного фонда продолжает находиться в управлении местных органов публичного управления, а именно в управлении муниципальных предприятий, что формирует недоразумения среди населения, относительно ответственности собственников в области обслуживания жилищного фонда и ответственности муниципальных предприятий.

По состоянию на 1 января 2016 года, в Республике Молдова было зарегистрировано: 631 ассоциации собственников

Summary: Analysis of the Moldavian legislation in the field of residential real estate management

The process of privatization of the housing stock in the Republic of Moldova, which began in 1994, has influenced the structure of housing stock ownership forms. Currently, about 97% of the housing stock is privately owned. In accordance with the provisions of the Law No. 1324-XII of March 10, 1993 "On the privatization of housing stock", the owners have created the owners' societies of privatized apartments, and after the entry into force of Law No. 913-XIV of March 30, 2000 "On condominium in the housing stock" - condominium owners' associations.

One third of the housing stock of the Republic of Moldova is concentrated in apartment buildings. Approximately 70% of this housing stock is managed by local public administration; 8% is managed by condominiums, and 22% is managed by cooperatives and homeowners' associations. In this way, the largest part of the multi-storey housing stock continues to be managed by local public administration bodies, such as municipal enterprises, which creates misunderstandings among the population regarding the responsibility of owners in the area of housing stock maintenance and the responsibility of municipal enterprises.

By the 1st January 2016 there were registered: 631 associations of owners; 331 construction cooperatives and 763 condominium owners'

приватизированного жилищного фонда; 331 строительных кооперативов и 763 ассоциаций совладельцев в кондоминиуме. С 2012 года ассоциации кондоминиумов являются наиболее часто регистрируемым типом ОСМД. В соответствии с Постановлением Правительства № 36 от 1 февраля 2016 года, строительные кооперативы должны быть реорганизованы в ОСМД.

Законодательный базис по самоорганизации населения в многоквартирных домах представляет собой целый ряд законов и подзаконных актов: Закон «О приватизации жилищного фонда» (1993г.); Закон «О кондоминиуме в жилищном фонде» (2000г); Закон «О жилье» № 75 от 30 апреля 2015 года; Закон «О местном публичном управлении» (2006г.); Закон «Об энергоэффективности» (№ 142 от 2 июля 2010 г).

В то время как основные цели реформы в области управления жилищного фонда направлены на поддержку частной инициативы, по обеспечению эффективного управления жилищным фондом, законодательство Республики Молдова все еще содержит ряд барьеров по ответственности и механизмам участия собственников жилья в управлении и содержании жилых домов, существенных организационных недостатков и ответственности председателей ассоциаций. Кроме того, несовершенство законодательства относительно деятельности больших ассоциаций (более 1000 квартир) создают проблемы и сложности в организации и работу ассоциаций.

Таким образом, необходимо совершенствовать механизм создания ассоциаций собственников в кондоминиуме, упростить правила создания и регистрации АСК. Также, необходимо определить способ формирования профессиональных управляющих, которые в

associations. Since 2012, condominium associations are the most frequently registered type of HOAs. In accordance with the provisions of Government Decision No. 36 of February 1st, 2016, the construction cooperatives should be reorganized in the HOAs.

The legislative basis for the self-organization of the residents of multi-storey buildings represents a whole set of laws and regulations: Law "On the privatization of housing stock" (1993); Law "On the condominium in the housing stock" (2000); Law "On Housing" No. 75 of April 30, 2015; Law "On Local Public Administration" (2006); Law "On Energy Efficiency" (No. 142 of July 2, 2010).

While the main objectives of the housing management reform are aimed to support private initiative and to ensure the effective management of housing stock, the legislation of the Republic of Moldova still contains: a large number of barriers regarding the liability and mechanisms of participation of homeowners in the management and maintenance of residential buildings; and significant organizational deficiencies regarding the liabilities of associations' president. In addition, imperfect legislation regarding the activity of large associations (more than 1,000 apartments) creates problems and difficulties in the organization and operation of these associations.

Therefore, it is necessary to improve the mechanism of creation of condominium owners' associations by simplifying the rules for registration of a COA. Also, it is necessary to determine the method of training of professional managers, which in a competitive mode, could offer qualitative services on the market of housing management, as well as a legal regime that allows these managers to

режиме конкуренции могли бы предложить услуги на рынке по управлению жилыми домами, а также правовой режим, позволяющий этим управляющим заключать договора. Законодательная база должна также обеспечить назначение администраторов посредством конкурса, если собственники не решают в течение определенного периода их назначение.

Около 24% многоэтажных жилых домов в Республики Молдова были построены до 1975 года, 60% - датированы 1976-1993 гг. Из-за ухудшения состояния жилищного фонда многоквартирные здания крайне нуждаются в ремонте. Однако домовладельцы не хотят тратиться на ремонт и техническое обслуживание по причине не функционирования системы жилищного управления, которая перестала работать вследствие несовершенства жилищных законов или неясных процедур. В законе «О кондоминиумах» (2000 г.), который регулирует жилой фонд, отсутствуют четкие процедуры создания, регистрации и деятельности товариществ домовладельцев и не предусматриваются четко определенные обязанности владельцев в отношении ремонта и обслуживания своего имущества, в том числе мест общего пользования. Кроме того, в законе «О кондоминиумах» отсутствуют положения, относящиеся к владению общим имуществом для зданий, в которых нет товариществ домовладельцев.

Жилищный фонд Республики Молдова потребляет значительную часть энергии (более 38% от общего потребления энергии). В то же время, жилой сектор характеризуется наиболее значительным потенциалом в области энергосбережения. Однако большинство существующих жилых домов не соответствуют новым стандартам и нормам по энергоэффективности. В этом отношении,

conclude contracts. The legislative framework should also ensure the employment of managers through organizing a job competition, if the owners do not decide the candidate for manager's position within a certain period.

About 24% of multi-storey residential buildings in the Republic of Moldova were built before 1975, and 60% were built in the period of 1976-1993. Due to the deterioration of the housing stock, multi-apartment buildings are in dire need of repair. However, homeowners do not want to spend money on repair and maintenance due to the lack of functioning of the housing management system, which has ceased to function because of an imperfect housing laws or unclear procedures. The law "On the condominium in the housing stock" (2000), which regulates the housing stock, does not include clear procedures for creation, registration and operation of associations of homeowners and does not provide clearly defined responsibilities of owners regarding the repair and maintenance of their property, including the common places. In addition, the law "On the condominium in the housing stock" does not include provisions relating to the ownership of common property for buildings in which there are no homeowners' associations.

The housing stock of the Republic of Moldova consumes a significant part of the energy (more than 38% of the total energy consumption). At the same time, the residential sector is characterized by a significant potential in the field of energy conservation. However, the majority of existing residential buildings do not meet the new standards and norms of energy efficiency. In this respect, energy saving of the housing stock in the existing economic conditions is the basis for the modernization of multi-storey residential

энергосбережение в жилищном фонде в существующих экономических условиях, является базой в процессе модернизации многоэтажных жилых домов, в связи с повышением цен на энергоносители.

Необходима оптимизация процесса управления и содержания жилищного фонда, реабилитации жилых домов Республики Молдова (включая и аварийных) для продления срока эксплуатации зданий, устранения морального и физического износа, повышения уровня комфорта и улучшения технического состояния оборудования квартир стандартного жилья, модернизации комплекса санитарно-технического оборудования, повышения энергоэффективности зданий и улучшения архитектурного облика фасадов, что приведет к устойчивому развитию городов.

В Республике Молдова есть существенный разрыв между уровнем дохода собственников и объемом расхода на содержание, ремонт и модернизацию существующих жилых домов. По этим причинам, механизмы финансовой поддержки, предлагаемые банковские кредиты являются мало доступными для значительной части населения. При отсутствии государственного вмешательства, в большинстве случаев, решение этих проблем откладывается на неопределенный срок. В настоящее время, трудно привлечь финансовые ресурсы от финансовых учреждений ассоциациям собственников, в качестве юридических лиц.

На сегодняшний день в Молдове по предложению международных и молдавских экспертов, создаются различные фонды финансирования деятельности по содержанию, ремонту и улучшению общей собственности кондоминиума, которые призваны служить и в качестве гарантии по полученным кредитам, взятых Ассоциацией собственников в

buildings, due to the increase in energy prices.

There is a need to optimize the process of management and maintenance of housing stock, the rehabilitation of residential buildings in the Republic of Moldova (including emergency houses) for prolonging the life of buildings, eliminating moral and physical deterioration, improving the level of comfort and improving the technical condition of standard apartment housing. Also, it is necessary to ensure the modernization of the systems of sanitary equipment, to ensure energy efficiency of buildings and to improve the architectural appearance of the facades, which will lead to sustainable development of cities.

In the Republic of Moldova there is a significant gap between the level of income of owners and the amount of expenses for maintenance, repair and modernization of existing residential buildings. For this reason, the financial support mechanisms offered by bank loans are not widely available to a large part of the population. Without the government intervention, in most cases, the resolving of these problems is postponed for an undefined period. Currently, it is difficult to attract financial resources from financial institutions to homeowners' associations, as legal entities.

Nowadays, in the Republic of Moldova at the suggestion of international and national experts, various funds for financing the maintenance, repair and improvement of common condominium property are created and intended to serve as guarantee for the loans received by the condominium owners' associations for thermal rehabilitation and modernization of residential buildings (in Under various programs, such as MOREEF). In other countries, this system was adopted and successfully implemented and became very



кондоминиуме, для тепловой реабилитации и модернизации жилых домов (в рамках различных программ, таких как MOREEF). В других странах эта система была принята и успешно использована и стала очень привлекательной и для коммерческих банков.

attractive for commercial banks.



УКРАИНА

1. ОСМД

1.1. Статистика по жилищному фонду и ОСМД

Существующая система управления жилой недвижимостью в Украине показала свою неэффективность. Коммунальные предприятия, которые обслуживают многоквартирные дома, являются дотационными и неэффективными в условиях рыночной экономики. Отсутствие конкуренции в сфере жилищно-коммунальных услуг привело к снижению качества этих услуг и нерациональному использованию средств.

В последние годы в Украине наблюдается увеличение количества ОСМД. В частности, по данным Государственной службы статистики по состоянию на 1 января 2015 в Украине действовало 15 992 ОСМД. Тогда как в январе 2016 года их количество возросло до 17109.

Увеличение количества ОСМД сопровождается уменьшением количества коммунальных предприятий. В январе 2015 года в Украине функционировало 13 778 коммунальных предприятий, но уже в январе 2016 года их количество уменьшилось до 11 438.

В 2015 году вступил в силу Закон Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме», которым созданы необходимые нормативные предпосылки для дальнейшего реформирования сферы управления жилой недвижимостью, а также установлены крайние сроки перехода от коммунальных предприятий к более эффективным формам управления.

Таким образом, в 2016 году ожидается ликвидация или приватизации коммунальных предприятий, которые остались, а также переход многоквартирных домов на рыночные модели управления жильем.

На сегодня в Украине эксплуатируются 255 тыс. многоквартирных домов общей площадью 464 млн. квадратных метров. 80% из них нуждаются в термомодернизации. По оценкам экспертов в мероприятия по термомодернизации и установке индивидуальных тепловых приборов необходимо инвестировать около 16,5 млрд. евро.

1.2. Законодательный базис по самоорганизации населения в многоквартирных домах

Законодательным базисом самоорганизации населения в многоквартирных домах является Гражданский Кодекс Украины от 16 января 2003 N435-IV, в частности Главы 26 «Право общей собственности», 27 «Право собственности на землю (земельный участок)», 28 «Право собственности на жилье», статья 382 «Квартира как объект права собственности» и 385 «Объединение совладельцев многоквартирного дома» ГК Украины, а также Закона Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» и «Об объединении совладельцев многоквартирного дома», и ряд подзаконных нормативно правовых актов, изданных на их выполнение.

1.3. Проведения реформ и новации в законодательстве

Бесспорно, одним из крупнейших достижений реформы ЖКХ в Украине является то, что новый закон «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме»,

который вступил в силу 1 июля 2015, больше не предусматривает такой формы управления, как жилищно-коммунальное хозяйство.

В случае если в течение одного года с даты вступления в силу этого Закона (до 1 июля 2016) совладельцы многоквартирного дома, в котором не созданы объединения совладельцев, не приняли решение о форме управления многоквартирным домом, управление таким домом осуществляется управляющим, который назначается на конкурсной основе исполнительным органом местного совета, на территории которого расположен многоквартирный дом (статья 13).

Кроме появления двух новых форм управления многоквартирным домом, также внесены изменения в Закон Украины «Об ОСМД».

Каждый совладелец (его представитель) в ходе голосования имеет количество голосов, пропорциональное доле общей площади квартиры или нежилого помещения совладельца в общей площади всех квартир и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме (статья 6 Закона «Об ОСМД»).

Решение об определении перечня и размеров взносов и платежей совладельцев, порядок управления и пользования общим имуществом, передачи в пользование физическим и юридическим лицам общего имущества, а также о реконструкции и капитальном ремонте многоквартирного дома или возведения хозяйственных построек считается принятым, если за него проголосовало не менее двух третей общего количества всех совладельцев, а в случае если уставом не предусмотрено принятие таких решений, - большинством голосов. По другим вопросам решение считается принятым, если за него проголосовало более половины общего количества совладельцев (статья 10 Закона «Об ОСМД»).

2. Управление жильем

2.1. Законодательство об управлении жилой недвижимостью и законопроекты

Законодательство об управлении жилищной недвижимостью составляют **Гражданский кодекс Украины**, Закон Украины от 14.05.2015 № 417-VIII «**Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме**», Закон Украины от 29.11.2001 № 2866-III «**Об объединении совладельцев многоквартирного дома**» - в которых уже упомянуто выше. А также:

- Устаревший **Закон Украины «О жилищно-коммунальных услугах»** от 24 июня 2004 N1875-IV, который хотя и с недавнего времени перетерпел изменения, и в него внесли нормы о управителе, как о стороне договора о предоставлении услуг, но с июля 2016 года множество статей закона о балансодержателях, об утверждении органами местного самоуправления цен (тарифов) на коммунальные услуги и другие утратят свою актуальность.
- **Постановление Кабинета Министров Украины «Об утверждении Типового договора о предоставлении услуг по управлению домом, сооружением, жилищным комплексом или комплексом домов и сооружений»** от 20 мая 2009 N484. Типовой договор не соответствует Закону Украины «**Об особенностях осуществления права собственности**

- в многоквартирном доме»,** поскольку управление подразумевает передачу дома на баланс управителя.
- **Постановление Кабинета Министров «Об утверждении Типового договора о предоставлении услуг по содержанию домов и сооружений, и придомовых территорий»** от 20 мая 2009 N529. Договор подразумевает, что исполнитель предоставляет услуги согласно тарифам, утвержденным решением органа местного самоуправления, и копия этого решения есть частью договора. Такой подход не соответствует политике отказа от ЖЭКов, и отказа от утверждения цен на услуги органами местной власти.
 - **Приказ Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины №203 от 25.08.2015 года «Об утверждении формы протокола собрания совладельцев многоквартирного дома».** Форма протокола подразумевает расход большого количества бумаги – под каждым пунктом протокола (решением совладельцев) должна быть подпись совладельца, который явился на собрание. Целесообразней вести регистр участников, тогда собрания будут занимать меньше времени.
 - **Приказ Государственного комитета Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства «Об утверждении Типового устава объединения совладельцев многоквартирного дома и Типового договора отношений собственников жилых и нежилых помещений и управителя» от 27 августа 2003 N141** (редакция по состоянию на 23 сентября 2015 года). Приказ в части типичного договора с управляющим устарел и нуждается в пересмотре в соответствии с Законом **«Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме».**
 - **Приказ Министерства по вопросам жилищно-коммунального хозяйства Украины «Об утверждении Правил управления домом, сооружением, жилищным комплексом или комплексом домов и сооружений» от 02.02.2009 N13.** Приказ в целом не плох, предусматривает планирование деятельности управляющего на долгосрочный (7-10 лет) и средний (3-5 лет) период.
 - **Приказ Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины «Дополнение к Справочнике квалификационных характеристик профессий работников» от 14 февраля 2012 N56.** Дополнение вызвано необходимостью утверждения государством новой профессии – управителя жилищной недвижимостью.

Законопроект «Об энергетической эффективности зданий» (отправлен на доработку 13 января 2015 года). Предусматривает введение сертификации энергетической эффективности зданий.

В общем принятие законопроекта будет способствовать уменьшению потребления энергоресурсов в жилом секторе страны и созданию условий для привлечения инвестиций в эту сферу. Более того, проектом предлагается ряд энергоэффективных мероприятий для зданий и способы их финансирования, в том числе через государственную поддержку.

Недостатки действующей редакции законопроекта следующие:

- ограничения прав и законных интересов владельцев недвижимости путем навязывания обязательной сертификации энергетической эффективности зданий (необходимо исключить из текста законопроекта часть 2 статьи 10);
- отсутствие нормы о признании в Украине таких известных сертификационных институтов как LEED и BREEAM;
- в ст. 11 проекта предусмотрена аттестация ответственных исполнителей отдельных видов работ (услуг) в сфере энергетической эффективности, однако в ней не определяются их права и обязанности, не регулируются организационные вопросы их деятельности и т.д.;
- в п. 2 ч. 3 ст. 14 проекта определяется, что государственная поддержка осуществления энергоэффективных мероприятий по повышению энергетической эффективности зданий предоставляется при условии повышения показателей энергетических характеристик зданий к более высокому классу энергетической эффективности, но не ниже класса энергетической эффективности С, в соответствии с методикой, которая утверждается центральным органом исполнительной власти, обеспечивает формирование государственной жилищной политики и политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Однако любое распределение зданий по классам энергоэффективности в законопроекте не предусматривается.

Введение непонятого класса энергоэффективности С (сколько теплотерь в доме на м2) порождает ряд проблем и при внедрении закона в действие, потому что возникает путаница с общеевропейской системой классификации энергетической эффективности, где класс С соответствует теплотерям 46-75 кВт * ч / м2, что превышает нормы ГСН (государственные строительные нормы) для новостроек. Нормы ГСН соотносятся с европейскими классификаторами от D до H.

Законопроект «О жилищно-коммунальных услугах» № 1581-д в редакции от 09.12.2015 р.

В целом законопроект есть прогрессивным, и должен сыграть позитивную роль в реформе жилищно-коммунального хозяйства Украины. Законопроект предлагает прекращение государственного регулирования цен на услуги по управлению домом (установление цен по договоренности владельцев и управляющего).

Законопроект в части 5 статьи 25 устанавливает срок прибытия управляющего или исполнителя коммунальной услуги для составления акта-претензии к качеству услуги с управления домом или к качеству коммунальной услуги - в сроки, определенные в договоре о предоставлении услуги, но не позднее чем в течение двух суток с момента получения уведомления потребителя.

Срок прибытия должен быть сокращен до 24 часов (а качества предоставления услуг теплоснабжения в отопительный период - до 2 часов), если стороны не договорятся об ином.

2.2. Формы управления жилищным фондом: самоуправление объединения совладельцев (ОСМД), профессиональное управление

Новым Законом Украины от 14.05.2015 № 417-VIII «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» в статье 9 предусмотрено три формы самоорганизации собственников многоквартирного дома (три формы управления):

- Управление совладельцами самостоятельно;
- Все или часть функций по управлению многоквартирным домом могут передаваться управляющему;
- Все функции по управлению многоквартирным домом могут передаваться объединению совладельцев многоквартирного дома (ассоциации объединений совладельцев многоквартирного дома).

При первой форме управления (статья 10), совладельцы на общем собрании принимают решение по всем вопросам управления домом. Решение считается принятым собранием совладельцев, если за него проголосовали собственники квартир и нежилых помещений, площадь которых вместе превышает 75 процентов общей площади всех квартир и нежилых помещений многоквартирного дома. Только по вопросам определения управляющего и его отзыва, утверждение и изменение условий договора с управляющим, избрание уполномоченного лица (лиц) совладельцев при заключении, внесении изменений и расторжения договора с управляющим, осуществление контроля за его выполнением, - решение считается принятым, если за него проголосовали владельцы квартир и нежилых помещений, площадь которых вместе превышает 50 процентов общей площади всех квартир и нежилых помещений многоквартирного дома.

Собрание совладельцев могут созываться инициативной группой в составе не менее трех совладельцев. О дате и месте проведения собрания совладельцев должно быть письменно сообщено не позднее чем за 10 дней до даты проведения.

Решение собрания совладельцев оформляется протоколом, который подписывается всеми совладельцами, принявших участие в собрании. Форма протокола утверждена Приказом Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины №203 от 25.08.2015 года.

При второй форме управления собрание совладельцев сохраняют свою исключительную компетенцию по решению важнейших вопросов управления домом, но на договорной основе передают часть функций управляющему.

Управляющим многоквартирного дома может быть физическое лицо - предприниматель или юридическое лицо - субъект предпринимательской деятельности.

Договор с управляющим заключается сроком на 1 год, но может быть автоматически продлен, если ни одна из сторон не будет настаивать на его прекращении (статья 11).

Типовой договор с управляющим разрабатывает и утверждает Кабинет Министров Украины.

Третья форма управления предусматривает создание совладельцами юридического лица - ОСМД.

Деятельность ОСМД регулируется Законом Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома».

ОСМД также может заключить договор с профессиональным управляющим.

3. Поддержка для ОСМД

3.1. Государственная поддержка ОСМД

Государственная поддержка ОСМД в основном состоит в льготном кредитовании мероприятий по повышению энергоэффективности многоквартирных домов.

Государственным агентством энергоэффективности в 2015 году проведено 459 районных семинаров в рамках информационно-разъяснительной кампании.

*Подробнее о финансовой модели льготного кредитования изложено в п. 5.

На сегодня в Украине не существует общегосударственной программы подготовки профессиональных управляющих и председателей ОСМД, не существует также соответствующего образовательного направления в высших учебных заведениях.

Однако функционируют курсы повышения квалификации. В частности, благодаря общественным организациям, которые занимаются исследованием проблем ОСББ, на базе Технико-экономического колледжа Национального университета Львовская Политехника проводят обучение для работников сферы ЖКХ, председателей ОСМД и управляющих - «Управление жилой недвижимостью». В случае успешной сдачи итогового экзамена участнику выдается сертификат государственного образца.

3.2. Поддержка ОСМД со стороны органов местного самоуправления

Согласно публичной информации Государственного агентства энергоэффективности Украины по состоянию на 09.11.2015 года в Украине введено 66 местных программ дополнительного стимулирования населения и ОСМД к утеплению домов. Из них: 16 областных, 23 районных, 27 городских.

3.3. Поддержка общественных организаций

В Украине существует ряд общественных организаций, уставной деятельностью которых является содействие развитию ОСМД. Однако эти организации не являются многочисленными и сосредоточены только в областных центрах.

В районах сосредоточена также большая часть многоквартирных домов, в которых не проводится разъяснительная работа. Среди населения ощущается нехватка информации о формах и практиках управления жилой недвижимостью. Как следствие, часть людей не представляет лучшей альтернативы ЖЭКам.

Кроме того, общественные организации, которые помогают ОСМД, испытывают недостаток в финансировании.

Существующие ОСМД объединяются в ассоциации с целью отстаивания общих интересов на местном и государственном уровнях, а также для обмена опытом.

4. Термомодернизация и энергосбережение (санация)

4.1. Энергетическое состояние зданий

Состояние в ЖКХ Украины:

- ~ 40% тепловой и 25% электрической энергии в Украине потребляется жилым комплексом и муниципальными зданиями

- ~ 80% многоэтажек Украины нуждается в ремонте и теряют до 60% энергии.
- Отсутствие стимулов как финансовых, так и административных для термомодернизации.

Использование энергии в зданиях являются катастрофически расточительными и неэффективными:

Если проанализировать отрасль теплоснабжения, то только 32-37% жилищного фонда обеспечено счетчиками (различные данные из разных источников), а 63% труб нуждаются в немедленной замене или находятся в критическом состоянии износа.

По энергоэффективности самых жилых зданий, то только 25% домов соответствуют государственным строительным нормам (ГСН) и имеют энергопотребление на уровне 75-150 кВт.ч / м². С другой стороны, 75% домов имеют критически большое потребление от 150 до 300 кВт.ч / м². В то время средний уровень энергопотребления в зданиях Европейского Союза составляет 90-120 кВт.ч / м².

4.2. Законодательство о энергосбережении (санации)

Законодательное поле Украины в этой области достаточно хорошо проработано, но очень неэффективно внедряется:

- Закон Украины "Об энергосбережении" (1994)
- Национальная энергетическая программа до 2010 года (1996)
- Комплексная государственная программа энергосбережения до 2010 года (1997)
- Энергетическая стратегия Украины на период до 2030 года (2006);
- Постановление Кабинета Министров Украины №599 от 31.05.2012 «Об утверждении Порядка использования средств, предусмотренных в государственном бюджете для льготного кредитования юридических лиц, в том числе объединений совладельцев многоквартирных домов, для проведения реконструкции, капитального и текущего ремонта объектов жилищно-коммунального хозяйства».

5. Финансовые модели внедрения мероприятий санации на уровне жилого дома (кредитная модель, револьверный фонд, модель ЭСКО). Региональные программы реформирования ЖКХ, поддержки ОСМД и проведения санации

В 2012 Кабинет Министров Украины принял Постановление № 599 «Об утверждении Порядка использования средств, предусмотренных в государственном бюджете для льготного кредитования юридических лиц, в том числе объединений совладельцев многоквартирных домов, для проведения реконструкции, капитального и текущего ремонта объектов жилищно-коммунального хозяйства»:

- Льготный кредит предоставляется сроком до 10 лет с возможностью досрочного погашения.
- Размер кредитной ставки составляет 3% годовых.
- Возвращение тела кредита начинается через год, а процентов - через 3 месяца со дня зачисления средств.

Однако реальное финансирование для ОСМД началось в 2015 году.

Также в Украине действует Государственная целевая экономическая программа энергоэффективности и развития сферы производства энергоносителей из возобновляемых источников энергии и альтернативных видов топлива на 2010-2016 годы, утвержденная Постановлением Кабинета министров Украины №243 от 01 марта 2010 года. Параллельно действуют местные программы, которые финансируются из местных бюджетов.

Программы позволяют ОСМД получать частичное возмещение стоимости банковского кредита, который выдается для проведения термомодернизации в многоэтажном доме. Получить такой кредит можно в трех национальных банках.

Количество домов, которые воспользовались общегосударственной или местной программой кредитования мероприятий энергосберегающей санации многоквартирных домов, постепенно увеличивается. В частности, с июня 2015 наблюдается рост объема полученных кредитов, что связывают с разъяснительной работой среди населения.

В открытом доступе нет информации о количестве кредитов, которые взяли отдельно ОСМД, и статистика предоставляется по всем энергоэффективными кредитам, выданных физическим лицам, ОСМД и ЖСК.

В частности, по состоянию на 01.01.2015 года было выдано 1604 кредитов на общую сумму 28,0 млн. грн. (1,04 млн. евро), по состоянию на 06.07.2015 года - 7 405 кредитов на сумму 131 млн. грн. (4,9 млн. евро), по состоянию на 11.01.2016 года - 79 546 кредитов на сумму 1 274,7 млн. грн. (47,72 млн. евро).

Государственным агентством энергоэффективности предоставляется статистика об объеме выданных кредитов (в миллионах гривен) по областям по состоянию на 18.01.2016 года. Наиболее кредитов выдано в Львовской (137,85 млн. грн. = 5,16 млн. евро), Киевской (118,3 млн. грн. = 4,43 млн. евро) и Сумской (93,83 млн. грн. = 3, 51 млн. евро) областях, а наименьшее - в Луганской области (18,73 млн. грн. = 0,7 млн. евро). Среднее значение по областям составляет 53,2 млн. грн. (1,99 млн. евро).

6. Резюме анализа на русском и английском языках

Резюме: Анализ Украинского законодательства в сфере управления жилищной недвижимостью

В последние годы в Украине наблюдается увеличение количества ОСМД. В частности, по данным Государственной службы статистики по состоянию на 1 января 2015 в Украине действовало 15 992 ОСМД. К январю 2016 года их количество возросло до 17 109.

Увеличение количества ОСМД сопровождается уменьшением количества коммунальных предприятий. В январе 2015 года в Украине функционировало 13 778 коммунальных предприятий, но уже в январе 2016 года их количество уменьшилось до 11 438.

С 1 июля 2015 года вступил в силу Закон Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме», которым созданы необходимые нормативные предпосылки для дальнейшего реформирования сферы управления жилой недвижимостью, а также установлены крайние сроки перехода от коммунальных предприятий к более эффективным формам управления.

В 2016 году ожидается ликвидация или приватизации коммунальных предприятий, а также переход на рыночные модели управления жильем.

На сегодня в Украине эксплуатируются 255 000 многоквартирных домов общей площадью 464 млн. квадратных метров. 80% из них нуждаются в термомодернизации. По оценкам экспертов в

Summary: Analysis of the Ukrainian legislation in the field of residential real estate management

During last years the number of homeowners associations (HOAs) in Ukraine has increased. According to the State Statistics Service 15992 condominiums were operating in Ukraine as of January 1, 2015. But in January 2016 the number of condominiums increased to 17109.

Increasing the number of HOAs is accompanied by decrease in the number of communal utility companies. In January 2015, in Ukraine were operating 13778 utilities, but in January 2016 their number reduced to 11438.

On July 1, 2015 the Law of Ukraine "On the specifics of the property right in an apartment house" came into force and created the necessary statutory conditions for further reform of the residential real estate management sphere, and also set a deadline of transition from communal utility companies to more efficient forms of management.

In 2016 the elimination or privatization of public utilities and the transition to market-based model of housing management is expected.

Today, in Ukraine 255 thousand apartment buildings are in use, with total area of 464 million sq. meters. 80% of them are in need of energy efficient refurbishment (EER). According to experts about 16.5 billion euro need to be invested in the activities of EER

мероприятия по термомодернизации и установке индивидуальных тепловых приборов необходимо инвестировать около 16,5 млрд. евро.

Одним из крупнейших достижений реформы ЖКХ в Украине является то, что новый закон который вступил в силу 1 июля 2015, больше не предусматривает такой формы управления, как жилищно-коммунальное хозяйство.

В случае если в течение одного года с даты вступления в силу этого Закона (до 1 июля 2016) совладельцы многоквартирного дома, в котором не создано объединение совладельцев, не приняли решение о форме управления, управление таким домом осуществляется управляющим, который назначается на конкурсной основе исполнительным органом местного совета (статья 13).

Кроме появления двух новых форм управления многоквартирным домом, также внесены изменения в Закон «Об ОСМД».

Каждый совладелец (его представитель) в ходе голосования имеет количество голосов, пропорционально к доле общей площади квартиры или нежилого помещения совладельца в общей площади всех квартир и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме (статья 6 Закона «Об ОСМД»).

Новым Законом Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» в статье 9 предусмотрено три формы самоорганизации собственников многоквартирного дома (три формы управления):

- Управление совладельцами самостоятельно;
- Все или часть функций по управлению многоквартирным домом могут передаваться управляющему;
- Все функции по управлению многоквартирным

and installation of individual heating appliances.

One of the greatest achievements of housing reform in Ukraine is that the new law, which entered into force on 1 July 2015, no longer provides services for this form of management, such as housing and communal services.

If within one year from the date of entry into force of this Law (before July 1, 2016), co-owners of apartment buildings, where HOAs are established and have not taken a decision on the apartment building management form, the house will be controlled by a manager appointed on a competitive basis by the executive body of the local council (article 13).

In addition to the appearance of two new forms of management in apartment buildings, changes were made to the Law "On HOAs".

Each co-owner (or his representative) during the voting has the number of votes proportional to the share of the area of his apartment or non-residential premises in the total area of all the apartments and non-residential premises located in this apartment building (Article 6 of the Law "On HOAs").

Article 9 of the new law suggests three forms of housing management):

- Self-management by co-owners;
- All or part functions of managing the apartment building can be transmitted to the professional manager;
- All the functions of managing the apartment building can be transmitted to the home owners association (or unions of HOAs).

домом могут передаваться объединению совладельцев многоквартирного дома (ассоциации объединений совладельцев многоквартирного дома).

Авторы анализа (перечисление по алфавиту)

Азад Талыбов, Ресурсный центр Баку (Баку, Азербайджан)

Альона Габуря, Институт Городского Развития (Кишинев, Молдова)

Андрей Дзюба, Львовская ассоциация собственников жилья и управляющих жилой недвижимостью (Львов, Украина)

Вячеслав Булат, Институт Городского Развития (Кишинев, Молдова)

Геннадий Калёнов, Международная ассоциация менеджмента недвижимости (Минск, Беларусь)

Динара Джалагония, Благотворительный гуманитарный центр «Абхазети» (Тбилиси, Грузия)

Иван Оленин, Тренингово-аппликационный центр по управлению жилой недвижимостью (Львов, Украина)

Нана Шариа, Благотворительный гуманитарный центр «Абхазети» (Тбилиси, Грузия)

Натия Абхазава, Институт гражданского общества (Батуми, Грузия)

Нино Хухуа, Агентство местной демократии в Грузии (Кутаиси, Грузия)

Документ отражает позицию проекта, за содержание документа Европейский Союз ответственности не несет.



Координатор проекта

Проект финансируется
Европейским Союзом

Европейский Союз состоит из 28 государств-членов и их народов. Это уникальное политическое и экономическое партнерство, основанное на ценностях уважения человеческого достоинства, свободе, равенстве, верховенстве права и прав человека. Более пятидесяти лет нам понадобилось для создания зоны мира, демократии, стабильности и процветания на нашем континенте. В то же время нам удалось сохранить культурное разнообразие, терпимость и свободу личности. ЕС готов делиться своими ценностями и достижениями со странами-соседями, их народами и с народами за пределами их границ.

Инициатива Жилищное
Проект финансируется
Европе, ИВО
www.iwoev.org

Фридрихштрассе, 95
Берлин, 10117

DG NEAR
Unit C.2
J-54 06/235
B-1000 Brussels/Belgium