

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Александр ВОРОТНИКОВ
Фото автора

НЕДВИЖИМОСТЬ.

Инструкция по пользованию

О стоимости жилья принято судить по цене за квадратный метр конкретной квартиры. На самом деле, получая ордер на заветную площадь, покупатель фактически становится собственником и части общего имущества. Соответственно, он имеет право на защиту своих интересов не только как потребитель жилищно-коммунальных услуг, но и как владелец объекта недвижимости. Посмотреть на многоквартирный дом, как на товар, попробовали участники круглого стола, организованного в рамках Международной научно-практической конференции «Инновационное развитие и структурная перестройка экономики»*.



СТРУКТУРА ЦЕНЫ

Член общественно-консультативного и экспертного совета по развитию предпринимательства при Министерстве жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь Геннадий КАЛЕНОВ отметил, что главной ценностью дома является общее имуще-

ство, которое в структуре стоимости здания занимает до 95%. Крыша, подвалы, лифт, фундамент, коммуникации — без любого из этих элементов отдельные квартиры быстро потеряют свою потребительскую ценность.

— По сути, недвижимое имущество представляет собой наиболее долговечный и основательный товар из всех существую-

*Международная научно-практическая конференция «Инновационное развитие и структурная перестройка экономики» организована Международным институтом управления и предпринимательства.

щих, — подчеркнул Геннадий Геннадьевич. — Недвижимость является объектом сделок и удовлетворяет разного рода потребности, имеет количественные и качественные характеристики. В то же время недвижимое имущество нельзя забыть или потерять, как это часто бывает с личными вещами. Здания и сооружения имеют нормативные сроки службы от 45 лет и выше, а земля вообще по своей сущности вечна. Однако практически все собственники не осознают этого факта и приобретают квартиру как изолированное пространство. Подобную ситуацию можно считать если не обманом, то как минимум введением в заблуждение покупателя.

Эксперт привел по аналогии в пример автомобиль, к которому при заключении сделки прилагается инструкция, где подробно расписаны технические характеристики, принципы действия основных узлов, регламент обслуживания, порядок замены запасных частей и многие другие нюансы.

Многоэтажный жилой дом несопоставим по стоимости даже с самым «навороченным» транспортным средством и куда более сложен в эксплуатации. Но при этом никакой инструкции для покупателей к нему нет и в помине. И дело не только в заботе о том, чтобы недвижимость прослужила как можно дольше. В данном случае речь идет о коллективном собственнике, поэтому важно подробно объяснить, как отдельные владельцы квартир должны взаимодействовать между собой.

Другими словами, для защиты прав потребителей товара (жилого дома) необходимо силой закона создавать субъектность коллективного пользователя сразу после завершения строительства. То есть создание объединения собственников должно быть обязательной процедурой, не зависящей от желания или нежелания отдельного владельца квартиры.

СНАЧАЛА ПРАВИЛА

Нужно уточнить, что речь идет не о создании товариществ собственников в их классическом виде. Понятно, что такой вариант чреват дополнительными расходами: нужно пла-



тить взносы, а также зарплату председателю, бухгалтеру. Большинство граждан не соглашались на такие условия.

А объединение собственников, представляющее особую организационную форму, не требует таких издержек. Оно представляет особый вид юридического лица и имеет статус с частичной правомочностью.

Если объединение собственников хочет заниматься хозяйственной деятельностью с получением дохода (разместить рекламный баннер на фасаде, сдать в аренду помещения), то меняет свой статус и становится полноправным юридическим лицом.

Такая законодательная практика распространена в Венесуэле, Вьетнаме, Турции и многих других странах. И уже доказавшие свою состоятельность юридические определения можно просто взять за основу и адаптировать к ценностям социально ориентированного государства. Правда, для этого придется вносить в Гражданский кодекс новый термин.

Инструкция по эксплуатации для пользователя — это задача производителя продукции. Она должна подлежать государственной регистрации одновременно с регистра-

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

цией объекта недвижимости. И в этом плане жилой дом ничем не отличается от любого другого товара. Почему же застройщик не разрабатывает такие документы? По всей видимости, это избавляет его от ряда обязанностей по отношению к потребителю. И часто крайними остаются жилищно-коммунальные службы, вынужденные устранять многочисленные огрехи в новостройках.

Люди не должны участвовать в разработке правил. Наоборот, правила должны существовать уже на этапе продажи первой квартиры. Застройщик создает объединение собственников, временно назначает управляющую компанию, которая заключает договоры на поставку всех услуг. И только после этого начинается заселение. Тогда потребитель многоквартирного дома получает данный товар вместе с инструкцией по пользованию. Покупатель квартиры может получить полное представление об объекте недвижимости, о своих правах и обязанностях и на основании этого определиться с выбором. Он может отказаться от сделки, если правила его не устраивают. А в случае согласия обязуется эти правила соблюдать.

ПРАВО НА ЗАЩИТУ

Если такая практика получит распространение, тогда общества защиты прав потребителей смогут выступать в роли представителей собственников квартир при их общении с застройщиками и органами власти.

Можно возразить, что представители интересов собственников уже есть в лице управляющих компаний, но не нужно забывать, что это коммерческие организации и целью их деятельности является получение прибыли. То есть управление общим имуществом осуществляется по поручению собственников за определенное вознаграждение. А общества защиты прав потребителей являются коммуникаторами между производителями товара, его потребителями и организациями, в чьем управлении этот товар находится. И делается это в целях защиты интересов именно потребителя.

Для управляющих компаний главный принцип состоит в получении конкурентных

преимуществ на рынке за счет понятной для собственников философии. Люди, которые не обладают профессиональными навыками, вправе выбрать для управления общим имуществом тех, кто лучше с этим справится. Критерием для выбора является наличие сертифицированных менеджеров, страхование ответственности и др.

Принципы обществ потребителей заключаются в оказании компетентной помощи. Собственников нужно учить ориентироваться на рынке. Как правильно выбирать управляющую компанию? По какому принципу? Как определить ненадежных исполнителей услуги? Общество защиты прав потребителей получит юридическое право помогать искать ответы на многие вопросы, поскольку будет иметь дело не с юридическим лицом, а с коллективным собственником, состоящим из физических лиц.

Защита интересов потребителя состоит и в развитии конкуренции на рынке услуг. В этом направлении в стране уже сделано многое. Так, техническое обслуживание наряду с государственными предприятиями осуществляют и частные компании. Со временем такая ситуация возможна и в управлении жильем, но при обязательном условии контроля со стороны государства.

Обеспечить такой контроль легко с помощью создания системы сертификации. Организации, претендующей на оказание услуги, необходимо пройти три фильтра: получить доступ на право заниматься данным видом деятельности, получить соответствующий сертификат, обучить и сертифицировать своих менеджеров. В этом случае защита интересов собственников будет полностью гарантирована.

Закон Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» действует с 2008 г. К слову, наличием такого документа может похвастаться только наша страна. Осталось научить собственника, что принадлежащая ему недвижимость, включая места общего пользования, является дорогостоящим товаром и требует соответствующего к ней отношения. А возможность защиты прав подразумевает и воспитание ответственности. ■