

# ПРОБЛЕМЫ КОНДОМИНИУМОВ АРМЕНИИ. ЧТО ОБЕЩАЮТ В МЭРИИ ЕРЕВАНА?

Согласно законодательству Армении кондоминиум — это некоммерческий кооператив со статусом юридического лица, основанный на членстве граждан и юридических лиц и созданный путем объединения имущественных интересов его членов. Кондоминиум создается в целях управления долевой собственностью на здание или здания. К слову, такое определение кондоминиума в мировой практике не встречается. В случае Армении кондоминиум — это некоммерческая организация, объединяющая несколько «кондоминиумов в классическом толковании». Классическое толкование кондоминиума — вид собственности, в котором части недвижимого имущества выделены в отдельную собственность, а остальная часть недвижимого имущества выделена в общую собственность исключительно всем владельцам этих частей. Белорусское определение «совместного домовладения» к классическому определению кондоминиума значительно ближе.

Геннадий КАЛЕНОВ

В настоящее время в Ереване насчитывается около 5000 многоквартирных домов, которыми управляют 260 кондоминиумов. В 140 многоквартирных домах выбраны уполномоченные управляющие. Если уполномоченный управляющий является физическим, а не юридическим лицом, он обязан зарегистрироваться как индивидуальный предприниматель.

В 2022–2023 гг. в столице Армении будут проведены реформы в сфере управления кондоминиумами. В частности, планируется внедрить новую электронную систему управления. Как заявил в марте 2022-го начальник отдела коммунального хозяйства мэрии Еревана Арсен КАРОЯН, в городе есть образцово-показательные кондоминиумы. Они исправно работают, а собственники квартир своевременно вносят платежи. Но даже среди образцовых кондоминиумов есть проблема частичных неплатежей. Распространены бывают случаи, когда граждане с недоверием относятся к работе кондоминиумов, у них возникают вопросы, куда уходят деньги и на что они тратятся.

По решению правительства Армении у каждого многоквартирного дома есть отдельный счет, на котором аккумулируются выплаченные жильцами суммы. Хотя в кондоминиуме может быть несколько зданий (иногда сотни), суммы, уплачен-

ные собственниками квартир за каждое здание, будут собираться на индивидуальных счетах зданий и тратиться только на эти здания. Такое решение устранил разногласия и опасения, что деньги, уплаченные за одно здание, могут быть потрачены на другие здания в том же кондоминиуме.

Поэтому закон о кондоминиумах тоже будет изменен. В новом законе будут созданы механизмы публикации отчетов кондоминиумов, которые будут контролироваться. Сейчас в конце каждого месяца кондоминиумы должны предоставлять собственникам квартир отчет о том, сколько денег в их здании было собрано, сколько потрачено и на какие цели. Информация обычно вывешивается у подъездов жилых домов, но часто оказывается в урне. Сегодня некоторые кондоминиумы отказались от бумажной отчетности. Уведомления осуществляются в электронном виде. А комитет мэрии Еревана неоднократно сообщал недовольным жильцам, что мэрия не уполномочена осуществлять надзор за финансовыми отношениями в кондоминиуме.

Типичные жалобы жильцов на работу кондоминиумов выглядят так:

*«Я живу в 1-м квартале Нор Норка. За однокомнатную квартиру взимается 1000 драмов, за двухкомнатную — 1200 драмов, трехкомнатную — 1500 драмов (6,3 – 7,5 – 9,5 белорусских рублей). Ответа о том, что делают на деньги, собранные со 130 квартир, мы не получаем. Жильцы дома заклеивают окна целлофаном, чтобы зимой не мерзнуть. Летом двор убирают жильцы дома, зимой вообще никто ничего не делает»;*

*«Как житель административного района Шенгавит я никогда не видел работы нашего кондоминиума. О чем речь, если даже подъезды не дезинфицировали во время эпидемии? Была проблема с канализацией в здании, кондоминиум сказал, что контактирует со службой очистки, там говорят, что контактировали с кондоминиумом. В итоге мы собрали деньги и сами решили проблему. Я не понимаю, за что мы платим»;*

*«Недавно меня затопили соседи сверху. Это нанесло большой ущерб моей недавно отремонтированной квартире. Мой сосед не хотел полностью компенсировать ущерб, я подал заявку в кондоминиум. От-*



Начальник отдела коммунального хозяйства мэрии Еревана Арсен КАРОЯН  
Фото yerevan.am

*ветили, что ничем помочь не могут. Выходит, что любой может навредить кому хочет, а компенсации нет? Пришли сегодня (из кондоминиума) собирать деньги. И я спросила, на что потрачены деньги, которые я заплатила раньше, но работник кондоминиума не смог ответить, куда идут наши деньги».*

Лишь небольшое количество кондоминиумов собирает деньги на банковский счет, исключая оплату наличными, и отчитывается перед жильцами, ежедневно реагируя на их вопросы в социальных сетях.

Арсен КАРОЯН выразил надежду, что благодаря новой общей цифровой системе можно будет найти ответы на все вопросы. Внедрив электронную систему, кондоминиумы смогут быть более прозрачными и для своих членов. Специалист сообщил, что у каждого кондоминиума будет своя площадка, отражающая всю информацию, связанную с работой кондоминиума. С помощью этой платформы жители Еревана смогут увидеть деньги, потраченные в их кондоминиуме на их здание, поучаствовать в разных дискуссиях, высказать свои предложения и т. д. Программа находится в разработке, тендер будет объявлен до конца 2022 года.

Плата за содержание общего имущества многоквартирных домов является обязательной для собственника квартиры, за неуплату кондоминиум может обратиться в суд. Сколько платит каждый собственник и на что будет использоваться собран-





Армен ГРИГОРЯН

ная сумма, каждый кондоминиум решает в зависимости от потребностей, на общем собрании. Но, чтобы взыскать задолженность, нужно соблюсти целый ряд правил, которые не всегда известны руководству кондоминиумов, так как нет и требований к их профессиональной квалификации. Так, например, на одном из слушаний по делу о взыскании задолженности суд заявил, что для выполнения требований по взысканию денег за содержание общего имущества зда-

ния обязанность по уплате может возникнуть только в рамках следующих правовых процедур:

- кондоминиум составляет акт о проделанной в здании работе в текущем году;
- на основании этого акта исполнительный орган кондоминиума формирует прогноз о работе, которую необходимо выполнить в здании в следующем году;
- прогнозируемый объем работ включается в годовой бюджет;
- годовой бюджет обсуждается и утверждается на общем собрании собственников квартир здания;
- после утверждения бюджета его расходная часть делится между собственниками в соответствии с размером их доли в общем имуществе здания;
- фактически выполняются запланированные работы, что фиксируется в составленных кондоминиумом отчетах;
- не позднее 15 числа следующего месяца за каждый месяц готовятся счета на оплату для каждого собственника квартиры в здании;
- собственники заранее уведомляются о размере платежных обязательств, об их сроках и порядке;
- если платеж задерживается собственником дважды, то исполнительный орган кондоминиума получает право обратиться в суд с заявлением о его принудительном взыскании, предупредив собственника в письменной форме.

По словам юриста Армена ГРИГОРЯНА, который представляет кондоминиум в судах, проблема невыполнения правовых процедур носит системный характер. Ряд кондоминиумов в Ереване берут деньги с граждан, не оказывая взамен услуг. В то же время юрист допускает, что есть и кондоминиумы, которые могут не в полной мере соответствовать требованиям по оформлению документов, но все же выполнять работы. Тем не менее взыскать задолженность в суде они также не смогут. Задолженность растет.

Представитель одного из крупных кондоминиумов Еревана описал проблему так: *«Наша зарплата не повышалась десять лет. В этих условиях сотрудники уходят, а мы не в состоянии предоставить достаточное количество специалистов, чтобы иметь возможность оказывать услугу на достаточном уровне. Раньше у нас в кондоминиуме было 650 зданий, более 100 уборщиков, потом они стали увольняться. Сейчас у нас всего 10 уборщиков на 370 зданий, естественно, 10 уборщиков не могут качественно убирать 370 зданий. Мы также должны иметь в виду тот факт, что уборщик подъездов получает только минимальную заработную плату».\**

Администрации городов в Армении, наблюдая за затянувшимися жилищными баталиями, махнули рукой на самоуправление частной собственностью и потихоньку начали финансировать замену лифтов, ремонт крыш, балконов и подъездов. Основная часть многоэтажек построена в 60–70 годах прошлого века и приближается к аварийному состоянию. Совладельцы многоэтажек не в силах сами справиться, у них сейчас просто нет таких денег.

Исходя из анализа проблем, можно сделать предположение, что для их решения система управления общим имуществом совместных домовладений в Армении должна быть кардинально трансформирована. Цифровизация — это важно и правильно, но, если законодательный фундамент совместного домовладения трещит, цифровые системы всего лишь нивелируют симптомы проблем, а сами проблемы остаются. ■

\*420 белорусских рублей в 2022 году.