

Геннадий КАЛЁНОВ
 Фото с сайтов frakka.se, bostadsratterna.se

ОСОБЫЙ ОПЫТ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ СТРАН СКАНДИНАВИИ



Bostadsrättsförening



При всем многообразии юридической конструкции кондоминиума существует два основных подхода — унитарный и дуалистический.

В международной торговле в этом отношении принят общий термин «кондоминиум», обладающий тремя специфическими признаками: индивидуальной собственностью на квартиры, совместной собственностью на землю и общие части дома, обязательным объединением совладельцев в организационную единицу (с юридическим лицом или без него). Практика постсоветских стран представляет собой сильный дуалистический подход и даже содержит существенные исключения из традиционных и сводных норм права собственности. Например, совместной собственности на землю может не быть, обязательное объединение

собственников квартир в организационную единицу не предусмотрено, правила кондоминиума (совместного домовладения) могут постоянно изменяться и т. д.

При унитарном подходе основное значение придается совместной собственности на землю и общие части здания, поэтому право собственности на жилое помещение (а по сути исключительное пользование помещением) имеет добавочное значение. Поэтому прежде всего происходит регистрация в земельном кадастре земельного участка, разделенного на доли, общего имущества кондоминиума и только потом регистрация связанных с долями жилых и нежилых помещений. В сущности говоря, при таком подходе происходит переуступка прав на «долю в имуществе и связанную с долей квартиру».

Но есть и более радикальный унитарный подход, объединяющий кондоминиумное право и кооперативное, создающий модель «кондоминиума – кооператива – арендного дома». Именно такая модель, совершенно не похожая на модель совместного домовладения в Беларуси, является преимущественной, универсальной в Швеции, Дании, Норвегии и частично в Финляндии. Например, в этих странах обычных совместных домовладений (как в Беларуси) от 2% до 7%.

В Швеции такая модель называется *bostadsrätt*, или «инвестиционная квартира». Правовые механизмы для этого типа кондоминиума значительно отличаются от типа кондоминиума «квартира в собственности», такого как в Республике Беларусь. Всё недвижимое имущество жилого комплекса принадлежит юридическому лицу, называемому *Bostadsrättsföreningar*, что приблизительно переводится как «жилищное объединение». Аналогичные жилищные объединения имеют названия в Норвегии — *borettslag*, Дании — *andelsboligforening*.

Целью объединения является предоставление каждому своему члену в пользование жилого помещения (квартиры) на неограниченный срок в общем доме, а чаще всего домах, которыми владеет объединение. Или — односемейных домов на принадлежащих объединению земельных участках, тогда оно условно называется «односемейное жилищное объединение».

При этом квартира (или односемейный дом) подлежит не продаже, а передаче, но также может выступать в качестве залога при получении кредита. Передача происходит не путем регистрации права собственности новым приобретателем (как в Беларуси), а принятием приобретателя Правлением объединения в члены объединения (а предыдущий соответственно исключается). Фактически, продается «членство в объединении», которое связано с определенной квартирой (или односемейным домом), и это членство дает право бессрочно проживать в квартире или односемейном доме и пользоваться ими, может передаваться по наследству и переуступаться. Новый член объединения обязан соблюдать его правила, в противном случае будет исключен.

История. Примерно в начале 20-го века в Швеции развернулась широкая дискуссия о жилье. Предпосылкой к этому по-

служила, в частности, масштабная эмиграция из Швеции, которая, как считается, была вызвана плохими жилищными условиями и нерациональным распределением земли. В ходе общественных дебатов и правительственных расследований 1910-х годов было отмечено, что многие люди в городах жили в тесных и дорогих помещениях либо в квартирах, либо у частных домовладельцев. В 1910-х годах всерьез обсуждался вопрос о том, как создать форму кооперации или совместного владения в жилищном секторе. До 1930 года квартиры находились в «собственности» через паи в жилищных товариществах или акции жилищных компаний. Жилищные объединения могли создаваться с момента принятия первого закона о жилищных правах в 1930 году. Цель — создать возможность приобретения жилья с относительно небольшими денежными затратами. Идея заключалась в том, что жилье будет находиться в совместной собственности жильцов, а Правление сообщества будет представлять их интересы и сможет контролировать доходы и расходы.

Первая жилищная ассоциация в Норвегии была основана в 1929 году по образцу шведской, а в 1960 году был принят закон о правах собственников жилья.

Жилищные объединения в Швеции. Название жилищного объединения всегда должно включать слово «жилищное объединение» в дополнение к названию. Законом, регулирующим организацию жилищного объединения, является Закон о жилищных правах. Жилищное объединение всегда должно иметь Правление (не менее трех членов), в противном случае объединение должно быть ликвидировано. Будущие потребности в техническом обслуживании недвижимости обеспечиваются за счет отчислений в ремонтный фонд. Ежегодные суммы резервирования для ремонта могут рассчитываться либо как процент от оценочной стоимости, например 1–3%, в зависимости от возраста недвижимости, либо путем составления плана технического обслуживания, в соответствии с которым начисляется большая часть расходов на содержание и ремонт недвижимости.

Член объединения не владеет, а пользуется квартирой. Закон о жилищных правах прописывает очень конкретно то, что может быть изменено в пределах квартиры, все



крупные переделки и изменения должны быть одобрены Правлением, например изменение функционального назначения кухни, ванной комнаты, перенос водопровода в другое место в квартире. Другие меры — такие как обновление отделки — обычно могут быть выполнены членом-арендатором без обращения в Правление. Став членом объединения, арендатор также берет на себя ответственность за поддержание квартиры в хорошем состоянии и ее обслуживание, что означает, например, ремонт или замену смесителей на кухнях и в ваннных комнатах, которые стали неисправными в результате износа или старения. Такая замена должны выполняться на профессиональном уровне (приглашенным специалистом).

То, за что отвечает владелец квартиры, называется внутренним содержанием. За все остальное, так называемое внешнее обслуживание, члены объединения несут совместную ответственность через объединение. Ответственность за определенные элементы здания, такие как окна и двери, разделена таким образом, что та часть, которая должна иметь единообразие, является внешней, в то время как остальная часть часто является внутренней. Аналогичным образом границы проводятся и в отношении водопроводных и канализационных труб, электрических кабелей и внутренних дворики. Это установление границ обычно подробно регулируется уставом объединения, так как споры о разграничении обязанностей очень распространены.

Для решения некоторых вопросов требуется квалифицированное большинство членов объединения (3/4 или 2/3). До определенной даты после окончания календарного года Правление должно обеспечить проведение очередного общего собрания членов. Если нет, член объединения может обратиться

в местный орган власти с просьбой созвать обычное общее собрание. Объединение должно иметь финансовый план, который среди прочего описывает потребности в действиях на ближайшие несколько лет.

Создание объединения. Жилищное объединение часто создается по инициативе застройщика. Затем вновь созданное объединение состоит из «временного Правления», которое отвечает за соблюдение интересов будущих членов, рассматривая проект строительства и финансы объединения на основе финансового плана. Объединение берет на себя ответственность за собственность после того, как весь проект завершен и квартиры переданы членам. Но при такой схеме Застройщик несет риск того, что часть квартир не будет «продана» и ответственность останется на нем и на назначенном «временном Правлении».

Оплата строительного проекта производится за счет того, что объединение берет на себя первый кредит под залог недвижимости (часто около 30% от стоимости дома или домов), а новые члены выплачивают свои «капитальные взносы» строительной компании для покрытия остальных расходов. Таким образом, объединение имеет активы в виде имущества и соответствующие обязательства в виде кредитов и взносов членов. После вселения новых членов объединения обычно избирается новое Правление, состоящее только из членов объединения.

В отличие от компаний с ограниченной ответственностью, жилищные объединения не получают прибыль, а стремятся обеспечить членов жилищными условиями по минимально возможной цене, сохраняя при этом стоимость недвижимости. Однако это непростая задача, и многие жилищные объединения сталкиваются с трудностями при определении, сколько нынешние члены

должны платить за техническое обслуживание имущества, которое в основном предназначено для будущих членов. То, что члены платят объединению за право пользования, т. е. свой взнос, определяется в соответствии с расходами на управление и другими доходами, например на текущий ремонт. Многие объединения пытаются планировать уровень сборов, закладывая будущие расходы в план технического обслуживания. Например, средние членские взносы в Швеции с 2005 по 2008 год выросли с чуть более 550 шведских крон до 590 крон за квадратный метр жилой площади (со 143 белорусских рублей до 153-х). Так как дом принадлежит объединению, а не сумме собственников (как в Беларуси), все договоры между сервисными и ресурсными компаниями заключаются с объединением, а не с каждым членом, что очень удобно с точки зрения минимизации расходов.

Амортизация жилого дома. Тяжелой статьей в отчете о прибылях и убытках жилищных объединений является амортизация стоимости здания. До 2013 года многие объединения применяли прогрессивную амортизацию, что означает, что амортизация ниже в начале существования объединения, а затем увеличивается с течением времени, но теперь должна применяться линейная амортизация. Следует отметить, что амортизация никак не влияет на ликвидность объединения, поэтому ее увеличение не обязательно означает, что сборы с членов должны быть увеличены, а объединение, применяющее линейную амортизацию в течение многих лет, может восприниматься как организация с очень хорошими финансовыми показателями. Впрочем, белорусские совладельцы многоквартирных домов никогда не слышали ни об амортизации, ни об износе их жилого дома, а белорусский законодатель вообще обошел этот финансовый вопрос стороной. Что хорошо для ныне здравствующих белорусских собственников, но не для их наследников (проблема износа перекладывается на следующие поколения).

В целом жилищное объединение обычно финансируется за счет комбинации собственного капитала в виде взносов членов и долгосрочной задолженности объединения перед ипотечными учреждениями. Во второй половине 2000-х годов коэффициент

собственного капитала жилищных объединений в Швеции составлял в среднем 40%.

Передача права на проживание. В случае передачи права на проживание, договор должен быть составлен в письменной форме и подписан действующим членом объединения и будущим. Для того чтобы передача была действительной, «покупатель» должен получить членство в объединении. Правление имеет право отказать «покупателю» в этом. Наиболее распространенной причиной отказа в членстве является низкий доход или невыполнение обязательств в прошлом, но могут быть указаны и другие основания. Условия, которые могут быть включены в устав в качестве предварительных для вступления в объединение, в настоящее время регулируются Законом о жилищных правах Швеции. Устав многих объединений содержит запрет на вступление в жилищное объединение юридических лиц.

Годовой отчет. Годовые отчеты жилищных объединений всегда должны содержать отчет Правления, счет прибылей и убытков, бухгалтерский баланс и соответствующие примечания. Очень часто годовой отчет содержит подробную информацию о количестве членов объединения, распределении квартир, проведенных и запланированных капитальных ремонтах, а также список всех долгосрочных кредитов объединения (эти кредиты постепенно погашаются членскими взносами). Реже в годовой отчет включают отчет о движении денежных средств и основные показатели, позволяющие отслеживать управление ассоциацией в течение определенного времени.

На 10 мая 2012 года в Швеции было зарегистрировано более 31 тыс. жилищных объединений с общей площадью 71 млн м². Это свидетельствует об очень большой популярности таких жилищных объединений в Швеции. Белорусским законодателям, возможно, следует более внимательно присмотреться к опыту стран Скандинавии по развитию форм доступного жилья. Ведь баланс на рынке между различными формами жилья и собственности должен отражать реальные желания и спрос людей. Например, строительство государственного арендного жилья в Беларуси уже привело к всё увеличивающемуся спросу на него, хотя и считалось вначале странной и недолговечной новацией. ■