



ПРОТОКОЛ МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОЛЛОКВИУМ

Международный опыт образования собственности на жилую недвижимость и её регистрации. Образование собственности в Германии как пример для стран Центральной Азии. Управление объединением собственников жилья (ОСЖ) – опыт Германии.

24 июля 2024 года, г. Астана

Страны Центральной Азии сегодня пытаются преодолеть проблемы, связанные с несовершенством законодательства о совместном владении недвижимостью, реконструкцией жилого фонда, большей частью состоящего из многоквартирных жилых домов, построенных ещё до обретения ими независимости. Законодательная основа для установления режима совместного владения многоквартирными жилыми домами в странах Центральной Азии выглядит так:

- *Азербайджан.* Жилищный кодекс от 2009 года (с изменениями и дополнениями). Раздел восьмой. «Управление многоквартирным зданием».
- *Казахстан.* Закон «О жилищных отношениях» от 1997 года (с изменениями и дополнениями).
- *Киргизстан.* Закон №122 «О товариществах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов» от 2013 года (с изменениями и дополнениями).
- *Таджикистан.* Закон «О содержании многоквартирных домов и товариществах собственников жилья» от 2009 года (с изменениями и дополнениями).
- *Туркменистан.* Жилищный кодекс от 2013 года (с изменениями и дополнениями).
- *Узбекистан.* Закон N ЗРУ-581 «Об управлении многоквартирными домами» от 2019 года.

Повсеместный подход к содержанию общих элементов многоквартирных домов, взятый этими странами из законодательных практик стран общего (англо-саксонского) права, не дал положительного результата. Такой подход подразумевает полную финансовую ответственность небогатых собственников квартир за реконструкцию изношенных общих элементов принадлежащих им многоквартирных домов. Отсутствует законодательное определение «кондоминиума», последовательности и порядка его государственной регистрации в земельном кадастре. Кроме того, есть большая потребность в подготовке менеджеров недвижимости и создании профессиональных стандартов для работников сферы управления жильём.

Поэтому ОФ «Фонд развития парламентаризма в Казахстане» совместно с экспертами Некоммерческого партнёрства «Инициатива Жилищное хозяйство в Восточной Европе» IWO e.V. и Международного сообщества менеджеров недвижимости организовал на площадке в г. Астана коллоквиум. В мероприятии, которое прошло в смешанном формате, приняли участие руководители организаций и эксперты по праву на достаточное жилище (терминология ООН) из Казахстана, Киргизии, Таджикистана, Узбекистана, а также руководители ассоциаций недвижимости.

С приветственным словом выступил **Сафинов Канатбек Бейсенбекович**, директор РГП на ПХВ «Институт парламентаризма» УМТО, Астана.



Модератор Международного сообщества менеджеров недвижимости **Геннадий Геннадьевич Калёнов** в начале своего выступления обратил внимание участников на определение ООН доступного жилья. Право на достаточное жилище - это не то же самое, что право собственности. Право на достаточное жилище шире, чем право владеть собственностью, поскольку оно охватывает права, не связанные с владением, и призвано обеспечивать, чтобы каждый имел безопасное место для проживания в условиях мира и уважения достоинства, включая тех, кто не владеет собственностью.

Гарантированность проживания, являющаяся краеугольным камнем права на достаточное жилище, может обеспечиваться в самых различных формах, в том числе и тогда, когда речь идет об: арендуемом жилье; кооперативном жилье; жилье, выделенном в чрезвычайных ситуациях; жилье в неформальных поселениях.

Необходимо учитывать также, что недвижимое имущество как товар – это объект сделок, который удовлетворяет разного рода реальные или потенциальные потребности и имеет конкретные качественные и количественные характеристики, представляет собой наиболее долговечный и основательный товар из всех существующих. Недвижимое имущество нельзя забыть или потерять, как это бывает с личными вещами. Земля как часть имущества вечна, а здания и сооружения имеют нормативные сроки службы от полусотни до сотен лет. Разумеется, на такой товар особой важности должна быть своего рода «инструкция» или «паспорт» со всеми характеристиками товара и правилами использования.

В десятках стран мира таким «паспортом» дома является «Документ о кондоминиуме» или «Декларация о разделении собственности», содержащие во втором Разделе документа «Правила кондоминиума». Фактически, раздел недвижимого имущества одного собственника с выделением двух видов имущества (индивидуального – квартир, и общего) = «Декларация о разделении собственности».

Установлению права на индивидуальное помещение в Германии предшествует «удостоверение замкнутости», простым языком – все помещения, которые могут быть проданы, должны получить удостоверение строительного органа, что являются замкнутыми (изолированными, автономными) в соответствии с §3 абзаца 3 Закона «О праве собственности на жилье». Установлению права на общее имущество предшествует План разделения — это строительный чертеж, подписанный и скрепленный печатью или штампом строительного управления. На нем показано расположение и размер частей здания, относящихся к индивидуальной собственности (единиц собственности), и частей, относящихся к общей собственности. Все части «одной единицы собственности» должны быть обозначены одним и тем же номером.

«Декларация о разделении» устанавливает также очень четкие и подробные границы между правом на индивидуальную собственность и правом на общее имущество - через описательную часть, через выделение цветом на поэтажных планах и т.д. Этот документ содержит также описание и маркировку «общих частей здания обособленного пользования». Например: кладовки, балконы, окна квартир, парковочные места. После его регистрации в земельном кадастре, в поземельной книге появляются данные о всей индивидуальной собственности. А именно:

- описание расположения в доме каждой «единицы собственности»;
- её площадь и границы; размер доли в общем имуществе будущего собственника;
- маркировка этого помещения;
- сведения о связанных с помещением частей обособленного пользования.

Установление права на объединение реализуется инициатором установления режима кондоминиума (собственником земельного участка, Застройщиком и т.д.) до продажи первой квартиры в доме. ОСЖ создаётся одновременно с регистрацией в земельном кадастре «Декларации о разделении», и получает название, соответствующее почтовому адресу дома.

До продажи части «единиц собственности», позволяющей провести первое общее собрание собственников, ОСЖ управляет назначенный Застройщиком или судом управляющий. Он же открывает в банке, в пользу ОСЖ, расчетный счет.

В результате, покупатель первой же квартиры в кондоминиуме получает:

- права на индивидуальную и общую собственность, объединение;
- постоянные правила дома;
- все виды сервисных услуг.

Лариса Шреккенбах, руководитель проектов Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», (ИВО), г. Берлин, Германия, построила своё выступление с отступлениями от основной темы – управление ОСЖ в Германии – чтобы у участников коллоквиума сложилось более полное представление о структуре жилья этой страны.

Вставка 1. Жилой фонд Германии.



Было обращено внимание присутствующих не только на разнообразие видов собственности на жильё, но и на разнообразие форм управления жилой собственностью. Этого, по мнению спикера, как раз и не хватает странам Центральной Азии.

Сферы деятельности в рамках управления недвижимостью предполагают комбинации такой деятельности, например:

- управление общей собственностью ОСЖ
- управление арендными домами
- управление индивидуальной собственностью (например квартирой)
- посредничество (например, поиск арендаторов для собственника квартиры)
- facility Management
- проведение строительных работ
- проведение экспертизы
- управление вкладами/имуществом
- иные виды деятельности

Такому набору умений управляющего способствует совершенная организационная схема объединения собственников жилья (ОСЖ) в Германии, в которой исполнительным органом ОСЖ является не Правление и Председатель, а назначенный собранием Управляющий (ИП или компания). А также точное определение в Законе, что значит «надлежащее управление», за которое отвечает ОСЖ. Это:



- Установление точных правил проживания в «Декларации о разделении собственности».
- Надлежащее содержание общего имущества путем регламентированных ремонтов.
- Соответствующее страхование общего имущества по восстановительной стоимости и страхование ответственности владельцев кондоминиума (собственников жилья) как домовладельцев и землевладельцев.
- Накопление соответствующего резерва на содержание общих элементов кондоминиума.
- Определение финансовых авансов собственников для такого содержания.
- Назначение сертифицированного управляющего.

Таким образом, управление кондоминиумом (например, многоквартирным жилым домом) должно быть профессиональным в силу усложнения и увеличения задач по управлению жильём. Предстоящая задача по энергетической модернизации жилого фонда в странах Центральной Азии: одна из важных предпосылок – профессиональный управляющий.

Для налаживания профессионального управления необходима хорошо продуманная системная законодательная база для особого вида собственности – кондоминиум. **Необходим закон о кондоминиуме**, регулирующий все вопросы, связанные с объединением собственников жилья

Закон должен базироваться на лучшем опыте стран, имеющих современное, качественное, безопасное, комфортное, энергосберегающее жильё!

Инициатива "Жилищное хозяйство в Восточной Европе" (IWO), как некоммерческая организация, занимается с момента своего основания в 2001 году проектами по оказанию помощи развивающимся странам и защите окружающей среды. Наши проекты и деятельность способствуют развитию рыночно-экономических структур в жилищно-строительной отрасли в странах Восточной Европы, Центральной Азии и Кавказа. Такие структуры являются необходимой предпосылкой для повышения качества услуг, предлагаемых в жилых домах и микрорайонах, и, таким образом, для повышения качества жизни. Стандартам и мерам по защите климата и повышению энергоэффективности уделяется все большее внимание и значение. Для содействия этим разработкам и связанным с ними усилиям мы сотрудничаем с государственными и частными партнерами и лицами, ответственными за принятие решений, в Германии и странах-партнерах.

Международное сообщество менеджеров недвижимости является добровольным виртуальным объединением экспертов, включает в себя заинтересованных представителей организаций сферы управления, жилищно-коммунального хозяйства, учреждений образования, ассоциаций и союзов, отдельных экспертов из стран Европы и Азии (в основном постсоветского пространства). Деятельность сообщества происходит онлайн. Сообщество организует обмен мнениями и информацией путём онлайн-коллоквиумов, онлайн-круглых столов в сети интернет. Результаты обмена мнениями и другая полезная информация публикуются на сайте сообщества.

КОНТАКТ:

Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО), Германия
Лариса Шреккенбах, schreckenbach@iwov.org

Международное сообщество менеджеров недвижимости
Геннадий Калёнов, director@jildom.com