



UN HABITAT
FOR A BETTER URBAN FUTURE



UNEP



Полноправные люди.
Устойчивые страны.

ИНФОРМАЦИОННЫЙ КЕЙС

к Международной конференции

УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В СТРАНАХ ЦЕНТРАЛЬНОЙ АЗИИ

Алматы, 11-12 сентября 2018 г.

Информационный кейс
к Международной конференции на тему

УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ
И МОДЕРНИЗАЦИЯ
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
В СТРАНАХ
ЦЕНТРАЛЬНОЙ АЗИИ

Алматы, 11-12 сентября 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Данный информационный кейс составлен на основе фрагментов материалов публикаций, изданных в разное время организаторами конференции, и предназначен для ознакомления ее участниками. Мы старались подобрать интересные и важные публикации, которые будут полезны участникам конференции и послужат материалом для размышлений и поддержки дискуссий, организуемых во время проведения конференции. После каждого публикуемого фрагмента размещена ссылка на полную версию публикации, с которой можно ознакомиться в удобное время. Фрагменты материалов публикуются с разрешения их авторов.

1. ОТЧЕТ «Анализ отдельных положений действующего закона РК «О жилищных отношениях», касающихся организации и осуществления управления жильем и его модернизации (ремонта)» (фрагмент). ПРООН, 2015 год. 5
2. НАСТОЛЬНАЯ КНИГА собственника квартиры многоэтажного жилого дома (фрагмент). Международная Ассоциация менеджмента недвижимости, 2015 год. 26
3. Материалы ЛЕТНЕЙ ШКОЛЫ для КСК (фрагмент). ПРООН, 2012 год. 49
4. Генцлер И.В., Прокофьев В.Ю. Концептуальные предложения по развитию института управления общим имуществом в многоквартирном доме собственниками такого имущества // Городской альманах: вып. 7 / Т.К. Байкова, И.В. Генцлер, Е.В. Игуменов, И.В. Колесников, Д.М. Ланцев, А.А. Науменко, Т.Д. Полиди, Р.А. Попов, В.Ю. Прокофьев, А.С. Пузанов, М.Д. Сафарова, Э.К. Трутнев, научн. ред. Н.Б. Косарева. – Москва: Фонд «Институт экономики города», 2017. – С. 10-22. 88
5. ОТЧЕТ по бизнес-модели компании по управлению общей собственностью в МЖД (фрагмент предварительного отчета). ПРООН, 2012. 107
6. РУКОВОДСТВО по вопросам управления и владения кондоминиумами (Guidelines on the Management and Ownership of Condominium Housing), неофициальный перевод (фрагмент). ЕЭК ООН. Женева, 2018 год. 119

Фрагмент отчета
на тему

АНАЛИЗ ОТДЕЛЬНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ
ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАКОНА РК
«О ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЯХ»,
КАСАЮЩИХСЯ ОРГАНИЗАЦИИ И
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ
И ЕГО МОДЕРНИЗАЦИИ (РЕМОНТА)

ПРООН, 2015 год.

Составлен по заказу ПРООН.

Составители-авторы:

Лариса Шреккенбах – Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», ИВО, Берлин, Германия,

Бернхард Шварц – Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», ИВО, Берлин, Германия.

С полной версией отчета можно
ознакомиться, перейдя по ссылке:
<http://eep.kz/upload/iblock/039/039c067dceef7d985963569332767d0f.pdf>

или по QR-коду



ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 4. Использование жилищ

1. Использование жилища (жилого помещения) или его части по нежилому назначению допускается на условиях, предусмотренных настоящим Законом.
2. Использование жилища не должно приводить к его разрушению или порче, нарушать условия проживания других жильцов, причинять ущерб окружающей среде.
3. Переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений в жилом доме возможны с согласия собственника помещения и при наличии проекта, выполненного физическим или юридическим лицом, несущим ответственность за соответствие проекта строительным нормам и правилам. Нежилые помещения должны быть изолированы от жилых помещений и не иметь общего входа (выхода). Соответствие проекта обязательным требованиям подтверждается в установленном законодательством Республики Казахстан порядке уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

Ответственность за соответствие проекту выполняемых в натуре работ по переоборудованию и перепланировке помещений несет собственник и исполнитель работ в порядке, установленном законами Республики Казахстан.

При изменении (переоборудовании, перепланировке) помещений (квартир) обязательное письменное согласие не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир) жилого дома требуется в следующих случаях:

- изменения затрагивают несущие конструкции;
- изменения затрагивают общее имущество;
- в случае, когда вышперечисленные изменения затрагивают интересы только собственников других помещений (частей дома), смежных с изменяемыми помещениями (частями дома), требуется получение письменного согласия только указанных лиц.

Информация из немецкого законодательства

В настоящей работе ответы на вопросы по управлению жилой недвижимостью ограничены жилищным законодательством Федеративной Республики Германии. В рамках Европейского Союза нет единой жилищной политики и единого жилищного законодательства. Но работают европейские и интернациональные ассоциации, напр. Европейская ассоциация маклеров и управляющих (European Association of Real Estate Professions CEPI-CEI).

Согласно немецкому законодательству собственники квартир в многоквартирных жилых домах, состоящих как минимум из двух квартир, создают объединение собственников жилья (ОСЖ) (Wohneigentümergeinschaft WEG) с целью совместного управления элементами и имуществом здания, которые предназначены для пользования всеми сособственниками жилья и обеспечения их надлежащей эксплуатации.

Охарактеризуем ситуацию в Германии следующими основными положениями:

- Немецкое законодательство устанавливает, что членство в ОСЖ наступает автоматически, вместе с приобретением права собственности на квартиру. Ни один из собственников не может отказаться от вступления в ОСЖ.
- Все собственники квартир совместно создают общество гражданского права. ОСЖ несёт солидарную ответственность относительно общего имущества, а члены объединения несут ответственность в пределах своей доли в праве на общее имущество.
- Общее собрание членов является высшим органом ОСЖ, своего рода «парламентом» объединения. Оно осуществляет свои полномочия путём решений, которые принимаются общим собранием ОСЖ и выполняются в соответствии с Уставом объединения.
- Как правило, большинство ОСЖ не осуществляют самостоятельно управление домом. На общем собрании члены ОСЖ принимают решение по выбору квалифицированного профессионального управляющего (Verwalter), который управляет домом ОСЖ на договорной основе. Управляющий является ответственным за выполнение принятых на общих собраниях решений и проводит необходимые работы в соответствии со своим договором.
- Расходы, связанные с управлением и содержанием общего имущества, возмещаются собственниками квартир совместно, согласно их доли в общей собственности дома.
- Члены ОСЖ избирают из своего круга Совет собственников (Beirat), который правомочен консультировать управляющего и оказывать ему поддержку.

Далее приведем обзор законодательной базы, регулирующей взаимоотношения собственников квартир между собой и управляющей компанией.

Уже в самом основном законе Германии (Конституции) указано, что наличие собственности предполагает наличие обязанностей.

Законодательной основой является «Закон о жилой собственности» (далее «ЗЖС») (Wohnungseigentumsgesetz) от 1951 г., последнее обновление от 2014 г. В соответствии с ЗЖС нельзя изменить следующие положения:

- Совместное домовладение нельзя распустить. У собственников нет права этого требовать. Исключением является только случай полного или частичного разрушения здания, когда нет обязанности его восстановления.
- Собственник при продаже квартиры должен получить согласие всех остальных собственников или третьего лица (напр. управляющей компании). Отказ в продаже разрешается только из-за уважительных причин (§ 12 ЗЖС).
- Совместное домовладение может потребовать от собственника продать квартиру, если собственник не выполнил обязанности в такой степени, что совместное проживание в доме нетерпимое (§ 18 ЗЖС).
- Нельзя исключить привлечение управляющего (§ 20 абз. 2 ЗЖС).
- Решение вне рамок общего собрания правомочное, при условии, что все собственники дали письменное согласие (§ 23 абз. 3 ЗЖС).
- Управляющий обязан созывать общее собрание, при условии, что этого требует более четверти собственников в письменном виде, указывая на цель собрания и причины требования (§ 24 абз. 2 ЗЖС).
- Права и обязанности управляющего определены договором. Никто из собственников (совета собственников) не может ограничить управляющего в его действиях и особенно в реализации решений общего собрания (высший орган ОСЖ).

Правовые отношения между ОСЖ и управляющей компанией регулируются на основании договора согласно § 662 Гражданского кодекса (описаны основные положения договорных отношений).

В соответствии с параграфом 8 ЗЖС разрабатывается «Декларация о разделении собственности» (далее Декларация) (Teilungserklärung) многоэтажного дома. Документ называется Декларацией (пример Декларации см. приложение 1), потому что в ней заявляют перед ведомством, которое ведёт поземельные книги, что соответствующий земельный участок будет разделён между разными собственниками. В Декларации точно описаны размер и границы собственности жилья.

В Декларации разделяются понятия индивидуальная и общая собственность. Через цветное маркирование в поэтажных планах технического паспорта на дом и в дополнительных текстовых пояснениях устанавливаются границы жилых и нежилых помещений, которые находятся в собственности членов

объединения, и устанавливается величина долевого соучастия каждого собственника квартиры в общей собственности.

Декларация, в частности, может содержать, например, следующее:

Часть I – Декларация о разделении собственности

§ 1 - Описание участка

§ 2 - Декларация о разделении собственности и план местности с разбивкой на участки

Часть 2 – Устав совместного домовладения

§ 3 - Основное положение

§ 4 - Общая собственность и индивидуальная собственность

§ 5 - Правила пользования

§ 6 - Особые правила пользования

§ 7 - Сдача в аренду

§ 8 - Строительные изменения индивидуальной собственности

§ 9 - Ответственность за причинение ущерба

§ 10 - Передача жилой собственности

§ 11 - Текущий и капитальный ремонт индивидуальной собственности

§ 12 - Текущий и капитальный ремонт общей собственности

§ 13 - Отчисления на текущий ремонт

§ 14 - Страхование

§ 15 - Восстановление и реконструкция

§ 16 - Эксплуатационные и коммунальные расходы

§ 17 - Большинство, обладающее правом собственности

§ 18 - Собрание собственников

§ 19 - Совет управления и управление

§ 20 - Права и обязанности управляющего

Часть 3 – Заявление о внесении в поземельную книгу и соответствующая доверенность

§ 21 - Разрешение на регистрацию и заявление

§ 22 - Доверенность

Часть 4 – Общие положения

§ 23 - Частичная недействительность

§ 24 - Место исполнения обязательства и юрисдикция

§ 25 - Внесение изменений в Устав

Декларация содержит подробное описание отдельных квартир, а также планы всего дома. Составной частью Декларации является «план разделения». Он содержит все необходимые для изображения дома чертежи в 1:100 (горизонтальный и поперечный разрез, фасад). Также содержит «удостоверение замкнутости» (все квартиры должны быть отдельные и иметь собственный вход). «Удостоверение замкнутости» является юридической основой разделения собственности. Создаётся индивидуальная собственность квартир, а также нежилых помещений.

Частью «Декларации о разделении собственности» является Устав совместного домовладения (Miteigentümergeordnung) (часть II Декларации, см. приложение 1), который регулирует права и обязанности собственников квартир между собой и управляющим. Устав дополняет, конкретизирует предписания Закона о жилой собственности. Как правило, Устав регулирует следующее:

- Право пользования общей собственностью. Общая и индивидуальная собственность
- Право на пользование общей собственностью на особых основаниях (напр. сад, место парковки автомашин)
- Сдача в аренду
- Конструктивные изменения индивидуальной собственности
- Животные в квартире
- Ответственность за ущерб
- Право голоса на общем собрании
- Обязанность информировать о существующих дефектах
- Текущий и капитальный ремонт общей собственности
- Страхование дома
- Получение согласия управляющего при продаже квартиры
- Отчуждение жилой собственности
- Привлечение управляющего
- Права управляющего
- Назначение Совета собственников (общее собрание выбирает три собственника в качестве членов Совета. Они консультируют управляющего)
- Разработка хозяйственного плана, включая отчисление на капитальный ремонт и т.д.

Изменения Декларации и Устава (как составной части Декларации) возможно лишь при условии, что все собственники дали на это свое согласие (в некоторых случаях необходимо согласие кредитных учреждений). Изменённый Устав вновь заверяется нотариусом.

Как правило, Декларацию и Устав разрабатывает и определяет застройщик (собственник) земельного участка и будущего дома (квартиры), который он хочет продать, до формирования совместного домовладения. Будущим собственникам квартир, перед тем как они выкупают квартиры в доме, рекомендуется тщательно изучить положения Декларации и Устава и проанализировать, какие проблемы для них могут возникнуть в будущем.

Возможно также, что Устав будет составлен позже, после того, когда все квартиры в доме распроданы. Тогда все собственники должны заверить у нотариуса своё письменное согласие с Уставом.

После того как соответствующие органы перепроверили и согласовали данные планы, Декларация о разделении собственности, включающая Устав совместного домовладения, а также после того, как данные документы были зарегистрированы в ведомстве земельного кадастра (причислены к актам поземельной книги), выдаётся разрешение на строительство, и квартиры могут быть проданы.

По всем вопросам совместной эксплуатации дома, на основе вышеописанных законодательных документов, решение принимает общее собрание собственников. Роль государства по всем вопросам ОСЖ ограничена созданием необходимых законодательных рамочных условий. Государство частично вмешивается, когда имеются искажения на рынке. Напр., в г. Берлине администрация ограничивает сдачу квартир в качестве мини-отелей туристам (речь идёт о собственниках квартир, которые сдают свои квартиры) в центральном районе, где не хватает жилья для населения.

Вопросы и ответы к главе 1, статья 4

Интересующие вопросы по этому разделу: в Европе практикуется выяснение согласия собственников квартир в МЖД при переводе жилого помещения в нежилое?

Как это происходит (организуются ли слушания, или просто собирают подписи жильцов – кого именно – только близлежащих квартир или всех жильцов дома)?

В Германии при переводе жилого помещения в нежилое необходимо выяснить два аспекта:

- Сначала следует выяснить, существует ли в соответствующем муниципалитете правовое предписание о запрете перевода жилого помещения в нежилое и перевод запрещён на основе публичного права.
- Если такого запрета не существует и перевод жилого помещения в нежилое возможен, необходимо внести соответствующие изменения в «Декларацию о разделении собственности» данного дома. Для этого необходимо заключение собрания собственников, где собрано 100% голосов в пользу такого изменения. Т.е. все собственники должны проголосовать 'за'.

Если вместо квартиры планируется увеселительное заведение (кафе или прочее) практикуется ли компенсация жителям за неудобства? Как государство регулирует этот процесс? Есть ли какие-либо ограничения по переводу жилого в нежилое помещение (например, запрет на открытие в доме кафе, ночных клубов и пр.)?

Компенсации жителям за неудобства, как правило, не практикуются. Государство не вмешивается в процесс принятия решения собственников дома (объединений собственников жилья).

Если произошел перевод жилого в нежилое помещение, имеется ли дифференциация в оплате за пользование общим имуществом объекта кондоминиума (в РК, как правило, нежилые помещения платят выше взносы в КСК, хотя во многих случаях идут большие споры и доходит до суда этот вопрос). Как в Европе? Кто это устанавливает?

При переводе жилого помещения в нежилое (коммерческое), как было указано выше, необходимо заключение собрания собственников, где собрано 100% голосов в пользу такого изменения. При этом сразу должно быть принято предписание/обязательство для нового собственника коммерческих помещений, обязывающее его нести более высокие эксплуатационные затраты или перенять эти расходы на себя, исключив их из общедомовых расходов. Напр., заранее известно, что у собственника коммерческого помещения будет больше отходов, для которых нужны специальные контейнеры. Предписание собрания собственников, приложенное к заключению собрания по поводу перевода жилого помещения в нежилое (коммерческое), может гласить, что собственник сам ответственен за устранение своих отходов.

ГЛАВА 7. УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ КОНДОМИНИУМА

Статья 42-1. Собрание собственников помещений (квартир)

3. Для выбора формы управления объектом кондоминиума собрание может организовать инициативную группу.

Собрание проводится по инициативе органа управления объектом кондоминиума, а также по требованию не менее десятой части собственников помещений (квартир). Местные исполнительные органы вправе инициировать проведение собрания собственников помещений (квартир) с решением вопроса о выборе или найме управляющего жилым домом (менеджера) либо юридического лица для управления объектом кондоминиума.

Инициаторы собрания собственников помещений (квартир) уведомляют не менее чем за десять дней всех собственников помещений (квартир) о дате, месте и повестке предстоящего собрания.

Информация из немецкого законодательства

Общее собрание членов объединения в Германии является высшим органом управления ОСЖ. Оно состоит из всех совладельцев МЖД. Общее собрание принимает решения по всем важнейшим вопросам организации, управления и содержания общей собственности. Решения принимаются путем принятия резолюций, а именно, согласно значимости вопроса и соответствующего регулирования в Декларации и Уставе простым или квалифицированным большинством голосов. Общее собрание объединения проводится по меньшей мере раз в год в соответствии с § 24 ЗЖС. Приглашает, как правило, управляющий. Кроме того, имеется возможность созвать внеочередное собрание. Помимо управляющего внеочередное собрание может созвать совет жильцов или инициативная группа собственников, если есть заявление в письменной форме, с указанием цели и причины созыва собрания, подписанное более четверти всех членов ОСЖ. Общее собрание собственников имеет следующие задачи:

- принимает решение по изменениям и дополнениям к Декларации и Уставу. В Германии по этим вопросам решения принимаются только единогласно, поскольку, наряду с этим, требуется еще и внесение записи в поземельную книгу
- избирает правление объединения (совет собственников)
- принимает решение о назначении управляющего
- принимает решение по составленной управляющим годовой смете доходов и расходов и устанавливает размер взносов и платежей членов объединения

- утверждает подготовленный управляющим годовой отчет с балансом и финансовый отчет. Перед утверждением заслушивает отчет правления
- принимает решения по мероприятиям реконструкции и ремонта здания или о возведении хозяйственных и других построек
- принимает решения по использованию объектов общей собственности.

Все собственники квартир должны быть письменно извещены по меньшей мере за неделю до проведения собрания. К приглашению прилагается также повестка дня собрания, которую управляющему целесообразно предварительно обсудить с членами правления (советом собственников).



ВАЖНО: в повестке дня должны быть четко названы все вопросы, по которым будут приниматься решения. Потому что каждый член ОСЖ на основании повестки дня принимает решение: принимать ли ему участие в собрании или нет, или по каким вопросам он при неучастии отказывается от своего права голоса. Отдельные вопросы должны быть как можно более подробно изложены, чтобы каждый собственник мог компетентно подготовиться к собранию.

Вопросы и ответы к главе 7, статья 42-1

Интересующие вопросы по этому разделу: Регламентируется ли в Европе проведение собраний собственников?

Регламент собрания объединения не является законодательно предписанной составной частью, но все же значительно облегчает проведение собрания, особенно при большом количестве участвующих. Регламент собрания может содержать регулирования относительно ведения собрания (собрание, как правило, ведет управляющий, но может также вести и председатель правления), открытия собрания, дисциплинарных предписаний, порядка и продолжительности выступлений, предложения по регламенту ведения собрания, принятия решений и голосования, полномочных представительств, подписания.

Установлена ли периодичность, либо это определяют исключительно сами собственники?

Собрание собственников МЖД проводится по меньшей мере раз в год. Возможен созыв внеочередного собрания, см. подробнее «Информация из немецкого законодательства», глава 7, статья 42-1.

Если в новом доме никак не удастся организовать собственников на проведение собрания для выбора формы управления (определении управляющей компании) – кто инициирует собрание?

При постройке нового дома застройщик в соответствии с «Декларацией о разделении собственности» или «Уставом» назначает в форме письменного решения (§ 23 абз. 3 ЗЖС) управляющего (заключает с ним договор об управлении домом). Т.е. изначально в новом доме, где распродали или ещё распродают квартиры имеется управляющий, выбранный застройщиком. Позже, по решению общего собрания, ОСЖ может менять управляющего/управляющую компанию.

Назначение управляющего не может быть исключено согласно § 20 абз. 2 ЗЖС.

Для назначения управляющего существует четыре возможности:

- решением, принятым в обязательном порядке простым большинством голосов на общем собрании объединения (§ 26 абз.1 ЗЖС)
- решением, принятым в письменной форме без созыва собрания. Назначение путем соглашения между всеми квартирособственниками (100%) в форме письменного решения (§ 23 абз. 3 ЗЖС)
- через назначение в судебном порядке. (Например: в небольших объединениях, которые состоят только из 2-4 квартир, иногда отказываются от назначения управляющего. Каждый член ОСЖ или третье лицо, которые имеют правомочный интерес на назначение управляющего, могут это требовать через суд согласно (§ 26 абз.3 ЗЖС)
- если ОСЖ не имеет управляющего (например, в случае смерти управляющего; сложения им своих полномочий или в силу других причин, из-за которых он не может долгосрочно исполнять свои обязанности; если собственники не могут договориться о выборе нового управляющего, а бывший управляющий уже уволен (или уволился сам)), то в таких неотложных случаях через суд согласно § 26 абз. 3 ЗЖС (по представлению ходатайства собственников или одного собственника) назначается так называемый «принудительный» управляющий.

Государство вмешивается в этот процесс? Есть ли ограничения по кворуму на собраниях для принятия решений?

Государство не вмешивается в работу и функционирование ОСЖ. Роль государства ограничена созданием рамочных условий – законодательной базы, судебной системы.

Статья 42-1. Собрание собственников помещений (квартир)

5. Собрание собственников помещений (квартир) правомочно при наличии не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир). Каждый собственник помещения (квартиры) при голосовании имеет один голос. Если собственнику помещения (квартиры) принадлежит несколько помещений (квартир), он имеет соответствующее количество голосов.

6. Решение собрания принимается большинством голосов от общего числа собственников помещений (квартир), непосредственно принимавших участие в собрании либо проголосовавших с использованием электронной цифровой подписи, за исключением случая, предусмотренного пунктом 6-1 настоящей статьи.

6-1. В случае, когда не менее одной пятой части голосов от общего числа собственников помещений (квартир) объекта кондоминиума проголосовали против предложенного решения по вопросам, предусмотренным подпунктами 2), 6), 7), 8) и 9) пункта 2 настоящей статьи, решение считается непринятым и требует повторного рассмотрения на общем собрании. При повторном рассмотрении для принятия решения по данному вопросу необходимо согласие не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир) объекта кондоминиума.

Информация из немецкого законодательства

Собрание способно принимать решения, если на нём присутствуют собственники (или их уполномоченные), имеющие право голоса с больше чем половиной долей голосов собственников, рассчитанной по занесённой в поземельную книгу величине этих долей. Если кто-то из членов объединения не может присутствовать на собрании, то он может передать свое полномочие на право голосования третьему лицу. Очень многие регламенты собраний содержат ограничения, исходя из того, что правомочными могут быть только управляющий, член объединения или супруги. Полномочие должно быть оформлено в письменном виде и быть передано управляющему до проведения собрания, чтобы он имел возможность приложить это заявление к листу присутствующих.

Собрание ОСЖ не является в Германии публично доступным. Хотя об этом и не сказано выразительно в законе, но тем не менее это следует из контекста соответствующих регулирований. Управляющий, как правило, старается оградить собрание от чужого влияния со стороны, а также избежать ненужного распространения информации о делах ОСЖ среди общественности. Само собой разумеется, что присутствовать на собрании имеют право помощники, вспомогательный персонал, который необходим для исполнения права участия некоторых квартирособственников (например, сиделки, переводчики), гости имеют право присутствовать на собрании только с согласия всех присутствующих членов объединения, также и консультанты-специалисты отдельных членов объединения (например, адвокаты, консультанты по налоговым делам, технические консультанты) могут быть допущены на собрание только с согласия присутствующих собственников жилья. Допуск на собрание может быть исключен через Декларацию или через Устав объединения.

Если собрание не способно принимать решения (недостаток присутствующих / голосов), то управляющий созывает **новое собрание с той же повесткой**. Это собрание, независимо от количества и величины присутствующих долей голосов, считается способным принимать решения. На этот факт необходимо указать при созыве собрания.

Определение долей голосования

Поголовный принцип: В соответствии с Законом о жилой собственности § 25 определено, что на собственника приходится один голос, причём супружеская пара имеет один голос. Если квартира с правом частной собственности принадлежит нескольким лицам совместно, то соответственно этому им принадлежит только один голос и право голоса могут исполнять только едино. Если один собственник имел бы, например, 5 квартир, он всё равно имел бы один голос. Уставом объединения можно установить иной порядок голосования, чем предусматривает согласование по поголовному принципу. Очень часто при этом используется так называемый стоимостный принцип или пообъектный принцип.

Стоимостный принцип: в большинстве случаев в Декларации и Уставе определено, что вес голоса зависит от количества долей собственности (нотариально заверенная часть в целом объекте).

Объектный принцип: в противном случае в Декларации и Уставе определено, что на индивидуальную собственность (напр. квартиру) или особую собственность (например, коммерческая единица или гараж) приходится один голос. Принцип права голоса должен быть выбран исходя из величины объединения и его различных потребностей. Поголовный принцип предотвращает прежде всего майоризацию, т.е. использование права «большинства голосов», к примеру подрядно-строительной фирмой, когда еще не все квартиры в доме проданы и большая часть квартир еще находится в собственности фирмы. В стоимостном принципе особым образом выражена обязанность по несению расходов, которая соориентирована на величину доли в общей собственности. Право голоса имеет принципиально каждый собственник квартиры. За исключением лишь права голоса, если принятие решения затрагивает исполнение предпринятой правовой сделки, касающейся управления объектами общей собственности или возбуждение или окончание судебного процесса одних квартирособственников против других, или в случае, если квартирособственник законом приговорен к лишению права собственности на квартиру.

Решения собрания собственников, как правило, принимаются большинством голосов. Воздержание от голосования не имеют никакого влияния на соотношение голосов «за» и «против». **О кворуме для принятия решений о проведении мероприятий по общей собственности:** Новые регулировки ЗЖС от 2007 г. облегчают достичь кворума на собрании собственников. Отдельные собственники больше не могут препятствовать необходимым изменениям путём наложения вето, как это было раньше. Это относится к определению объёма платежей за коммунальные услуги и за управление совместным домовладением.

Решения о проведении мероприятий по общей собственности принимаются в соответствии с ЗЖС, Гражданским кодексом, а также судебными решениями. Новые регулировки от 2007 г. отменили принцип единогласия по важнейшим вопросам и открывают путь к проведению неотложных строительных

мероприятий. Существуют разные виды мероприятий: капитальный ремонт, а также «модернизирующий капитальный ремонт». Их принятие требует **«просто большинства»** голосов. «Мероприятия по адаптации к современному уровню техники» требуют **«двойного квалифицированного большинства»**. Оно означает согласие трёх четвертей всех собственников и более половины зарегистрированных в поземельной книге долей собственности. Соответствующее **«квалифицированное большинство»** требуется и для голосования о проведении энергосберегающей санации (инвестиции в теплоизоляцию фасада, блочный ТЭЦ и др.). «Изменения общей собственности строительными мероприятиями» подразумевают любое, переходящее за рамки текущего и капитального ремонтов изменение существующей формы общей собственности строительными мероприятиями. Это относится к элементам здания, а также к незастроенным частям земельного участка. Такие изменения требуют **согласия всех собственников**. Принятые решения должны быть недвусмысленными и не предоставлять толкования. Решения собрания фиксируются в протоколе. Подписывают руководитель собрания, председатель совета собственников, а также один из собственников ОСЖ.

Вопросы и ответы к главе 7, статья 42-1

Интересующие вопросы по этому разделу:

Сколько собственников правомочно принимать решение на собрании (50%, 2/3 и т.д.)?

Собрание способно принимать решения, если на нём присутствуют собственники (или их уполномоченные), имеющие право голоса с больше чем половиной долей голосов собственников, рассчитанной по занесённой в поземельную книгу величине этих долей.

Как подтверждается легитимность собственника на собрании (если, например, на собрание приходит супруга или супруг. А квартира принадлежит второму члену семьи по документам)?

В этом случае необходимо предъявить управляющему письменное полномочие от собственника.

В последней редакции Закона Казахстана была значительно ужесточена процедура принятия решений по важнейшим вопросам (ремонта, например, и пр.) – теперь собрание вправе принять решение по ним, если за него проголосовало более 80% присутствующих (см. пункт 6-1 выше). Это значительно усложняет принятие решений, поскольку на собрание и так собрать людей сложно. Не кажется ли Вам, что это уже чересчур жёсткие условия (ведь даже в Парламенте при принятии законов такого нет!)? Как в Европе с этим дело обстоит?

Как описано выше, в Германии законодательство ослабило процедуры принятия решений по различным вопросам, касающимся в первую очередь ре-

монта дома, чтобы упростить принятие решений. Рекомендуем казахским специалистам более тщательно перепроверить места законов и формулировки, связанные с принятием решений ОСЖ по модернизации, капитальному ремонту. Это будет способствовать развитию широкомасштабной модернизации жилищного фонда.

Статья 42-2. Проведение письменного опроса

3. Для организации проведения письменного опроса назначаются ответственные лица из числа собственников помещений (квартир).

5. Лист голосования по вопросам, вынесенным на проведение письменного опроса, доводится до каждого собственника помещения (квартиры).

7. Итоги голосования подводятся на собрании собственников помещений (квартир). Решение считается принятым, если за него проголосовало более половины собственников помещений (квартир).

Информация из немецкого законодательства

Не всегда требуется проведение собрания собственников, чтобы принять решения. В § 23 абз. 3 ЗЖС говорится, что решение/заключение собственников имеет силу без проведения собрания собственников, если все собственники в письменной форме проголосовали за это решение/заключение. Иногда этим пользуются на практике. Причины для проведения письменного опроса могут быть разные.

Подать заявку на проведение опроса может принципиально каждый собственник, а также управляющий или члены совета собственников. Опрос организует чаще всего управляющий. Решения, принятые в результате письменного опроса, приобретают юридическую силу при условии, что [все собственники \(100%\) дали согласие, а именно как с фактом его проведения, так и с его содержанием](#). Согласие должно быть дано в письменной форме, с оригинальной подписью собственника.

На практике в больших МЖД возникают трудности в достижении согласия всех собственников. Поэтому рекомендуется, чтобы управляющий (или собственник, или представитель совета жильцов – та persona, которая проводит опрос) как можно подробнее описал проблему предстоящего письменного опроса. Управляющий (при поддержке совета жильцов), который обычно проводит письменный опрос, ещё до начала опроса, интенсивно работает с теми собственниками/группой собственников, в которых он видит потенциальных кандидатов, которые по каким-либо причинам возможно не дадут своё письменное согласие. Напр., нужно собрать согласие собственников и дополнительные деньги на дополнительные работы по ремонту крыши, которые неожиданно возникли в ходе большой, уже распланированной модернизации крыши. Управляющий предполагает, что несколько собственников будут не согласны с решением вложить дополнительные средства в модер-

низацию крыши (они пенсионеры и у них небольшие доходы), так как запланированные расходы и предварительные расчёты были уже достаточно высоки. Здесь целесообразно заранее обсудить проблему финансирования с определённой группой, сделать индивидуальные финансовые предложения, а также подробно объяснить, чем вызваны дополнительные расходы на модернизацию крыши.

Для МЖД, собственники которых живут в разных, отдалённых от дома местах (например, в Берлине собственники многих квартир в МЖД проживают не в Германии), письменный опрос может быть хорошим решением, так как они не имеют возможности принимать участие в собрании собственников.

Когда предусмотрено письменным опросом назначить управляющего для ОСЖ, то рекомендуется, чтобы все подписи собственников были заверены нотариусом.

Факт, что все [письменные заявления о согласии налицо, ещё не влечёт за собой юридической силы решения](#). Требуется дополнительное обнародование решения среди собственников (решение Федерального суда Германии 23.8.2001, V ZB 10/01, ZMR 2001, 809). Обычно эту миссию выполняет управляющий. Это возможно осуществить разными путями, например, уведомить всех собственников письменно. Созвание собрания собственников после проведения письменного опроса для оглашения итогов опроса законодателем не предусмотрено.

Дополнительное обнародование решения письменного опроса необходимо, потому что как и в связи с «обычным» решением общего собрания, так и при письменном опросе с момента обнародования в течение одного месяца решения могут быть оспорены § 46 абз. 1 ЗЖС. И собственники, голосуя письменно, должны знать конечные результаты письменного опроса, чтобы воспользоваться правом оспорить решения.

Вопросы и ответы к главе 7, статья 42-2

Интересующие вопросы по этому разделу: В Казахстане если собрание нелегитимно (пришло мало собственников и пр.), то проводится письменный опрос.

Кратко: если собрание не способно принимать решения (недостаток в присутствующих / в долях голосов) управляющий созывает [новое собрание с той же повесткой](#). Это собрание, независимо от количества и величины присутствующих долей голосов, считается способным принимать решения. На этот факт необходимо указать при созыве повторного собрания. То, что письменному опросу предшествовало нелегитимное собрание собственников, на практике в Германии, скорее всего, будет исключением. Больше информации о собрании собственников ОСЖ см. «Информация из немецкого законодательства» к главе 7, статья 42-1.

Есть ли такое понятие в Европе? Кто организует опрос этот? В законе Казахстана написано, что на письменный опрос назначаются ответственные (пункт 3), но если собрание нелегитимно, кто может назначить ответственных – не кажется ли Вам, что в Казахстане в той части есть противоречие? Как в Европе решается этот вопрос?

Ответ на вопрос подробно описан выше в «Информации из немецкого законодательства» к главе 7, статье 42-2. Мы согласны с точкой зрения наших казахских коллег, что невозможно назначить ответственных, так как собрание нелегитимно. Как уже было сказано в предыдущем ответе, в Германии эта проблема решается созывом нового собрания, которое правомочно принимать решения, несмотря на количество присутствующих.

После проведения письменного опроса (который проводится по причине отсутствия на собрании достаточного числа собственников квартир) – по закону должно быть созвано еще одно собрание, чтобы утвердить итоги опроса – и это решение принимается большинством собственников. Но если в первый раз люди не пришли, то стоит ли надеяться, что люди придут во второй раз? Оцените эту норму с точки зрения здравого смысла и опыта в Европе!!! Не кажется ли Вам, что эта «игра в демократию» парализует весь процесс управления домами и они попросту разрушаются от отсутствия действий? Это очень важно для нас и мы хотим это особо четко обсудить с Вами.

Совершенно согласны с нашими казахскими коллегами в том, что созыв второго собрания, где будут оглашены и подтверждены результаты письменного опроса, скорее всего, обречен на неудачу. Возможно, нужно изменить закон РК «О жилищных отношениях» в данных статьях. Предлагаем рассмотреть описанный нами механизм созыва собраний и принятия решений собрания собственников ОСЖ в «Информации к немецкому законодательству» к главе 6, статьям 42-1, 42-2.

Статья 42. Формы управления объектом кондоминиума

4. Собственники помещений вправе заключить индивидуальные договоры об оказании жилищно-эксплуатационных и коммунальных услуг с организациями, предоставляющими такие услуги.

Информация из немецкого законодательства

Договор заключается между ОСЖ и управляющим, а не с отдельными собственниками. Отдельные собственники не являются сторонами договора. Договор служит целью обеспечения правовой безопасности сторон в отношении взаимных прав и обязанностей. Договор возникает не только назначением управляющего на собрании собственников. Уполномоченные представители собственников (например, совет жильцов, инициативная группа) должны его заключить с управляющим. Решением, принятым в обязательном

порядке простым большинством голосов на общем собрании объединения (§ 26 абз. 1 ЗЖС) большинство имеет право заключить договор и от имени меньшинства, которое проголосовало 'против'.

Необходимо учесть:

- привлечение управляющего и заключение с ним договора юридически являются двумя разными актами
- срок работы управляющего и срок действия договора с ним были одинаковыми.

Договор с управляющим возможно заключить на срок до 5 лет. Федеральный суд Германии принял это решение с учётом интереса совместного домовладения в непрерывной работе управляющего в течение более длительного срока. Однако, при первом назначении управляющего после формирования совместного домовладения разрешается срок договора только максимально на 3 года.

Ассоциации управляющих компаний рекомендуют образцы договоров. Минимальное содержание договора:

1. точное название и место нахождения недвижимости
2. персональные данные управляющего
3. срок действия договора и срок расторжения договора
4. статья о продлении договора в случае повторного назначения управляющего
5. задачи, права и обязанности управляющего
6. гонорар управляющего
7. перечень основных услуг управляющего
8. перечень дополнительных услуг управляющего
9. гонорары возможных услуг, не входящих в перечень услуг
10. регулировка об оплате затрат

Также в договоре рекомендуется отразить следующие требования: к порядку ведения счёта; к передаче документов в связи с управлением домом в случае окончания работы управляющего; право всех собственников дома просмотра документов. Рекомендуется, чтобы договор регулировал ответственности управляющего, например, его обязанность заключать договоры страхования, предъявление страховых полисов собственникам и другим лицам по необходимости, регулировки за случай изменения юридической формы управляющей компании, а также сотрудничество с консультативным советом собственников.

Задачи управляющего (в соответствии с № 27 ЗЖС):

Управляющий работает как «связывающее звено» между совместным домовладением и поставщиками/подрядными фирмами. Он осуществляет все необходимые для эксплуатации недвижимости сделки в отношении общей собственности. Покупает, например, энергию. В частности, выполняет следующие задачи:

- коммерческие
- технические
- юридические
- организационные

Дополнительная информация:

О технических задачах (техническое управление)

1. Обход объекта и документация

- наружные строительные элементы (фасады, фронтоны, окна, двери, крыша, балконы, террасы, изоляция подвалов, подземный гараж, отдельно расположенные строительные сооружения (гаражи и т.п.), наружные сооружения, настилы пола, элементы ограждения (заборы, стены и т.д.), площадки для мусоросборников, детские площадки
- внутренние строительные элементы (лестничные клетки, перила, напольные покрытия, освещение, электроаппаратура освещения, указатели аварийных выходов, аварийное освещение, лифты, замки, запирающие устройства, огнетушители, входные двери квартир, электрические подключения, предохранители, отопительные установки (вкл. все подсобные устройства), теплоснабжение, водоснабжение, канализация, кабельные каналы для телефонных линий, телевидения и радио, устройства для открывания дверей, переговорные устройства)
- документирование (всех данных строительного сооружения, всех его элементов, всех технических установок/сооружений, их состояния и вероятную необходимость текущего или капитального ремонта, фотографии к документации)

2. Обязанности управляющего по обеспечению безопасности

- устранение/предотвращение источников опасности, чреватых несчастным случаем
- противопожарная охрана (например, наличие бензиновых канистр в подземных гаражах или котельных)
- освещение (например, освещение лестничных клеток)
- обеспечение свободного доступа к аварийным выходам

- защита от угрозы падения (например, отсутствующий или неукрепленный балконный парапет)
- лифт (например, открывание наружных дверей лифта без наличия ее кабины на этаже)
- обеспечение безопасности пешеходных дорог в зимнее время (например, уборка снега или меры обеспечения безопасности при гололеде)
- осмотр здания, определение трещин на фасаде (возможное исследование статики здания)

3. Определение необходимости текущего и/или капитального ремонта

- изоляция наружной поверхности (кровля, примыкание кровли, внутренние водостоки, примыкание дымовых труб, окна, швы строительного сооружения, поверхность фасадов, дренажные сооружения, гидроизоляция строительного сооружения в участках соприкосновения с грунтом, изоляция в местах прохождения, фундаментная плита)
- техническое оснащение здания (лифт: мотор, двери кабины, приводной диск, тормоза, освещение; отопление: горелки, часы с выдержкой времени, подача жидкого топлива/газа, техника управления, расширительный резервуар)
- вентиляционная установка; домофон; прием теле- и радиопрограмм; освещение/светосигнальное устройство, реагирующее на движение/автоматическое устройство лестничного освещения
- прочий ущерб общей собственности (повреждения водопроводной системы, повреждения, обусловленные воздействием влажности, повреждения, вызванные воздействием конденсата, повреждения бетона)
- определение ущерба (путем личного контроля строительного фонда и технического оснащения, по заявлениям жильцов, в результате происшествий, нанесших ущерб)
- контроль договоров на техническое обслуживание (очистка внутренних водостоков, отопительные системы/установки, лифты, обеспечение пешеходной безопасности в зимнее время, вентиляционные установки, компрессорные устройства и др.)

4. Контроль исполнителей работ (хаусмастер, мастера, строительная фирма и др.)

Вопросы и ответы к главе 7, статья 42

Интересующие вопросы по этому разделу: В Европе (Германии) управляющая компания заключает договоры с каждым собственником по отдельности или договор с инициативной группой, которая представляет интересы жильцов? Если договоры индивидуальны – что прописывается в договорах? Есть ли специальные формы договоров? Как быть, если жилец отказывается подписывать какой-либо договор?

ОСЖ заключает договор с управляющим на содержание/управление домом, а управляющий заключает договоры на обслуживание дома с фирмами подрядчиками от имени ОСЖ (подробно см. выше «Информация из немецкого законодательства» к главе 7, статье 42). Формы договора предоставляют по просьбе профессиональные профилирующие союзы, ассоциации.

Самый важный вопрос: в Европе поставщики услуг (тепло, вода, канализация, электричество) закладывают в свой тариф услуги по доставке тепла, воды, электричества и пр. благ до каждой квартиры, либо до стенки здания? А внутри за доставку (от стенки здания до конкретной квартиры) отвечает управляющая компания? И она имеет там свои тарифы? Либо поставщики услуг компенсируют часть затрат управляющим компаниям за транспортировку по внутридомовым сетям? Дело в том, что в крупных МЖД протяженность внутренних коммуникаций (тепло, вода, электричество) доходит до километров, а их надо обслуживать, менять, проверять и пр., жильцы в Казахстане уверены, что за эти коммуникации отвечает поставщик услуги (как в советское время) и все заложено в тариф. На самом деле поставщик несет ответственность только за доставку услуги до стены здания, а внутри отвечает управляющая компания. Но владелец квартиры имеет договор на поставку услуги с поставщиком (электро-, тепло- и водоснабжающей компанией) и требует от них доставку до квартиры. В этом есть серьезное противоречие!!! Как в Европе этот вопрос отрегулирован?

Поставщики закладывают в свой тариф услуги по доставке тепла, воды до стенки здания. Внутридомовые сети являются общей собственностью соответствующего дома. Следовательно, собственники жилья на основе закона обязаны обеспечить контроль, текущий, капитальный ремонт и замену инженерных систем. Для выполнения этой ответственности они пользуются услугами управляющего. Собственник квартиры не имеет договоров на поставку услуги с поставщиком (тепло- и водоснабжающей компанией), а именно управляющий, который заключает договоры на основе решения собрания собственников от их имени. Исключением являются договоры о поставке электричества и газа, когда работает отопительная установка на основе нефтегаза для отдельной квартиры/отдельного этажа. В этих случаях собственники заключают прямой договор с поставщиком. Но это не заменяет ответственность совместного домовладения за электроустановку дома. Собственники могут самостоятельно на рынке выбрать поставщика электричества и напрямую заключают с ним договор о поставке электричества.

Фрагмент

НАСТОЛЬНАЯ КНИГА СОБСТВЕННИКА КВАРТИРЫ МНОГОЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ДОМА

МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ МЕНЕДЖМЕНТА
НЕДВИЖИМОСТИ

2015 ГОД

Подготовлена Международной Ассоциацией менеджмента недвижимости, Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО).

Редактор Г. Калёнов.

Минск, 2015.



С полной версией настольной книги можно ознакомиться, перейдя по ссылке:
http://www.iwoev.org/fileadmin/Dokumente/Downloads/Publikationen/IVIM_Handbuch_2015.pdf
или
<http://www.iwoev.org/Publikacii.5.0.html?&L=2>

или по QR-коду

1.7 Рекомендации по подготовке и проведению общего собрания в совместном домовладении

КАЛЁНОВ Геннадий Геннадьевич
исп. директор МАМН
(редактор брошюры)

Если Вы решили выбрать формой управления совместным домовладением товарищество собственников (ТС), Вам просто необходимо знать, что высшей формой управления ТС является общее собрание. И от того, владеете ли Вы навыками организации, проведения общего собрания и оформления протокола, зависит очень многое. По крайней мере, относиться к общему собранию по принципу «как-нибудь» ни в коем случае нельзя. Рекомендации, которые мы подготовили для Вас, основаны на 15-летнем опыте десятков председателей ТС и ЖСПК, а также подтверждены опытом членов ТС, которые успели получить эти рекомендации и опробовать их на практике. Вам не нужно идти путем проб и ошибок – просто внимательно прочитайте информацию, которую мы, члены МАМН, подготовили для Вас.

ВРЕМЯ И ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЯ:

1. Не рекомендуется проводить собрание в понедельник, пятницу, накануне больших праздников, в выходные и праздничные дни. В это время у людей много совершенно иных планов.
2. Начинать собрание рекомендуется не ранее 19:00, завершать – не позднее 21:00: раньше многие просто не смогут приехать с работы, ну а после девяти часов вечера биологические ритмы большинства людей настроены на отдых.

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Наихудшее место проведения общего собрания – дворовая территория. Этот вариант необходимо сразу исключить хотя бы потому, что проведение собрания во дворе попадает под действие Закона «О проведении массовых мероприятий в Республике Беларусь» и требует получения разрешения в местном исполнительном органе. Ну и эффективность такого собрания минимальна.

Наилучшее место проведения общего собрания – большой зал, например, в школе. В соответствии с Законом «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь» местные власти не просто могут, а обязаны помочь Вам с выбором такого зала. Разумеется, вопросы оплаты аренды зала Вы должны решать сами.

ОБОРУДОВАНИЕ ЗАЛА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЯ

Для качественного и быстрого проведения общего собрания Вам необходимы:

– звукоусиливающая аппаратура; микрофон (лучше – два); проектор и экран для демонстрации слайдов, фотографий; удаленный компьютер (например, ноутбук, подключенный к проектору); школьная доска или офисный мольберт (большой блокнот или магнитная доска для рисования); ноутбук для членов счетной комиссии.

Возможно, Вам кажется, что это сложно, – нет, в каждой школе наверняка уже есть все перечисленное, а если нет, у каждого из членов ТС обязательно найдется что-либо из списка.

Поверьте, все вышеуказанное – необходимые инструменты для Вашего мероприятия. И вот почему.

Без **звукоусиливающей аппаратуры** собрание быстро трансформируется в увлекательную игру «Кто кого перекричит». В результате наиболее заинтересованные участники просто махнут рукой и покинут зал.

Два микрофона: один – для выступающего, второй – для вопросов участников собрания (не тратится время на «путешествия» из зала к единственному микрофону).

Офисный блокнот или школьная доска – на пальцах, конечно, можно показать все что угодно, но доверие к такой информации минимальное, напишите на доске мелом (крупными цифрами, буквами) – зал это обязательно оценит.

Проектор, экран и ноутбук – это самое важное оборудование. 90% всей информации, воспринимаемой человеком, приходится именно на зрение. Глаз способен воспринимать миллионы бит в секунду, ухо – только десятки тысяч. К тому же данные, воспринятые с помощью глаз, глубже осознаются и лучше сохраняются в памяти. Не зря говорят: «Лучше один раз увидеть, чем сто раз услышать». Поэтому, если Вы будете только читать очень хорошо составленный доклад, достигнутый результат (реакция зала) будет составлять примерно 10% от результата, полученного при чтении пусть не так тщательно подготовленного, но выполненного в виде слайд-презентаций доклада.

Как использовать проектор. Без использования проектора Вас обязательно будут перебивать, задавать вопросы уже в процессе выступления. В случае, если зал слушает Вашу информацию, одновременно воспринимая заранее подготовленную визуальную часть доклада на экране, исключены дополнительные остановки и паузы, а в зале – полная тишина.

При этом выступающему нужен помощник, управляющий «удаленным компьютером», например ноутбуком. Для помощника крупными буквами распечатывается доклад выступающего с проставленными между абзацами номерами слайдов. Помощник следит по тексту, слушая речь докладчика, например председателя правления ТС. Когда очередной абзац завершен, он видит номер слайда и просто нажимает кнопку клавиатуры – на экране

появляется соответствующее изображение. Все происходит быстро и синхронно. Выступающий имеет возможность читать доклад лицом к залу, не глядя на экран, без остановок и пауз. Поверьте, такой уровень организации присутствующие оценят на 10 баллов.

Рекомендации помощнику. В дальнейшем при возможных вопросах из зала помощник должен быстро реагировать на ответы выступающего и выводить на экран необходимые документы, фотографии, подготовленные заранее. Разумеется, это должен быть человек, владеющий информацией, лучше – член правления или работник ТС. Например, при обсуждении должностных окладов работников ТС лучше вывести на экран утверждаемое штатное расписание, при обсуждении ремонта – фотографии жилого дома до, во время и после ремонта и т.д. Это очень важная помощь как выступающему, так и всем членам ТС для обеспечения правильного и объективного восприятия информации.

В паузах между выступлениями лучше показывать фотографии двора, детской площадки, видеоролики о товариществе собственников, например, субботники с участием жильцов дома.

Ноутбук для членов счетной комиссии. В ноутбуке должен быть файл с реестром собственников в формате Excel. После регистрации участников общего собрания в листах регистрации (под роспись) один из членов счетной комиссии кликает на соответствующие номера квартир в файле ноутбука и сразу получает результат – каким процентом голосов обладает общее собрание и есть ли кворум для принятия решения. Кроме того, при проведении сложного голосования, когда визуально определить большинство невозможно, члены счетной комиссии записывают номера квартир проголосовавших, кликают номера в файле и мгновенно получают результат. При «ручном» подсчете времени тратится гораздо больше и вероятность ошибок достаточно высока.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ И ОФОРМЛЕНИЕ ПРОТОКОЛА

Для подготовки общего собрания и оформления протокола необходимо иметь: листы регистрации участников собрания с их подписями (не более 50 регистрируемых на 1 члена счетной комиссии); карточки для голосования (1/4 часть листа А4 с указанием номера квартиры, Ф.И.О. собственника, доли в общем имуществе совместного домовладения, в %); доверенности на представление интересов собственников квартир, делегирующих свое право на участие в собрании третьим лицам; отчеты выступающих, рукописные протоколы секретарей общего собрания (лучше, когда секретарей – два).

Карточки для голосования (для удобства счетной комиссии) выглядят примерно так:



Карточки для голосования могут быть цветные, из плотной бумаги или обычной, но главное – номер квартиры должен быть виден на расстоянии примерно 5 метров. Карточки имеют также важное психологическое значение: собственники квартир видят серьезную подготовку и организацию собрания, лучше осознают свою роль в управлении совместным домовладением и принимают более взвешенные решения.

Листы регистрации, доверенности, отчеты (если они были) сшиваются вместе с протоколом общего собрания, составленного на основании двух рукописных протоколов секретарей. Протокол подписывает председатель общего собрания, члены счетной комиссии, секретари общего собрания. Протокол опечатывается печатью товарищества собственников и хранится бессрочно.

Очное собрание или письменный опрос?

В соответствии с положениями Жилищного кодекса общее собрание при необходимости может быть проведено путем письменного опроса при кворуме более чем 2/3 голосов членов ТС.

Мы рекомендуем проводить очно отчетно-выборные и экстренные собрания или когда длительное время очное собрание не проводилось.

А письменный опрос лучше проводить при утверждении многостраничного финансового плана, при голосовании большого объема информации, особенно цифр, а также при голосовании малозначимых для большинства вопросов.

Разумеется, это всего лишь общие рекомендации.

ВЫБОР ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Почему-то сложилось распространенное мнение, что председателем общего собрания обязательно должен быть председатель правления ТС. Но опыт показывает, что это наихудший вариант из возможных. Кроме того, согласно положениям нового Жилищного кодекса общее собрание должно

делегировать председателю собрания право подписать трудовой договор с вновь избранным председателем ТС. Таким образом, по крайней мере, на отчетно-выборном собрании председателем собрания руководитель ТС быть не должен.

Лучший вариант, когда председателем собрания избирается один из членов ТС или лицо, представляющее интересы одного из членов ТС. Такой человек должен быть хорошо подготовлен, то есть иметь практический опыт проведения каких-либо собраний, не обязательно в товариществе собственников.

При этом руководитель ТС, открывая собрание, сразу предлагает выбрать его председателя. Разумеется, кандидат (кандидатуры) лучше подготовить заранее. Далее происходит голосование. **Роль председателя собрания:** поставить на голосование (утвердить) время для докладов и время для выступлений в прениях; поставить на голосование (утвердить) повестку дня с изменениями или без изменений; поставить на голосование (утвердить) состав счетной комиссии и секретарей собрания; выяснить у счетной комиссии наличие кворума. Если кворума нет, председатель объявляет собрание несостоявшимся.

При наличии кворума председатель собрания обязан строго следить за соблюдением регламента и пресекать любые его нарушения, в том числе со стороны членов правления и руководителя ТС, то есть быть подчеркнуто нейтральным лицом. Это обстоятельство способствует порядку и доверию, пресекает попытки спровоцировать скандалы, что иногда случается.

ПОДСЧЕТ ГОЛОСОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Право голоса при проведении общего собрания равно доле члена ТС в общем имуществе совместного домовладения. Например, если площадь квартиры Иванова А.А. – 48 м², а сумма площадей всех квартир – 5200 м², доля Иванова А.А. – 48 делим на 5200 = 0,923%. Эта доля должна отражаться в реестре членов ТС, в листах регистрации и файлах для подсчета голосов членами счетной комиссии, а также в карточках для голосования.

В случае единогласного решения общего собрания может использоваться правило подсчета голосов «один собственник – один голос».

КАК ДОСТИГНУТЬ КВОРУМА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ?

Кворум при проведении первого общего собрания составляет не менее половины голосов от их общего количества. Потому здесь можно или добиваться кворума, или ... попросту не готовиться к первому собранию,

понимая, что кворума достичь не удастся. Повторное собрание требует кворума не менее четверти голосов от их общего количества, и это значительно проще.

Тем не менее в ТС, где члены правления имеют навыки подготовки к общему собранию, всегда удается достичь кворума и на первом собрании. **Для этого мы рекомендуем несколько простых правил.**

1. Используйте доверенности на представление интересов: вместо члена товарищества собственников в заседании общего собрания может участвовать его представитель, действующий на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь либо председателем правления товарищества собственников. Это может быть любой гражданин – на усмотрение члена ТС. Например, за неделю до назначенной даты общего собрания члены правления могут обойти часть квартир и вежливо поинтересоваться, планируют ли члены ТС участвовать в собрании. Если нет, можно попросить заполнить доверенность на представление интересов на общем собрании для достижения кворума. Кого выберет член товарищества – это его дело, но, как правило, члены ТС доверяют это право либо своим родственникам (членам семьи), либо членам правления и председателю, т.е. тем, кого знают. Бывали случаи, когда 40-50 доверенностей члены ТС выдавали председателю правления, и в этом нет ничего противозаконного, так как законодательство не содержит никаких ограничений.
2. Приглашайте на общее собрание представителей местной администрации, например, архитектора района, а также депутатов, работников РОВД. Людям всегда интересно узнать, какие магазины, детские сады планируют построить в районе, какие преступления наиболее характерны для данной местности и как защитить себя, членов своей семьи и свое имущество, а также получить другую полезную информацию из компетентных источников.
3. Приглашайте представителей детских спортивных клубов, кружков самодеятельности, расположенных недалеко от дома, – они с удовольствием выступят перед началом общего собрания, а заодно раздадут в зале рекламные материалы с предложением записать детей в секцию, кружок. Собственники жилья оценят Вашу заботу о них – на следующее собрание придет еще больше людей.
4. Включайте в повестку дня вопросы, интересующие большинство, – установка ограждения, создание системы видеонаблюдения, разметка территории для парковки автомобилей и т. д.

*Мы желаем Вам успеха в проведении общего собрания,
у Вас все обязательно получится!*

1.8 Информирование собственников квартир. Профессиональный управляющий жильем

Ю. ВИДЖИС

член правления МАМН,

член правления ООО «Управление недвижимости Елгави», Латвия

А. СТРАЖИНСКИС

начальник отдела информации и анализа

ООО «Управление недвижимости Елгави», Латвия

Лучшие партнеры в процессе управления жилыми домами – это осведомленный, информированный собственник квартиры и профессиональный управляющий!

Наш опыт показывает, что основой качественного управления жилыми домами в течение продолжительного периода времени является взаимное доверие осведомленного, информированного собственника квартиры и профессионального управляющего. Результат управления жилыми домами виден ни через день, ни через год. Одной из важнейших особенностей процесса управления является его непрерывность. Действия по управлению домом не могут быть периодическими, калейдоскопическими, фрагментарными. Именно непрерывность процесса обеспечивает сохранность жилого дома на всем протяжении его эксплуатации. Содержание собственности – это процесс, который требует не только затрат времени, но также наличия знаний и денежных средств, и именно профессиональный управляющий – это тот, кто может привлечь внимание собственников квартир к проблемам и установить приоритеты в последовательности выполняемых работ, соизмеряя расходы на содержание жилого дома с платежеспособностью жильцов. Вопросы, которые управляющий должен решать в процессе управления жилым домом, включают в себя санитарную уборку дома, техническое содержание, управление финансовыми средствами и надзор за их расходованием, а также обеспечение соблюдения минимальных требований энергоэффективности. Осведомленный собственник квартиры – лучший помощник в этом процессе.

1.8.1. Информированный собственник квартиры

Существует несколько способов, как стать собственником квартиры. Квартиру можно купить, приватизировать, унаследовать, получить в дар. Наряду с радостью от обладания полученным имуществом, перед собственником квартиры возникает также обязанность участвовать в процессе управления жилым домом.

Приобретение квартиры — это граница между тем периодом, когда кто-то другой, со стороны, заботился о содержании квартиры, и тем, когда собственник взял эти обязанности на себя.

Для того чтобы принимать участие в содержании жилого дома, собственник должен быть информированным и знать область ответственности — за что отвечает сам и за что он несет ответственность вместе с другими собственниками квартир.

За любую часть жилого дома, находящуюся в совместной собственности, несут ответственность все собственники квартир и совместно решают возникшие вопросы, например, как будет поддерживаться чистота и порядок в доме, как будет обеспечиваться поставка тепловой энергии, услуги водоснабжения и канализации, вывоз бытовых отходов, содержание оборудования и коммуникаций, а также управление финансовыми средствами дома.

Процесс управления жилым домом заключается в обеспечении выполнения принятых решений. Поэтому только знающий и информированный собственник квартиры может принимать ответственные, качественные и долгосрочные решения и успешно участвовать в процессе управления.

Существует несколько источников, из которых можно получать информацию. Это — жильцы дома, средства массовой информации (газеты, журналы, телевидение, радио), местные органы власти, общественные организации, контролирующие органы, законодатели и, конечно, управляющий. В Беларуси это — председатель ТС, ЖСПК, директор ЖЭС, директор частной эксплуатирующей организации и т. д.

Обязанность управляющего жилым домом — предоставлять полную информацию, прояснять все вопросы, связанные с совместным домовладением.

Практический опыт подтверждает: чем более информированными будут собственники квартир многоквартирного дома, тем активнее их участие в решении вопросов, относящихся к процессу управления домом. Таким образом, процесс управления происходит более качественно, когда жильцы имеют представление и о нормативных актах, и о своих обязательствах, и о деятельности управляющего. Но в большей мере именно от инициативы и готовности управляющего пояснять собственникам квартир актуальные вопросы зависит то, насколько успешным будет сотрудничество между управляющим и жильцами домов, что может существенно упростить принятие решений и поспособствовать их продуманности и правильности.

1.8.2. Профессиональный управляющий

Только профессиональный управляющий может прояснить требования действующих нормативных актов в области управления недвижимостью, их применения и предусмотреть последствия, которые могут возникнуть при несоблюдении этих требований.

Зачастую квартирная собственность — это наиболее ценное, что принадлежит человеку, но именно связанные с квартирной собственностью вопросы часто не входят в круг приоритетно решаемых, и жильцы о них нередко вспоминают только тогда, когда проблема уже существует. Закономерно, что в этом случае нужно учитывать также и большие финансовые вложения, потому что устранение уже существующих препятствий нередко стоит намного дороже, чем превентивно выполненные работы.

Для того чтобы избежать таких ситуаций, управляющий в процессе коммуникации должен обеспечить регулярное предоставление информации, а также просвещение собственников квартир, которые, проявляя интерес к вопросам управления домом, постепенно будут вовлекаться в этот процесс. Становясь более компетентными, они уже намного смелее будут проявлять инициативу и увереннее выражать свою точку зрения.

Почему именно управляющий должен быть тем, кто знает «правила игры»?

Потому что управляющий жилым домом должен быть профессионалом в своей области и уметь сотрудничать с каждым отдельно взятым собственником квартиры. В многоквартирном доме человек не может принимать решения единолично. И поэтому нужно считаться с совладельцами, которые имеют то же самое право выражать свою точку зрения в отношении приоритета выполняемых работ. Надеяться, что между собственниками квартир многоквартирного дома будет царить абсолютное единогласие, — это более чем наивно, потому что у каждого свое понимание того, что такое упорядоченная среда, свои идеи, мысли и свое видение перспектив развития дома, на которое в большой мере влияет уровень материального обеспечения собственника, а также уровень знаний, понимание процесса управления собственностью. В этом случае принять единогласное решение практически невозможно: то, что важно для одного, для другого — малозначительно. Как часто приходится сталкиваться с ситуацией, когда жильцы первого этажа считают, что работы по ремонту крыши или лифта могут подождать, а в первую очередь следует утеплять подвал!

Профессиональный управляющий должен осуществлять информативные мероприятия и обеспечивать их на нескольких уровнях, чтобы актуальная информация достигла по возможности большей аудитории и была доступна для различных категорий жильцов — и для таких собственников квартир, которые в получении информации отдадут предпочтение современным технологиям, и для людей, у которых возможности пользования интернетом ограничены, и для пожилых людей, которым в большинстве случаев необходимо личное пояснение того или иного вопроса.

В заявлениях, опросах собственников квартир, на общих собраниях и переговорах обсуждаются проблемы и ситуации, которым собственники квартир должны уделять большее внимание. Управляющий, выслушав точку зрения клиентов, имеет возможность получить представление о ситуации в целом, осознать и обсудить проблемы, которые нужно решать в первую очередь,

и, руководствуясь этими решениями, актуализировать вопросы, требующие более подробного пояснения. Одновременно это позволяет управляющему находить способы информирования по возможности большего круга собственников квартир по актуальным вопросам и проблемам.

Успешным решением в этом отношении можно считать организованные управляющим тематические встречи и циклы информативных семинаров, когда небольшим группам собственников квартир разъясняются различные актуальные вопросы, например, структура и юридические нюансы договора управления, изменения в законодательстве, непосредственно влияющие на собственников квартир, целесообразность мероприятий по утеплению многоквартирных домов, возможности борьбы с должниками. Опыт показывает, что эти циклы семинаров имеют очень важное значение: собственники квартир становятся отзывчивыми, заинтересованными и эту инициативу управляющего оценивают положительно. Следующий шаг заключается в том, что уже сами клиенты иницируют тематические циклы семинаров, побуждая управляющего обсудить конкретные темы, которые они желают изучить подробнее, детальнее, с большим углублением в суть проблемы. Конечно, этот процесс требует значительных усилий со стороны управляющего, потому что семинары организуются не в рабочее время с целью привлечения большего круга людей, в том числе и работающих, но эти усилия со временем обязательно оправдаются.

1.8.3. Взаимное сотрудничество

За содержание жилого дома в равной мере несет ответственность каждый сосособственник, а за выполнение обязательств договора управления – управляющий.

Фактически же круг обязанностей управляющего в процессе содержания совместной собственности дома еще шире. В них входят не только порученные собственниками квартир жилого дома действия по управлению, а также задачи разъяснения, информирования, обучения собственников квартир, чтобы они в отношении совместной собственности могли принимать обоснованные и объективные решения в интересах большинства, к тому же такие решения, которые будут актуальны в долгосрочной перспективе. Собственникам квартир, чтобы принять решение, одной информации мало, потому что человек начинает прислушиваться только к такому совету, который дал человек или предприятие, внушающие доверие.

Нужно осознавать, что доверие клиентов за один день невозможно завоевать, – иногда должно пройти несколько лет, и управляющий дома за этот период своим отношением к работе, конкретной деятельностью должен доказать, что он – добросовестный партнер по сотрудничеству. Только в том случае, когда собственники квартир получают уверенность, что денежные средства, которые каждый месяц они выплачивают управляющему на содержание и управление домом, целенаправленно расходуются, будет создана основа для взаимного доверия.

Сотрудничество собственников квартир и управляющего дома тесно связано с оборотом финансовых средств, с информированием клиентов. Но и этого может быть недостаточно, чтобы образовалось взаимное доверие. Для собственников намного важнее изменений в законодательстве знать, что происходит именно в их «хозяйстве» – в их многоквартирном доме, управление которым доверено предприятию управления. Поэтому особенно важно, чтобы каждое действие управляющего было прозрачным и понятным для каждого клиента, независимо от уровня его знаний и компетенции в области управления недвижимостью. Также управляющий в любой момент должен быть готов произвести отчет и детально обосновать расходование финансовых средств клиентов.

В практике каждого управляющего встречаются случаи, когда финансовый отчет вызывает непонимание клиентов. Управляющий должен быть готов не только обосновать расходы, но также пояснить, что сами клиенты могли бы сделать, чтобы оптимизировать издержки. В качестве примера можно упомянуть, например, замену лампочки в подъезде. Это платная услуга, которую по просьбе собственников квартир может выполнить управляющий. Закономерно, что в данном случае затраты существенно выше, чем в случае, когда лампочку заменят сами жильцы. В стоимость услуги входят расходы на материалы, транспорт и рабочую силу. В свою очередь, если бы это сделали сами жильцы, потребовалось бы только купить лампочку. Это только один пример из множества ситуаций, когда жильцы могут сэкономить средства, предусмотренные для управления домом. Мы по своему опыту можем сказать, что клиенты ценят эту информацию, которая также способствует повышению взаимодоверия.

1.8.4. Информативная система

Опираясь на многолетний опыт работы в области управления, нами был сделан важный выбор: управление недвижимостью мы решили основывать на максимальной открытости, прозрачности финансовых отчетов, информированности клиентов – собственников квартир и их вовлечении в принятие долгосрочных решений. Вместе с тем мы выдвинули высокие критерии в области управления. Удалось ли нам достигнуть поставленной цели и каким образом?

Для осуществления замысла нужно было обобщить и систематизировать всю доступную информацию о каждом жилом доме и предоставить возможность собственникам квартир с ней ознакомиться. Мы сформулировали понятие «Дело дома». В нашем понимании «Дело дома» – это совокупность технической, юридической и финансовой информации о жилом доме и ее изменений в течение жизненного цикла дома. Объем информации, характеризующий дом, – обширный, и он постепенно дополняется. Как сделать ее доступной для собственников? Наиболее простое решение – приглашать клиентов в наше рабочее время в большие помещения со множеством столов, стульев и полок, где хранятся папки с документацией. Но

если придут все владельцы многоквартирного дома? Или половина? Или четверть?... Мы поняли, что нам нужно идти другим путем. Необходимо создать информативную и образовательную систему в интернет-среде. Такой способ имеет преимущества: управляющий дополняет информацию в режиме оперативной связи, а собственники квартир знакомятся с ней дистанционно в удобное для них время и в удобном месте, и не надо искать огромное помещение с горами документов.

Изначально Информативная система была создана как источник максимально обширной и достоверной информации по всем вопросам, которые связаны с управлением жилым домом. В данный момент система включает в себя информацию, характеризующую дом, включая планы этажей и техническую документацию, копии документов, подтверждающих право собственности, договоры и решения собственников дома, регистр о собственниках квартир, информацию об установленных в доме измерительных приборах учета услуг, архив ежемесячных счетов за управление и за полученные услуги и др. Клиентам предлагаем оплачивать счета за управление и полученные услуги в электронном виде в 5 крупнейших банках. Наша Информативная система позволяет зарегистрированным пользователям соответствующего дома детально ознакомиться с развернутыми сметами и актами выполненных в доме ремонтных работ и следить за использованием денежных средств. В конце каждого периода доступен отчет об их расходовании, который позволяет проследить за накоплением или снижением имеющихся в распоряжении дома денежных средств и их оборотом в целом. Нельзя забывать также о должниках. Зарегистрированные в системе пользователи могут ознакомиться со списком квартир, собственники которых не рассчитались за управление домом и полученные услуги.

Возможность попадания в список должников мотивирует владельцев вовремя оплачивать счета. Обязательства каждого собственника квартиры оказывают влияние на финансовую ситуацию дома в целом: собственник квартиры — должник становится должником перед остальными совладельцами жилого дома.

Развернутая и упорядоченная информация позволяет собственникам квартир найти ответ на интересующие их вопросы по управлению домом и расходованием средств. Система позволяет также задать вопрос управляющему. Ответ компетентного специалиста будет предоставлен в течение 3 рабочих дней.

Для принятия решений необходимо большинство голосов владельцев квартир. В рамках Информативной системы им предоставляется возможность создавать мини-форумы и в электронном виде взаимно общаться, обсуждая различные вопросы. Это обеспечивает создание общей позиции собственников квартир для принятия взвешенных решений по проблемам дома.

Используя Информативную систему, клиент становится более информированным, заинтересованным, а также может принимать участие в процессе управления своим домом удаленно.

Базирующаяся в интернет-среде Информативная система позволяет участвовать в управлении своей квартирной собственностью также тем клиентам, которые работают за границей. Собственник квартиры может дистанционно следить за процессом управления домом, производить оплату счетов, получать информацию, высказывать предложения.

Владельцы, сдающие квартиру в аренду, имеют возможность делегировать квартиросъемщика: информировать управляющего об объемах потребления услуг, получать счета за услуги и оплачивать их электронно.

После внедрения Информативной системы значительно снизилось число необоснованных обвинений и вопросов в отношении управления жилым домом и израсходованных финансовых ресурсов. Клиенты стали партнерами и зачастую высказывают нам конструктивные предложения в области управления.

Наш многолетний опыт показывает, что качественное управление жилым домом возможно лишь совместно с собственниками квартир. Нам удалось создать мост между проинформированным собственником квартиры и профессиональным управляющим. Этот мост называется — доверие.

1.9 Кто вы, господин хаусмастер?

КАЛЁНОВ Геннадий Геннадьевич
исп. директор МАМН
(редактор брошюры)

В последнее время это немецкое слово «хаусмастер» очень часто стало звучать в Беларуси. Хаусмастерами почему-то стали называть «рабочих по комплексному обслуживанию и ремонту зданий и сооружений», состоящих в штате ЖЭСов и других организаций системы Минжилкомхоза. Но это совершенно разные профессии, хотя и очень важные. Причем в Германии даже не существует профессии «хаусмастер», это скорее должность, для которой не нужно специального образования. Но первый человек, к которому обращаются немцы в случае любых проблем в доме или во дворе, – это хаусмастер, и без него не обходится ни одно совместное домовладение. В чем основные идеи массового привлечения хаусмастеров для эксплуатации жилья в Германии? Хаусмастер – это правая рука управляющего, менеджер на месте, мастер по дому. Главное – не требуется привлечения самых разных специалистов для выполнения мелких работ, не требующих высокой квалификации. Ведь у специалиста высокой квалификации соответственно и большая зарплата. Например, зачем высококвалифицированному электрику, который разбирается в электрических схемах и решает самые сложные задачи, поручать... менять лампочки в подъездах? Эту работу может выполнить практически любой человек и за гораздо меньшую оплату. Вот хаусмастер и выполняет до 85 видов работ, подменяя целый штат специалистов и экономя деньги собственникам жилья. Но – в электрощитовую хаусмастер не пойдет, так как это опасно и может привести к серьезной аварии, данная работа как раз – для высококвалифицированных электриков. У хаусмастера нет в подчинении никого, он находится внизу с точки зрения служебной карьеры. Это, как правило, мужчина со средним специальным образованием (например, плотник или электрик), чаще среднего возраста, отличающийся хозяйственностью, коммуникабельностью и умением вести диалог с жильцами многоэтажек. Умение общаться с владельцами квартир еще не сформировано у совсем молодых людей, а выполнение некоторых работ (например, осмотр кровли дома) подчас вызывает трудности у пожилых людей. Поэтому средний возраст успешных мастеров составляет 40-45 лет. Ценны не только его руки, но и знания, и образ мышления. Хороший хаусмастер должен свою работу любить, ценить свой дом, уважать людей, в нем живущих.

И хотя хаусмастеров никто не готовит, за десятилетия их деятельности сформировалась целая «гильдия», члены которой чувствуют свое призвание и часто передают свои навыки по наследству. Это облегчает поиск таких работников. Утверждение хаусмастера происходит на общем собрании собственников, причем на конкурсной основе. Уволить его также можно только

решением собрания. Хороший опытный специалист всегда пользуется спросом на рынке. Если хаусмастер заболел или собирается в очередной отпуск, то управляющий находит ему временную замену. Иногда рабочий день хаусмастера превышает установленные нормативы, но это особенность работы.

Хаусмастера получают зарплату либо в совместных домовладениях (нанимателем являются все собственники квартир), либо в управляющих и сервисных компаниях. Если хаусмастер со стажем в десяток лет живет в том же доме, который он обслуживает, – его работа становится более эффективной и удобной, и он экономит жильцам кучу денег, так как хорошо чувствует дом, предупреждая аварии и дополнительные расходы. Все жильцы, в свою очередь, знают этого человека и могут обратиться к нему за помощью в любое время. В случае чрезвычайной ситуации (например затопления), хаусмастер всегда на месте и может перекрыть воду даже в 2 часа ночи. Кстати, в Германии отсутствует аварийная служба, и в целях экономии обязанности аварийки выполняет хаусмастер.

Товарищество собственников квартир не только решает, какую зарплату оно готово платить хаусмастеру, но и может сменить его по своему желанию. Основное преимущество, обеспечивающее высокую эффективность работы хаусмастера, заключается в том, что один человек знает все здание, инженерные конструкции, систему отопления, систему водоснабжения и водоотведения, отвечает за двери, кладовки, гаражи – за всё, до каждого болтика.

Между рабочими по комплексному ремонту ЖЭСа и хаусмастерами существует принципиальная разница.

Хаусмастер осуществляет контроль за общим состоянием недвижимости и внешних сооружений, плотностью напорного водопровода, кранов и вентилялей, уборкой здания и дворовой территории, проверяет работу отопительной системы, лифтов. Он осуществляет уход за зданием и прилегающей территорией, замену фильтров в вентиляционных и водопроводных системах, ламп накаливания и люминесцентных ламп в подъездах, лестничных пролетах и выполняет еще множество работ, связанных с самим зданием. Как видим, он обслуживает все здание, за исключением частных квартир. Более того, если к нему обратится собственник с просьбой выполнить работы в квартире, хаусмастер обязан отказать ему и объяснить, что в его обязанности это не входит, для этого есть специализированные фирмы. За тайные сделки с жильцами хаусмастер подлежит немедленному увольнению. То есть он не делает платный ремонт внутри квартир, он следит за состоянием дома в целом.

Хаусмастер имеет право раз в год по договоренности с жильцами делать обход квартир для проверки целостности проходящих через них инженерных и других систем. Если хаусмастер чувствует, что его квалификации недостаточно в некоторых вопросах, он имеет право привлекать к обходу других специалистов.

К задачам рабочих ЖЭСов, кроме задач обслуживания зданий, обязательно входит также и работа внутри квартир – оказание платных услуг населению.

При этом рабочие обязаны выполнять и неквалифицированные работы (замена ламп, мелкий ремонт светильников), и высококвалифицированные, например ремонт электрощитовых. Но это неправильно и экономически нецелесообразно, или, как говорят немцы, непрофессионально.

Из истории наших стран видно, почему по-разному сложились системы обслуживания зданий. В Германии складывались поколения хаусмастеров, и обслуживание данного объекта переходило от отца к сыну, а жена хаусмастера часто осуществляла, например, уборку лестниц, подъезда и прилегающей территории, ухаживала за садом, косила и поливала газоны, выращивала цветы, оформляла живую изгородь. Такой вариант собственниками только приветствуется. Считается, что если супруги работают сообща, то они пришли надолго и будут выполнять обязанности добросовестно.

В Беларуси такое не принято. Многоквартирные дома всегда обслуживали государственные организации со штатом специалистов согласно стандартам времен СССР. А жаль!

Так, например, не менее одного раза в неделю хаусмастер обязан проводить консультации для жителей дома по вопросам эксплуатации здания. Для них он первый советчик. Прямой обязанностью хаусмастера является выслушивание всех просьб и пожеланий людей, причем даже личного характера, и в этом никаких ограничений не предусмотрено.

А вот при возникновении аварийной ситуации обязанности хаусмастера расписаны досконально. От него требуется оперативно определить масштаб ущерба, постараться его минимизировать. К примеру, при затоплении квартиры – перекрыть стояк и вызвать ремонтников, проконтролировать их работу, обо всех случаях обязательно нужно проинформировать управляющего.

Если в здании необходимо провести значительный ремонт, то хаусмастер должен проанализировать предложения, изучить ценовой вопрос. При необходимости он имеет право пригласить профессиональных оценщиков. В данном случае хаусмастер выступает и как рабочий, и как менеджер.

На него могут возлагаться и обязанности по сбору арендной платы. Он должен совершать обходы и производить тщательные осмотры квартир в присутствии арендатора, покидающего жилье или желающего вселиться в квартиру, составлять соответствующие протоколы и договоры аренды.

ТРАДИЦИОННЫЕ ЗАДАЧИ ХАУСМАСТЕРА:

1. Надзор

- Контроль за общим состоянием жилого дома и внешних сооружений, включая внешние замки.
- Контроль за состоянием гаражей, включая подземные гаражи.
- Проверка работы отопительной системы (обслуживание, выпуск воздуха, заполнение водой, проверка соответствия стандартам).

- Контроль за состоянием лифта.
- Курьерская служба – осуществление покупок, в т. ч. закупок материалов для совместного домовладения.
- Контроль за соблюдением правил внутреннего распорядка – порядком.
- Проверка аварийных выходов, аварийного освещения и предупредительных надписей.
- Контроль за соблюдением сроков перепроверки противопожарной системы.
- Контроль за плотностью напорного водопровода, кранов и вентиляей.

2. Уход за зданием и территорией

- Работы по уборке подъездов, влажной уборке подъездов.
- Уход за садом и прилегающей территорией (косьба и полив газонов, удаление сорняков, оформление живой изгороди, полив цветов).
- Уборка мусора (очистка мусорных баков – служба уборки мусора).
- Зимняя служба уборки (уборка снега, посыпка противогололедной смесью).
- Освобождение от хлама и мусора чердака и иных помещений, вывоз негабаритного мусора.
- Очистка канав, канализационных решеток и водоприемных отверстий.
- Замена фильтров в вентиляционных и водопроводных системах.
- Борьба с вредителями (крысы, мыши, насекомые).
- Очистка водосточных желобов.

3. Ремонт

- Замена прокладок в водопроводной арматуре.
- Устранение функциональных неисправностей в дверных замках (замена цилиндров замков).
- Замена ламп накаливания и люминесцентных ламп.
- Установка и замена мебельной фурнитуры.
- Устранение/шпатлевание повреждений в стене.
- Мелкий ремонт сухих поверхностей стен.
- Мелкие малярные работы/лакокрасочные работы.
- Смазывание маслом дверных петель.

4. Обязанности, выполняемые в чрезвычайных обстоятельствах

- При разрыве водопроводной трубы, закупорке канализации, отключении электричества и в прочих чрезвычайных ситуациях необходимо немедленно устранить опасность, даже если она возникла вне рабочего времени (например, перекрыть воду).

- При возникновении ущерба необходимо проинформировать сотрудников домоуправления.
- Срочный ремонт должен выполняться безотлагательно в случае, если промедление представляет опасность.

5. Прочие задачи

- Оказание помощи другим специалистам в ходе проведения оценки состояния здания и ремонта.
- Проверка договоров о техническом обслуживании, если таковые имеются, а также оценка качества работ по техническому обслуживанию.
- Прием арендной платы за квартиру (в случае оплаты наличными).
- Осмотр квартиры совместно с потенциальными съемщиками жилья.
- Процедура передачи квартиры в пользование съемщику жилья.
- Прием и передача ключей при смене съемщика жилья.
- Процедура приема квартиры при окончании срока аренды.
- Заказ специалистов по выполнению ремонтных работ (стоимостью до определенной суммы) и контроль за их выполнением.
- Снятие показаний общедомовых приборов учета.

В конечном счете главным документом, регламентирующим деятельность хаусмастера, является перечень работ и услуг, а также трудовой договор, подписанный нанимателем, то есть товариществом собственников квартир, и работником, то есть хаусмастером.

Данные документы являются основой для принятия решений относительно выполнения тех или иных задач. Интересный факт: в районе компактной застройки Берлина Марцан-Хеллерсдорф один хаусмастер обслуживает до десяти 86-квартирных жилых домов! Незаменимый работник для наших, белорусских, совместных домовладений, не правда ли?

Но чтобы произошли серьезные изменения в управлении совместными домовладениями и у нас появились настоящие хаусмастера, наши граждане должны по-другому относиться к своим многоэтажкам. Для примера, влажная уборка в немецких подъездах осуществляется с такой же периодичностью, как в Беларуси (один раз в две недели), но при этом там практически никто не мусорит, хаусмастеру для мытья лестниц требуется минимум времени, и в подъезде всегда чисто. Если относиться к своим подъездам, как к враждебной территории, то никакие хаусмастера не изменят ситуацию — мы можем осуществить изменения только все вместе.

1.10 Страхование многоквартирного жилого дома как единого целого

Вернер МЕРКЕЛЬ

Председатель правления Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН), г. Минск

Директор и учредитель группы сервисных компаний VEGIS Immobilien, Германия

Член президиума DDIV (координирующего союза немецких земельных ассоциаций сервисных компаний)

Опыт ведения бизнеса в сфере ЖКХ — 30 лет

Представьте себе, что жилой дом (совместное домовладение) оказывается серьезно поврежден во время пожара. Более 30% квартир становятся непригодными для жилья, и жильцы этого дома должны быть временно размещены в другом месте до устранения всех неисправностей и возможности повторного заселения. Похожая ситуация может возникнуть и в связи с прорывом труб внутри здания, неисправностями в канализации и любыми другими повреждениями от дождя, бури или града. Что делать владельцам квартир в таком случае? Они зависят от посторонней помощи; в конечном счете государство должно отвечать за тех, кто оказался без крова. Учитывая высокие затраты на устранение повреждений и высокую стоимость строительных материалов, в европейских странах это может привести собственников как к потере имущества, так и к банкротству семьи собственника квартиры. И кто же должен прийти на помощь при отсутствии страхования здания в Беларуси? Только государство. Именно так это происходило раньше и в странах ЕС, но очень давно. А в странах постсоветского пространства, до начала большой приватизации в начале 90-х годов, люди мало знали о частной собственности, поэтому, став собственниками, не беспокоились о страховании всего дома, не имея чувства ответственности даже за свою квартиру.

На сегодняшний день в большинстве постсоветских стран, включая Россию, законодатель не требует страховать здание как единое целое. Так как до приватизации государство само отвечало за находящийся в его руках национальный жилой фонд, не нужно было заключать страховые полисы на здания. Эта уверенность в ответственности государства укрепились в мышлении населения. После приватизации государственного жилого фонда и появления совместных домовладений, управляемых через ТСЖ и ЖСК, как это часто бывает в таких случаях, населению не объяснили должным образом, что такое «частная собственность» и какие она включает в себя обязательства.

С передачей квартир в частную собственность государство объявило, что теперь ответственность за квартиры лежит на жильцах, но не объяснило дополнительно, что новое приобретение подразумевает и дополнительные обязательства. Неопытные граждане иногда не знают о возможных опасностях,

подстерегающих их в связи с приобретением жилья, и как эти опасности можно минимизировать или предотвратить?

В настоящее время государство не обязано и не должно стремиться нести ответственность за неполадки в жилых зданиях. Но оно должно защитить своих граждан с помощью введения обязательного страхования всего дома в целом, чтобы в случае повреждения общего имущества и самих квартир жильцы могли получить соответствующую помощь.

Государство должно заботиться о том, чтобы собственники сами отвечали за свои дома. Это можно осуществить на практике с помощью страхования, дав поручения страховым компаниям, большинство которых являются государственными, разработать необходимые предложения для совместных домовладений с соответствующим сроком страхования. Со стороны государства было бы неплохо подумать и над созданием свободного рынка страхования (на перспективу). Такая конкурентная среда создаст прозрачность и, как в любой иной сфере деятельности, возможность выбора для потребителей.

На постсоветском пространстве лишь у незначительного количества собственников квартир есть страховка от ущерба, причиненного индивидуальной собственностью в квартире, в том числе пожаром. Это страховка распространяется только на собственную квартиру и на погашение ущерба, который причинен соседям по вине страхователя, но не затрагивает остальных жильцов дома и общее имущество дома. Эти риски по-прежнему берет на себя государство, то есть за ущерб фактически платят все граждане страны.

СТРАХОВАНИЕ ВСЕГО ЗДАНИЯ

Почему выгодно страховать целое здание?

Хотя здание состоит из определенного количества квартир, но они связаны между собой наружными стенами, крышей, окнами, лестницами и подвалами, образуя общую неделимую единицу. Мы говорим о частной собственности, если имеем в виду свою квартиру, и об общедомовом имуществе, когда имеем в виду то, что окружает нашу квартиру и представляет единое целое.

Путем страхования как частной, так и общедомовой собственности страхуется весь дом. В результате не возникает вопросов относительно разграничения отдельных квартир. Также играет роль, как и где произошло повреждение. Если это случилось неумышленно, страховая компания немедленно возместит весь ущерб, но расследует происшествие и потребует от того, кто нанес ущерб, возмещения средств.

Свободный страховой рынок в большинстве постсоветских стран не развит, и европейские страховые компании в настоящее время не заинтересованы инвестировать страхование жилого фонда этих стран, так как отсутствует правовое обеспечение, а также готовность жильцов платить за такие услуги.

Одна из основных проблем в этой области — это устоявшееся стереотипное мышление и уверенность в том, что за дом в целом отдельные собственники

не отвечают. Тут присутствует еще устаревшее убеждение, что государство должно заботиться обо всем.

Это также прослеживается и в других сферах, таких как эксплуатация и ремонт здания. Постепенное разрушение дома приводит в большинстве случаев к большим затратам, независимо от того, кому в конечном итоге придется платить за это.

СТРАХОВАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА

Страхование жилого дома производится в интересах как собственников квартир, так и государства. Они вместе обязаны позаботиться об обязательном страховании:

- от пожара (открытый огонь, возникновение которого несущественно);
- для защиты здания и индивидуальной собственности его жильцов (собственников и арендаторов).

Этот вид обязательного страхования должен быть заключен таким образом, чтобы гарантировать восстановление прежнего состояния дома и инженерного оборудования. Заключение договора страхования производится председателем совета совместного домовладения (председателем ТСЖ, ЖСК) после утверждения такого решения собственниками квартир. Ежегодная оплата производится путем ежемесячных отчислений на р/с совместного домовладения, пропорционально доле каждого владельца в общем имуществе дома.

Рекомендуется также страхование от повреждений и следующих опасностей:

- водопроводная вода, сточная вода, шторм и град;
- элементарные опасности (наводнение, выход из берегов проточных вод, погодные осадки, оседание грунта, снежные бури и т. д.);
- неназванные опасности, включая повреждения от граффити, повреждение стекла (всего здания или помещения общего пользования) и другие.

Эти виды страхования являются индивидуальными и зависят от типа здания и мнения на этот счет собственников жилья, принимающих решения, исходя из необходимости данных мер. Расширение страхового полиса имеет смысл только в случае соответствующих угроз. Эти виды страхования не делают различия между частным и общим имуществом. Поэтому все взаимосвязанные части дома застрахованы одинаково. Все отчисления производятся собственниками дома по решению общего собрания.

СТРАХОВАНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Также к обязательным видам страхования должно в перспективе относиться «Страхование от ответственности на дом и земельный участок».

Этот вид страхует владельцев от претензий третьих сторон, связанных с рисками от возмещения убытков в жилом доме и на земельном участке (повреждение имущества, личный, материальный ущерб).

Особенностью страхования от ответственности в Германии, например, является то, что оно одновременно представляет собой своеобразную защиту. Оно защищает совместное домовладение от необоснованных претензий. Оно предоставляет возможность проверить, исходя из собственных интересов, законность требований. На защиту в суде нужны немалые деньги. Застрахованный собственник получает от своей страховой компании правовую защиту в лице адвоката для судебных тяжб. Здесь используется также принцип пропорциональности, согласно которому сравниваются суммы отчислений и суммы возмещения ущерба.

ВЫВОДЫ ИЗ ВСЕГО СКАЗАННОГО

Учитывая повышенные риски, изменение климата, старение жилого фонда, а также ситуации, когда по неосторожности жильцов случаются аварии, которые приводят к большой нагрузке на бюджет совместного домовладения, заключение надлежащего страхового полиса является просто необходимым. За незаключение надлежащего страхования необходимо даже предусмотреть административную ответственность (наложение штрафов).

Но для этого должны быть выполнены некоторые основные требования. Во-первых, государство должно создать правила, которые могли бы сделать возможным существование таких страховых полисов. В особенности страхование от пожара должно стать обязательным, без которого ТС, ЖСПК и другие объединения не могли бы вести свою деятельность. На рынке должны присутствовать и частные страховые компании для обеспечения прозрачности, выбора, улучшения качества услуг и условий.

Во-вторых, необходимо проводить разъяснительную работу с собственниками жилья относительно ответственности каждого за общее имущество. Управление жилой собственностью подразумевает не только отдельные квартиры, но и общее имущество как неотъемлемую часть целого.

Руководящим здесь является принцип: не существует индивидуальной и общей собственности.

Опыт в Германии и странах ЕС за последние двадцать лет показывает, что собственники жилья хотят застраховаться от рисков и освободить себя от затрат на непредвиденные повреждения.

Вне всякого сомнения, нужна пропорциональность между отчислениями на страховку и потенциальным возмещением убытков, что является экономически обоснованным.

В конечном счете государство тоже выигрывает от этого процесса, потому что это снимает с него необходимость финансировать все случаи повреждения общего имущества.

Международная Ассоциация Менеджмента Недвижимостью (МАМН) уже давно выступает за введение обязательного страхования для жилых зданий и земельных участков всех многоквартирных жилых домов. Ассоциация с удовольствием даст совет и поддержит лиц, осуществляющих важные реформы, ведущие к выгодному для всех сторон результату.

Фрагмент

МАТЕРИАЛЫ ЛЕТНЕЙ ШКОЛЫ ДЛЯ РУКОВОДИТЕЛЕЙ АССОЦИАЦИЙ / ПРЕДСЕДАТЕЛЕЙ КСК КАЗАХСТАНА

ПРООН, 2012 год.

Составлены в рамках реализации проекта ПРООН-ГЭФ и Правительства РК «Устранение барьеров для повышения энергоэффективности коммунального теплоснабжения».

Составители-редакторы:

Александр Белый, Наталья Друзь

ПРООН, 2012 г.

С полной версией отчета можно ознакомиться, перейдя по ссылке:
http://eep.kz/ru/ekt/library/publications/?ELEMENT_ID=1801

или по QR-коду



СНИЖЕНИЕ АДМИНИСТРАТИВНЫХ РАСХОДОВ ПУТЕМ СОЗДАНИЯ СЛУЖБЫ ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ БУХГАЛТЕРИИ

С. Г. Худяков

Директор Института развития местного самоуправления

Кооператив собственников квартир – это, по сути и по закону, объединение заинтересованных совладельцев, озабоченных проблемой надежности и безопасности проживания в своем доме, а также сохранения и увеличения его рыночной стоимости. Проблемы соседнего дома собственников абсолютно не интересуют. Возникает закономерный вопрос об оптимальном размере КСК.

Законодательство устанавливает только одно ограничение – в одном объекте недвижимости с общими строительными конструкциями и инженерными сетями не может быть более одной управляющей организации. Вопрос о верхней границе оставлен на наше усмотрение. Принимая решение о размере КСК необходимо учитывать как минимум две противоречивые тенденции: с увеличением КСК уменьшается процент административно-управленческих расходов и одновременно уменьшается возможность жителей реально влиять на организацию и контролировать ее деятельность.

Учитывая изложенное, оптимальным размером КСК можно считать группу домов, объединенную общим двором. В этом случае у жителей есть общие интересы – содержание и благоустройство двора, а также возможность собраться во дворе для обсуждения и решения проблем.

ОПИСАНИЕ ОСНОВНОЙ ПРОБЛЕМЫ, ПРЕПЯТСТВУЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ И НОРМАТИВНОГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЪЕКТА КОНДОМИНИУМА

- Недостаток средств для найма квалифицированного персонала
- Низкое качество ведения бухгалтерского учета и составления отчетности
- Совмещение бухгалтерии и кассы для снижения расходов
- Недоверие собственников к финансовой деятельности КСК
- Рост неплатежей и сопротивления собственников
- Недостаток средств возрастает

Предлагаемый путь решения проблемы

- Разделить кассу и бухгалтерию
- Поручить ведение бухгалтерского учета специализированной организации
- Ввести практику объявлений для собственников с отчетом о финансовой деятельности за месяц
- Ежеквартально передавать финансовые отчеты ревизионной комиссии
- Демонстрировать правлению и заинтересованным собственникам работу бухгалтерии

Предметом договора на услуги централизованной бухгалтерии может быть ведение бухгалтерского учета в определенном сторонами объеме на электронном носителе с распечаткой в бумажном варианте, а также представление КСК в отношениях с органами налоговой и статистической служб.

Обязанности заказчика по договору – КСК

- Правильно и своевременно оформлять первичные документы
- Предоставлять первичные документы по согласованному графику
- Своевременно подписывать и заверять отчеты
- Оплачивать услуги по договору

Обязанности Исполнителя по договору – Ассоциации КСК

- На основании сведений заказчика вести в электронном виде:
- Обратную ведомость начисления/оплаты ежемесячных взносов
- Обратную ведомость начисления/оплаты ремонтных взносов
- Журналы-ордера: наличность в кассе, на расчетном счете, задолженность по подотчету, движение материалов и другие
- Расчетную ведомость по зарплате
- Главную книгу
- Формировать ежемесячный финансовый отчет
- Оформлять платежные поручения
- Производить сдачу налоговых деклараций
- Производить сдачу статистических отчетов
- Производить получение актов сверки с Налоговым комитетом

Опыт Петропавловской Ассоциации КСК

- Начало деятельности службы 2001 год с одного кооператива, состоящего из шести домов
- В настоящее время услугами общей бухгалтерии пользуются 28 КСК

- Их обслуживают два специалиста на оборудованных современными компьютерами рабочих местах
- Подключен высокоскоростной доступ к Интернет – «Мегалайн»
- Приобретены лицензионные офисные и антивирусные программы
- Для бухгалтеров и кассиров КСК производится периодический выпуск информационных бюллетеней
- При наличии ресурсов Ассоциация проводит бесплатные для своих членов семинары по особенностям бухгалтерского учета и проведению ревизий финансово-хозяйственной деятельности КСК
- Производится консультирование по телефону и на личном приеме членов ревизионных комиссий с предоставлением форм документов и образцов их заполнения.
- Ассоциация принципиально не проводит ревизии в КСК, а только консультирует ревизионные комиссии.

г. Петропавловск
 _____ 20__ г.

ДОГОВОР № _____

Региональная ассоциация потребительских кооперативов собственников квартир города Петропавловска (Ассоциация) в лице председателя Худякова Сергея Герольдовича, действующего на основании Устава и именуемая в дальнейшем **Ассоциация**, с одной стороны, и участник Ассоциации кооператив «_____» (КСК), в лице председателя _____, действующего на основании Устава и именуемый в дальнейшем **КСК**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Ассоциация организует общую для участников службу централизованной бухгалтерии, а КСК пользуется работой данной службы и оплачивает взносы на ее содержание.

2. Выполняемая работа

Ассоциация, на основании реестров первичных документов согласованной формы и решений органов управления КСК, ведет по каждому помещению начисление платежей, отражает в бухгалтерском учете операции, связанные с движением денежных средств и товарно-материальных ценностей, осуществляет начисление заработной платы работникам КСК, начисление налогов и обязательных платежей в бюджет, предоставляет по требованию ревизионной комиссии КСК любые документы для проверки, обеспечивает своевременное составление бухгалтерской и статистической отчетности и представление ее в установленном порядке в соответствующие органы, обеспечивает сохранность полученных бухгалтерских документов.

3. Срок действия договора

Срок действия: начало _____ 2000 г. окончание _____ 20__ г.

Договор считается пролонгированным на последующие периоды, если ни одна из сторон не заявила в письменной форме о его расторжении за месяц до окончания срока действия.

4. Обязанности сторон

4.1. При заключении настоящего договора КСК обязан предоставить:

выписку из Устава о количестве членов правления, ревизионной комиссии, периодичности проведения ревизий, фамилии адреса и телефоны членов правления и ревизионной комиссии, смету КСК и выписку из протокола об ее утверждении, выписки из протоколов собраний об утверждении целевых сборов, по которым имеется начисленная задолженность, штатное расписание КСК, сведения о собственниках квартир (адрес, количество проживающих, площадь, задолженность),

акт инвентаризации основных средств, акт инвентаризации товарно-материальных ценностей, акт снятия кассовых остатков, решение правления о заключении настоящего договора.

4.2. Кассир КСК обязан:

- 4.2.1. Ежемесячно получать в бухгалтерии Ассоциации рассчитанную оборотную ведомость.
- 4.2.2. Ежедневно (регулярно) принимать оплату на основании ведомости по квартирной книжке с отрывной квитанцией или по приходному ордеру.
- 4.2.3. В конце рабочего дня составлять реестр квитанций, подводить итог по реестру и на основании приходного ордера со своей подписью делать запись в кассовой книге. Кассир несет полную материальную ответственность за сохранность средств, достоверность оформления квитанций, сохранность первичных документов.
- 4.2.4. В установленный день сдавать заполненную ведомость, реестр первичных документов, акт списания материалов в централизованную бухгалтерию.
- 4.2.5. Выдавать деньги в подотчет председателю КСК.
- 4.2.6. Принимать авансовые отчеты.
- 4.2.7. Производить оплату наличными средствами на основании счета (акта о приемке выполненной работы) по заключенным КСК договорам.
- 4.2.8. На основании платежной ведомости и расходного ордера на общую сумму выдавать зарплату.
- 4.2.9. На основании расчетов централизованной бухгалтерии производить оплату налогов и обязательных отчислений наличными средствами.
- 4.2.10. По распоряжению председателя зачислять наличные средства на расчетный счет КСК.
- 4.2.11. Участвовать в работе комиссии с правом подписи по приходованию и списанию товарно-материальных ценностей.
- 4.2.12. Вести отдельно журналы регистрации приходных и расходных ордеров.

4.3. При работе с наличными средствами и товарно-материальными ценностями председатель КСК обязан:

- 4.3.1. Получить средства в подотчет, в размере согласно смете (при необходимости превышения расходов относительно запланированных предоставить решение правления с указанием за счет какой статьи производится финансирование, аналогично при заключении незапланированного договора на выполнение разовых работ).
- 4.3.2. Ежемесячно (регулярно) оформлять авансовый отчет с приложением подтверждающих документов (товарный чек с наименованием и количеством товара, наименованием и печатью продавца или акт закупа по установленной форме).

- 4.3.3. Комиссионно оформлять акт оприходования материалов. Обеспечить сохранность материалов и документов.
- 4.3.4. Вести журнал учета движения материалов. Ежемесячно оформлять материальный отчет.
- 4.3.5. Комиссионно принимать выполненную работу с оформлением акта установленного образца.
- 4.3.6. Комиссионно оформлять акт списания материалов на основании акта выполненной работы или наряд задания, подписанного заказчиком. Своевременно делать записи в журнале учета движения материалов.
- 4.3.7. Вести табель учета рабочего времени для работников, принятых повременно. Для работников, принятых на разовую или сдельную работу, своевременно оформлять акты приемки для начисления зарплаты.
- 4.3.8. Контролировать работу кассира (персонала), подписывать все приходные и расходные документы.
- 4.3.9. Выдавать персоналу в подотчет по документам установленного образца спецодежду, инвентарь, инструменты и пр.
- 4.3.10. В случае возникновения необходимости проведения незапланированных работ составить дефектный акт, смету затрат на ремонт, утвердить смету и решение о дополнительном сборе на общем собрании.
- 4.3.11. В случае приобретения материалов у членов КСК в счет оплаты за содержание жилья оформить в бухгалтерии заявление-договор установленного образца.
- 4.3.12. Один раз в год (перед отчетно-перевыборным собранием) с участием ревизионной комиссии провести инвентаризацию основных средств и товарно-материальных ценностей.

4.4. Ассоциация обязана:

- 4.4.1. Ежемесячно составлять оборотную ведомость начисления эксплуатационных расходов.
- 4.4.2. Ежемесячно на основании штатного расписания, табеля рабочего времени, актов приемки выполненных работ производить начисление заработной платы, налогов и обязательных платежей. Передавать кассиру КСК расчетную и платежную ведомости.
- 4.4.3. Принимать реестр первичных документов и производить его сверку.
- 4.4.4. На основании реестра вести, по согласованной форме, журнал хозяйственных операций, необходимые журналы-ордера, главную книгу.
- 4.4.5. Ежемесячно составлять отчет о движении денежных средств.
- 4.4.6. Регулярно составлять и сдавать подписанные председателем КСК все требуемые декларации и отчеты.

5. Ответственность сторон

КСК несет ответственность за своевременность предоставления документов, их достоверность и оформление на согласованных бланках.

Ассоциация несет ответственность за своевременность оформления, предоставления документов и сдачи отчетов.

6. Организация работы и оплата труда

- 6.1. Работа производится по согласованному графику.
- 6.2. КСК оплачивает взнос на содержание централизованной бухгалтерии в размере 0,08 тенге с кв. м, что составляет _____ тенге в месяц и возмещает затраты на канцелярские расходы в размере _____ тенге в месяц.

7. Основания досрочного расторжения контракта

Настоящий договор может быть расторгнут досрочно с письменным предупреждением другой стороны за один месяц и погашением обязательств по данному договору.

Юридические адреса сторон

АССОЦИАЦИЯ

Петропавловская Региональная
Ассоциация ПКСК
Р/с _____
РНН _____

К С К

КСК “ _____ “
р/с _____
в _____ банке
РНН _____

Подписи сторон

М. П.

М. П.

ПРИМЕРЫ РАЗРАБОТКИ ПРАВИЛ КСК И РЕШЕНИЯ КОНФЛИКТНЫХ СИТУАЦИЙ

М. Ж. Кокарев

Эксперт проекта ПРООН/ГЭФ

«Устранение барьеров для повышения энерго-эффективности коммунального теплоснабжения»

1. Что такое конфликт

Конфликт – это столкновение противоположно направленных, несовместимых друг с другом тенденций в сознании отдельно взятого человека, в межличностных взаимодействиях или межличностных отношениях индивидов или групп людей, связанное с острыми отрицательными эмоциональными переживаниями. Основными признаками конфликта являются: bipolarность – т.е. наличие двух, противоречащих друг другу или несовместимых интересов; активность, направленная на преодоление противоречия; наличие субъекта или субъектов как носителей конфликта.

Участники (противостоящие стороны, оппоненты) – это субъекты (отдельные личности, группы, организации, государства), непосредственно вовлеченные во все фазы конфликта (конфликтную ситуацию, инцидент), непримиримо оценивающие сущность и протекание одних и тех же событий, связанных с деятельностью другой стороны. Для понимания сущности конфликта и механизма его разрешения приведем определения субъектов, участников конфликта.

Оппонент – это участник конфликтной ситуации, имеющий точку зрения, взгляды, убеждения, аргументы, которые противоположны, отличны от основных, исходных или по сравнению с вашими.

Сильный оппонент – это оппонент, который имеет более высокий уровень знаний, умений, способностей и личностных качеств в сравнении с другими участниками конфликтной ситуации.

Конфликтный человек – это человек, который чаще других создает и вовлекает других в конфликтные ситуации и конфликты.

Объект конфликта – это предмет, явление, событие, проблемы, цель, действие, вызывающие к жизни конфликтную ситуацию и конфликт.

Проблема – это сложный вопрос, задача, требующие разрешения, исследования.

Конфликтная ситуация – это ситуация скрытого или открытого противоборства двух или нескольких участников (сторон), каждый из которых имеет свои цели, мотивы, средства и способы решения лично значимой проблемы.

Инцидент – это практические (конфликтные) действия участников (сторон) конфликтной ситуации, которые характеризуются бескомпромиссностью поступков и направлены на обязательное овладение объектом обостренного встречного интереса.

2. Понимание сущности конфликта

Конфликтная ситуация является неизбежным и объективно существующим явлением любой формы жизни, начиная от жизни животных и заканчивая бытом человека. Конфликт необходимо рассматривать как естественный (и поэтому нормальный) фрагмент человеческой жизни, хотя это и не лучшая форма человеческого взаимодействия. Конфликтная ситуация не всегда и не обязательно приводит к разрушениям. Конфликтная ситуация содержит в себе и потенциальные позитивные возможности. Ценность конфликтов в том, что они предотвращают окостенение системы, открывают возможности для изменения. В конфликте, бесспорно, есть риск разрушения отношений, опасность не преодолеть кризис, однако есть возможность выхода на новый уровень отношений, конструктивного преодоления кризиса и обретения новых возможностей. Конфликтом можно управлять, а это значит, что его деструктивные и негативные последствия могут быть минимизированы, а конструктивные возможности усилены. Для того чтобы грамотно разрешить конфликтную ситуацию, необходимо учитывать конкретные условия в конкретной ситуации и качественные особенности участников конфликтного взаимодействия. Наблюдения показывают, что 80% конфликтов возникает помимо желания их участников. Происходит это из-за особенностей нашей психики и того, что большинство людей либо не знает о них, либо не придает им значения. Главную роль в возникновении конфликтов играют так называемые конфликтогены. Слово это означает «способствующие конфликту». Конфликтогенами называем слова, действия (или бездействие), могущие привести к конфликту. Слово «могущие» является здесь ключевым. Оно раскрывает причину опасности конфликтогена. То, что он не всегда приводит к конфликту, уменьшает нашу бдительность по отношению к нему. Например, неучтивое обращение не всегда приводит к конфликту, поэтому и допускается многими с мыслью о том, что «сойдет». Однако часто не «сходит» и приводит к конфликту.

Конфликт – это резкое обострение противоречий (конфликтная ситуация) и столкновение (инцидент) двух или более участников (субъектов) в процессе решения проблемы (объект), имеющий деловую или личную значимость для каждой из сторон.

Усиление конфликта – это процесс обострения противоречия и борьба его участников.

Затухание конфликта – это процесс затухания борьбы и постепенная гармонизация взаимоотношений участников конфликта.

Источники (причины) конфликтов – это противоречия, возникающие между людьми, группами, организациями, государствами. Источниками конфликтных ситуаций являются обостренные противоречия, несовпадение точек зрения, целей, подходов, видения способов решения производственных задач, которые так или иначе затрагивают личные интересы, включая и руководителя.

Источником (причиной) возникновения любого конфликта являются противоречия, а противоречия возникают там, где есть рассогласование: целей, интересов, позиций; мнений, взглядов, убеждений; личностных качеств; межличностных отношений; знаний, умений, способностей; функций управления; средств, методов деятельности; мотивов, потребностей, ценностных ориентаций; понимания: интерпретации информации; оценок и самооценок.

Перечислим черты характера, особенности поведения человека, характерные для конфликта: стремление во что бы то ни стало доминировать, быть первым, сказать свое последнее слово; быть настолько «принципиальным», что это подталкивает к враждебным действиям и поступкам; излишняя прямолинейность в высказываниях и суждениях; критика, особенно необоснованная, недостаточно аргументированная; плохое настроение, если оно к тому же периодически повторяется; консерватизм мышления, взглядов, убеждений, нежелание преодолеть устаревшие традиции в жизни коллектива, которые стали тормозом в его развитии; стремление сказать правду в глаза, бесцеремонное вмешательство в личную жизнь; стремление к независимости – хорошее качество, но до определенных пределов; излишняя настойчивость (навязчивость); несправедливая оценка поступков и действий других, умаление роли и значимости другого человека; неадекватная оценка своих возможностей и способностей, особенно их переоценка; инициатива, особенно творческая (там, где это не нужно).

Устранение личностных недостатков – основная цель самосовершенствования личности (самообразования, самовоспитания и саморазвития).

Причинами профессиональных конфликтов являются два вида конфликтной ситуации: остроконфликтная и провоцирующая.

Остроконфликтная	Провоцирующая
Скоропечное возникновение или проявление конфликта, высокий накал эмоций и чувств. <i>Причины могут быть спонтанными, ситуативными, неосознаваемыми.</i>	Проявляет себя в явной или скрытой форме, попытки компрометации кого-либо, искусственно создаваемые трудности. <i>Причины могут быть осознаны, коварны, глубоко проработаны.</i>

Завышение оценок: ошибка вследствие дружеского расположения; ошибка вследствие добродушия; ошибка вследствие высокой репутации; ошибка вследствие слова, а не дела (подать себя в лучшем виде); ошибка вследствие внутренней симпатии; ошибка контраста.

Занижение оценок: ошибка вследствие личной антипатии; ошибка вследствие оценочной инерции; ошибка заниженной значимости выполненной работы; ошибка вследствие придирчивого отношения; ошибка вследствие завышенных требований; ошибка, провоцирующая на конфликт.

Для конфликтных ситуаций делового общения характерны приемы «силового давления» подчиненных. Они: постоянно изыскивают на руководителя «компромат» и стараются использовать его в самой уязвимой для него ситуации; делают постоянно обиженный вид, мотивируя тем самым, что их права и интересы руководитель постоянно ущемляет; из любой мелочи делают проблему, обвиняют руководителя, что он не руководит, а только требует; оценивают свои поступки так: «Все считают меня грамотным специалистом кроме Вас»; провоцируют маленький конфликт, втягивают в него как можно больше людей и оставляют руководителя перед большой конфликтной ситуацией; стремятся, во что бы то ни стало объединить вокруг себя всех, кто не доволен руководителем, «сколотить» против руководителя оппозицию; угрожают жалобой на непосредственного руководителя вышестоящему начальнику; периодически возмущаются и подчеркивают, что «раньше, при прежнем руководителе такого не было», что нового руководителя никто не понимает.

Контрприемы против «силового давления»: найти причину, главный мотив и цель, которую преследует сотрудник; не давать себя спровоцировать на мелкие конфликты, чтобы они затем не переросли в большой конфликт; всякие элементы «силового давления» предавать гласности и пресекать их изначально; лишить сотрудника всякой возможности сколотить вокруг себя «оппозицию» против руководителя; доказать коллективу своими делами и конструктивной критикой, что вы правы и по-деловому, творчески руководите коллективом.

Для того чтобы прогнозировать конфликтную ситуацию, обратимся к формуле:

Конфликт = участники + объект + конфликтная ситуация + инцидент

Нужно уметь определять: кто потенциальные участники возможной конфликтной ситуации и способны ли они спровоцировать инцидент, имеется ли проблема (объект), созревает ли и в каком направлении развивается конфликтная ситуация по разрешению проблемы, какова вероятность возникновения инцидента.

К способам разрешения конфликта можно отнести: предупреждение развития конфликтной ситуации на ранних стадиях и, прежде всего, на стадии ее зарождения; здоровый нравственно-психологический климат; значимость личного примера руководителя фирмы, начальника отдела; сохранение национальной стабильности, профессиональной компетентности и уважение достоинства личности каждого сотрудника, партнера, клиента; устранение из делового общения суждений и оценок, ущемляющих честь и достоинство собеседника; недопущение при деловом общении спора; умение слушать собеседника; пассивное выслушивание (невмешательство в разговор), ак-

тивное выслушивание (уточнение слов говорящего собеседника); уважительная манера разговора.

Разрешение конфликта зависит от культуры общественных отношений, от личностных качеств сторон, вовлеченных в конфликт, проявления волевых качеств, терпимости, позитивный настрой, юмор; духовность, уважение, симпатия к собеседнику.

Разрешению конфликтных ситуаций может способствовать привлечение независимых арбитров, обращение в суд.

Разрешению конфликтных ситуаций может способствовать разработка правил поведения в жилом многоквартирном доме для членов кооператива собственников квартир.

3. Разрешение конфликтных ситуаций

Разрешение конфликта – это процесс нахождения взаимоприемлемого решения проблемы, имеющей личностную значимость для участников конфликта и на этой основе гармонизация их взаимоотношений.

Разрешить конфликт с учетом его сущности, при этом необходимо: установить непосредственный повод конфликтной ситуации, а главное ее причину; определить «деловую зону» конфликтной ситуации: ее объективные предпосылки, влияние на успешность выполнения служебных заданий, круг вопросов, затронутых в конфликтной ситуации; проанализировать субъективные мотивы вступления каждого из сотрудников в данную ситуацию.

Разрешить конфликт ситуации с учетом ее целей значит понимать, что катализатор любой конфликтной ситуации – это стремление противостоящих сторон к достижению определенных общественно или лично значимых целей, а цели сторон – это движущая сила конфликтной ситуации.

Разрешать конфликт необходимо также с учетом динамики (процесса) его развития.

Разрастание конфликта обычно идет по следующей схеме:

Межличностный конфликт	Межгрупповой конфликт	Общекolleктивный конфликт
<p>конструктивные конфликты</p> <p>характерны разногласия, затрагивающие принципиальные стороны, проблемы жизнедеятельности коллектива и его членов, разрешение которых выводит коллектив на более высокий и эффективный уровень функционирования и развития.</p>		<p>деструктивные конфликты</p> <p>приводят к негативным и разрушительным действиям, иногда перерастающие в клевету и другие негативные явления, что влечет резкое снижение эффективности работы коллектива.</p>

Можно перечислить следующие этапы и способы разрешения конфликтных ситуаций:

- Установить действительных участников конфликтной ситуации.
- Изучить мотивы, цели, способности, особенности характера, профессиональную компетентность всех участников конфликта.
- Изучить существовавшие ранее до конфликтов ситуации межличностные отношения участников конфликта.
- Определить истинную причину возникновения конфликта.
- Изучить намерения, представления конфликтующих сторон о способах разрешения конфликта.
- Выявить отношение к конфликту лиц, не участвующих в конфликтной ситуации, но заинтересованных в его позитивном разрешении.
- Определить и применить способы разрешения конфликтной ситуации.

Несколько правил разрешения конфликта:

- Конфликтуйте не спеша.
- Анализируя конфликтную ситуацию, ищите причину и не «зацикливайтесь» на самом факте конфликта.
- Мысленно проиграйте все «позитивные» и «негативные» стороны, моменты тех или иных вариантов развития конфликта.
- Конфликт не стремитесь «замять», а доведите его до логического конца, если убеждены, что вы правы, что вас поймут и поддержат в коллективе, если не все, то наиболее прогрессивная часть коллектива.
- Не конфликтуйте по пустякам.

Необходимо понимать закономерность эскалации конфликтогенов. На конфликтоген в наш адрес мы стараемся ответить более сильным конфликтогеном, часто максимально сильным среди всех возможных.

Закономерность эскалации конфликтогенов можно объяснить следующим образом. Получив в свой адрес конфликтоген, пострадавший хочет компенсировать свой психологический проигрыш, поэтому испытывает желание избавиться от возникшего раздражения, ответив обидой на обиду. При этом ответ должен быть не слабее, и для уверенности он делается с «запасом». Ведь трудно удержаться от соблазна проучить обидчика, чтоб впредь не позволял себе подобного. В результате сила конфликтогенов стремительно нарастает.

Житейская ситуация. Муж зашел на кухню и, случайно задев стоящую на краю стола чашку, уронил ее на пол.

Жена: «Экий ты неуклюжий. Всю посуду в доме перебил». Муж: «Потому что все не на своем месте. Вообще в доме бардак». Жена: «Если бы от тебя была хоть какая-то помощь! Я целый день на работе, а тебе с твоей мамочкой только бы указывать!..»

Результат же неутешителен: настроение и того и другого испорчено, конфликт налицо, и вряд ли супруги довольны таким поворотом событий.

Игнорирование закономерности эскалации конфликтогенов – это прямая дорога к конфликту. Хотелось бы, чтобы каждый постоянно помнил об этом. Тогда конфликтов будет меньше, особенно тех, в которых не заинтересован ни один из его участников. Ибо первый конфликтоген может быть (а чаще всего и бывает) непреднамеренным, результатом стечения обстоятельств, как было в рассмотренном примере.

Советы:

- Будьте осторожны, не дайте спровоцировать себя на инцидент.
- Будьте предельно корректны, постарайтесь не реагировать на грубые и порой несправедливые реплики. Иногда скандал специально провоцируется.
- Не забывайте, даже если вы и правы и в дальнейшем суд докажет вашу правоту, у противоположной стороны всегда остается право на возмещение морального вреда, нанесенного в результате скандала, конфликта.

4. Роль правил в разрешении конфликтных ситуаций

Обобщая, можно сказать об основных способах разрешения конфликтной ситуации – это психологические – личностные, при этом важна роль личности, ее навыки, знания, свойства характера, ум, наличие личностного контакта.

Также это бюрократические – обезличенные, при этом важна роль правил.

Можно определить следующие категории правил – обязательные, рекомендуемые, индивидуальные. Все они могут способствовать предупреждению конфликта в деятельности КСК.

Необходимо отметить, что собственные правила в КСК индивидуальны, для каждого КСК существует свой собственный набор характеристик, включающий не только технические аспекты состояния зданий, но и также их месторасположение, социальные, демографические характеристики жителей.

Рекомендуемое направление для разработки правил в работе КСК: «Правила как метод бюрократического механизма предупреждения конфликта».

Можно разработать и утвердить на общем собрании кооператива собственников квартир следующие правила:

- Информационно-регулирующие (поведение, перемещения, взаимодействие между собственниками)
- Рекомендуемые, обязательное для согласившихся на исполнение (разработка особых, присущих только данному КСК правил, при условии соблюдения законности)

Необходимо на постоянной основе информировать жителей собственников квартир об обязательных правилах, отраженных в законах, постановлениях, правилах, СНиП, ГОСТ, которые могут способствовать предотвращению конфликта.

РАБОТА ПРАВЛЕНИЯ КСК ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ КСК С ЖИЛЬЦАМИ (ПОЗИТИВНЫЙ ОПЫТ)

Белый А.В.

Менеджер проекта ПРООН/ГЭФ

«Устранение барьеров для повышения энергоэффективности коммунального теплоснабжения»

К сожалению, в настоящее время в секторе КСК зачастую сложилась практика, что председатель КСК осуществляет свою деятельность «отдельно», а члены КСК – собственники квартир в части содержания и сохранения общих мест жилого фонда (кровли, лестничные клетки, общие системы отопления и ГВС, системы электроснабжения и т.д.), организации дворовой территории также остаются «отдельно» со своими проблемами. Иначе говоря, зачастую, Председатели КСК не имеют конкретных планов действий по содержанию жилья, и не всегда их деятельность подотчетна членам кооператива, либо носит формальный характер.

Более того, существует мнение, что некоторые председатели КСК считают свою должность «пожизненной», забыв о том, что в свое время они были выбраны на эту должность членами КСК (к сожалению, зачастую формально) для исполнения должностных обязанностей, которые отражены в уставных документах КСК.

На самом деле, владельцы квартир и КСК неразделимы. КСК состоит из собственников квартир, собственниками квартир являются жители дома. Это простые потребители, которые скооперировались в организацию – КСК. Для грамотного обслуживания дома жители должны принимать активное участие в работе КСК через Правления КСК, более того – они сами должны быть инициаторами каких-либо начинаний. Это вполне реально: обратиться к Правлению или Председателю, предложить и реализовать то или иное мероприятие. В то же время жильцы вправе требовать от Председателя постоянной работы по улучшению качества их жизни, а не ждать, пока он проявит личную инициативу. Кому, как не жителям, решать, что именно им необходимо для проживания в комфортных условиях? Для реализации этих решений роль Правления особенно важна.

Современные требования реформ в ЖКХ вообще, а также в части проведения энергосберегающих мероприятий в жилом секторе, ставят новые задачи как перед членами КСК, так и председателями КСК.

Для организации эффективной работы КСК главнейшим условием является активная деятельность Правления КСК и **взаимодействие его с Председателем КСК.**

Именно Правление КСК, являясь консультативно-совещательным органом, должно определять деятельность КСК. Решения Правления КСК должны быть обязательными для исполнения Председателем КСК.

В состав Правления КСК могут входить старшие по подъездам/домам, а также другие члены КСК.

Собственники квартир могут и должны высказывать Правлению свои наказы и пожелания и иметь крепкий, неформальный контакт и взаимопонимание.

Желательно, чтобы в **состав** Правления входили следующие лица:

- Председатель Правления
- Секретарь Правления
- Члены Правления (старшие по подъездам, домам)

Важное замечание – все члены Правления должны работать на общественных началах.

Взаимодействие Правление – Председатель КСК должно быть основано на отчетах (письменных и устных) Председателя КСК Правлению, поручениях Правления к исполнению Председателем КСК, а также постоянном контроле Правления деятельности Председателя КСК. Только в этом случае будет исправлена ошибка во взаимоотношениях Председатель КСК – члены КСК и есть надежда, подтвержденная положительным опытом, что они перестанут «существовать отдельно».

Рекомендуется, чтобы Правление КСК собиралось на свои Собрания ежемесячно, а также по необходимости собирало внеочередные заседания для решения экстренных вопросов КСК и выдачи поручений Председателю КСК.

Можно привести следующие примеры типичной деятельности Правления:

- Организация/инициирование обследования технического состояния/инвентаризации дома,
- Образование различных комиссий,
- Разработка Программы содержания жилья,
- Разработка сметы расходов на год,
- Подготовка общего собрания,
- Решение текущих проблемных вопросов, консультации для Председателя КСК.

Взаимодействие Правления КСК с жильцами должно быть основано на следующих основных принципах и направлениях:

- Четкая политика общения Правления с собственниками жилья,
- Повышение роли старших по подъездам/домам,
- Анкетирование собственников,
- Подготовка информационных листов,
- Переписка с жильцами,
- Справочная информация для жильцов.

Существуют примеры хороших практик, когда для разъяснения тех или иных вопросов Правление совместно с Председателем КСК издает информационные листки, Памятки для членов КСК с целью поднять и разрешить важность того или иного вопроса.

Пример хорошей практики – ПАМЯТКА собственнику помещения в многоквартирном доме об уплате общих расходов на содержание общего имущества.

Зачем нужны эксплуатационные расходы (или расходы за услуги КСК)?

Современный многоквартирный дом – это не только отдельные квартиры на разных этажах, это еще и огромное – электрическое, водопроводное, канализационное, теплотехническое и иное хозяйство – это общее имущество. Например, чтобы подать в квартиру отопление



и горячую воду, теплоноситель с ТЭЦ проходит через тепловой узел здания (всего в нашем большом доме 7 тепловых узлов) – они установлены у нас в подвале (см. фото).

Это сложное техническое устройство, где вода подогревается, смешивается, циркулирует, измеряется, только потом поступает в квартиру. Все это необходимо обслуживать – промывать, следить за исправностью, настраивать и пр.

Это же относится и к электричеству, холодной воде и пр. «удобствам», без которых полноценная жизнь была бы невозможна. Так, двор у нас всю ночь освещается, убирается мусор во дворе, ведется уборка подъездов – за все это надо платить !!!

Ранее (например, во времена СССР), когда все принадлежало государству – все это обслуживание организовывало государство через жилищные предприятия (ЖЭКи, ДЭЗы и пр.). Это обслуживание дотировалось государством и жители оплачивали лишь его малую стоимость («копейки»).

В настоящее время все это принадлежит жителям многоквартирных домов, государство не выделяет средств на эти цели обслуживания. Сами жители и должны организовать техническое обслуживание своих зданий, платить за свет во дворе и в подъездах, уборку и прочее. Все это сейчас делается в нашем доме через созданный самими жителями КСК.

В каком Законе это написано?

Разъяснение:

В Законе Республики Казахстан от **16 апреля 1997 года № 94-І** «О жилищных отношениях» в Статье **35** – «Обязанности собственников помещений» – пункт 2 – «Собственники помещений обязаны участвовать во всех расходах на содержание общего имущества и дома, несут ответственность за сохранность и безопасную эксплуатацию общего имущества...»; пункт 3 – «Размеры расходов на содержание общего имущества устанавливаются соразмерно доле собственника помещения в общем имуществе».

Статья **36** – «Обязанности не собственников помещений» – пункт 1 – «Наниматель (арендатор) помещения, а также другие лица, не являющиеся его собственниками, не имеют права голоса и не могут иным образом участвовать в управлении объектом кондоминиума, но обязаны соблюдать правила, общие для всех жильцов и нанимателей (арендаторов) помещений объекта кондоминиума»; пункт 2 – «В случае, если отсутствующий собственник помещения в кондоминиуме не исполняет обязанности по содержанию общего имущества, такие обязанности должны исполняться лицами, проживающими в нанимаемом жилище или арендующими нежилые помещения».

Какая ответственность предусмотрена за неуплату эксплуатационных расходов в КСК?

В Законе Республики Казахстан от **16 апреля 1997 года № 94-І** «О жилищных отношениях» в Статье **50** – «Участие собственников помещений в общих расходах» – пункт 4 – «При просрочке собственниками помещений обязательных платежей в счет общих расходов за каждый просроченный день, начиная с первого дня последующего месяца, на сумму долга начисляется пеня в размере, установленном законодательством. При непогашении членом кооператива собственников помещений задолженности в течение трех месяцев после установленной даты платежа без уважительных причин кооператив вправе обратиться в суд о принудительном взыскании задолженности».

Велика роль Правления в подготовке и проведении общего собрания КСК, что в свою очередь может значительно помочь Председателю КСК в его деятельности.

Например, для проведения собрания Правление КСК может выполнить следующее:

- Разработка повестки дня собрания,
- Подготовка справки о жилом фонде к Собранию,
- Отчет Председателя Правления на Собрании,
- Ведение Собрания,
- Контроль за исполнением решений собрания и контроль деятельности Председателя КСК.

В условиях постоянного роста цен как на тепловую, так и электрическую энергию, для снижения воздействия предприятий по производству энергии на окружающую среду и глобальный климат, а также сохранения семейного бюджета членов КСК, в планах работы Правления КСК вопросы энергосбережения должны занимать особое место.

Для поддержки решения этих вопросов деятельность Правления КСК может быть направлена на следующее:

- Поручение Председателю КСК сделать анализ затрат на энергию (для общедомовых нужд – ОДН),
- Создание и деятельность комиссии по энергосбережению,
- Разработка стратегии и плана мероприятий по эффективному использованию энергии в доме/КСК,
- Контроль за выполнением Стратегии и Плана.

Схематически Стратегия / План энергосбережения представлен на рисунке 1.

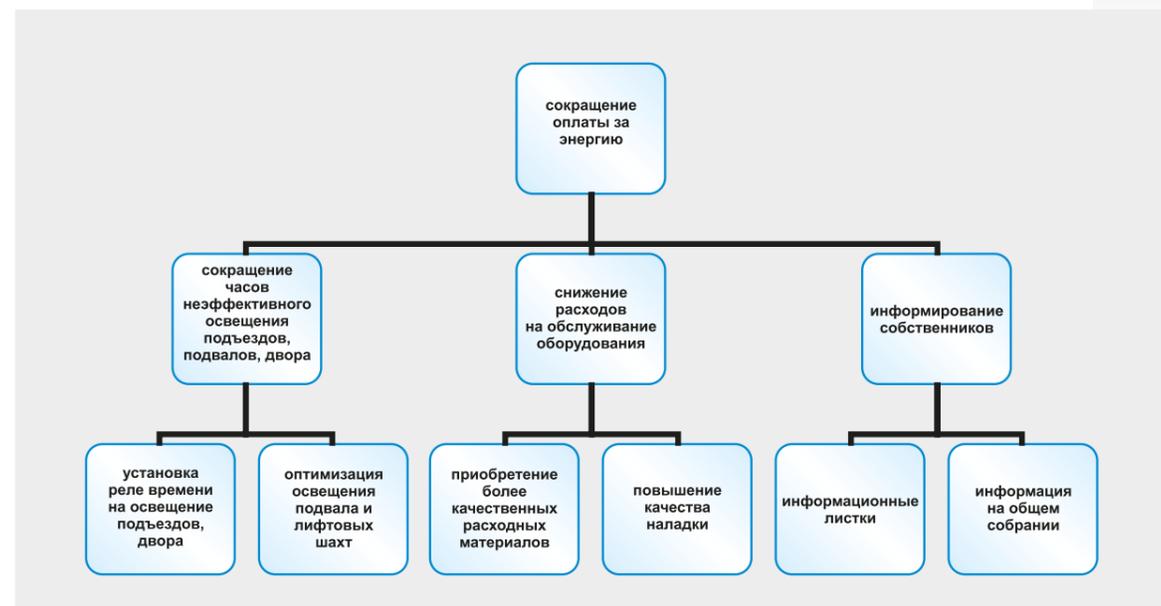


Рисунок 1 – Схема Стратегии / Плана энергосбережения КСК

Сегодня многие жители жалуются на большие счета по оплате коммунальных услуг, а ведь, кроме них, периодически возникает необходимость сбора средств на обслуживание дома. И это как раз те издержки, которые при грамотном управлении можно существенно сократить. Практика показывает, что через проведение энергосберегающих мероприятий можно значительно снизить оплату коммунальных услуг за энергию, воду, а также уменьшить затраты на общедомовые нужды. Автоматика, регулирующая теплопотребление в тепловом узле, фотоэлементы, реле времени, энергосберегающие лампочки в подъездах, дворах, лифтах помогут сэкономить на ОДН! Высвободившиеся деньги можно потратить на благоустройство двора, детскую

площадку или ремонт крыши. При этом не придется дополнительно собирать деньги! В КСК с хорошим управлением поступают именно так.

К примеру, в крупном жилом комплексе столицы, обслуживаемом ПК «Наш Дом НС», установлены реле времени на освещение подъездов и двора, что снизило расходы на энергопотребление в отдельные месяцы на 30-40 процентов. В подъездах домов, которые обслуживает КСК «Адал», установлены энергосберегающие лампочки. Во многих новостройках Астаны установлены автоматические системы теплопотребления, что позволяет сократить затраты тепла в среднем на 20-25 процентов и тем самым уменьшить оплату за коммунальные услуги.

В старом жилом фонде можно также добиться энергосбережения: например, в КСК «Дом» г. Алматы был реализован пилотный проект по экономии теплопотребления и достигнута экономия более чем 25 процентов за год.

Всеми благами от энергосбережения могут воспользоваться те собственники, которые сумели организовать действительное управление своим собственным домом. Так, 14-подъездный жилой дом в Астане по ул. Янушкевича имеет свой собственный веб-сайт, где размещаются полезная информация, отчеты, планируемые мероприятия, есть форум. На сайте указана контактная информация, расценки на предоставляемые обслуживающей компанией услуги, размещены фотографии, нормативно-правовые документы. Предусмотрено проведение опросов, анкетирования. Жилой комплекс вышел на уровень, когда уже сами жители становятся управляющими своего дома через новые средства коммуникации. Тот, кто не имеет доступа к Интернету, всегда может прочитать объявление на специальных информационных досках в подъездах, основные новости всегда будут дублироваться и там. В этом же доме организован актовый зал, где проводятся собрания, на которых решаются вопросы управления жилым домом. В подвале дома при содействии депутатов маслихата и акимата открыт дворовый клуб, организованы курсы и кружки для детей. Во дворе жилого дома установлена камера видеонаблюдения. В случае возникновения нештатных ситуаций на место может оперативно выехать наряд полиции. Разработан проект правил проживания в доме, который сейчас обсуждается, и после проведения письменного опроса планируется его одобрение. Это обычные правила, которые, в принципе, должен соблюдать каждый: не выбрасывать окурки с балкона, не шуметь с одиннадцати вечера до семи утра, проводить ремонт, не нарушая порядок в подъезде, передвигаться на автомобиле во дворе со скоростью не более 5 км/ч.

Эти правила позволят повысить ответственность жителей друг перед другом, а управляющей компании – требовать их выполнения. Многие КСК в городе, заручившись согласием жителей, начинают зарабатывать сдачей в аренду подвалов или размещением рекламы на фасадах зданий, таким образом, расходы собственников частично снимаются и перекладываются на бизнес. При грамотном управлении часть средств можно собирать с жителей, а часть – от аренды или рекламы на фасадах зданий. Это приносит доход в КСК, который тем самым снижает бремя расходов соб-

ственников. Главное, чтобы все было на законных основаниях. Если принимается такое решение, то собственники должны проголосовать за него и строго контролировать расходование этих средств. Управляющий домом или председатель КСК должен отчитываться, куда расходовались эти деньги, а собственники – участвовать в контроле через ревизионные комиссии, следить, чтобы эти деньги тратились на благо дома. Законное и грамотное получение средств от сопутствующей деятельности для содержания жилого дома – это существенный элемент самой идеи кондоминиумов, так работают многие организации такого рода за рубежом. Успешные и предприимчивые КСК, реализуя союз деятельности Правления и Председателя, могут не только обеспечивать достойное обслуживание домов, но и функционировать как устойчивые и процветающие структуры. К тому же, помимо обслуживания, грамотный управленец-председатель может повысить энергоэффективность дома и сократить оплату за коммунальные услуги членам своего КСК.

Таким образом, эффективная деятельность Правления КСК является залогом успеха работы КСК.

В состав Правления КСК должны быть выбраны инициативные и постоянно проживающие собственники, с высокой гражданской позицией.

ФИНАНСОВЫЕ МОДЕЛИ ПОВЫШЕНИЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

*И. В. Генцлер,
Руководитель жилищного сектора Фонда
«Институт экономики города»¹
Москва, Российская Федерация*

Большая часть многоквартирных зданий в России характеризуется малоэффективным ресурсопотреблением, энергии в них сегодня потребляется в среднем в полтора – два раза больше, чем в государствах с похожим климатом. Современным российским стандартам теплотребления отвечает лишь небольшая доля жилищного фонда (не более 20%) – это здания, построенные после 2000 г. По экспертной оценке потенциал повышения энергоэффективности российского жилищного сектора составляет 49%.

Общие причины медленного внедрения ресурсосберегающих технологий в жилищном фонде России следующие:

- 1) Особенности закона о приватизации, судебная практика и многолетняя политика муниципалитетов привели к тому, что большинство собственников квартир считают, что капитальный ремонт (модернизацию) многоквартирных домов должны провести и оплатить государство и муниципалитеты. Реализация Федерального закона № 185² не изменила этого представления, так как бюджетная субсидия в размере 95% расходов на проведение капитального ремонта многими трактуется и воспринимается как «возвращение долга государства гражданам». Соответственно, в целом заинтересованность и желание собственников квартир вкладывать свои средства в капитальный ремонт/модернизацию домов очень низкая.
- 2) Государство и муниципалитеты до сих пор не проводили последовательной политики, направленной на энергосбережение в жилищном фонде, не было необходимой разъяснительной работы для населения. Собственники квартир плохо осведомлены о важности, возможностях и выгодах энергосбережения.
- 3) В отличие от экономически развитых стран, в которых жилой недвижимостью владеют собственники, как правило, имеющие возможность поддерживать ее в надлежащем состоянии, в России ситуация сложилась таким образом, что значительная доля жилых помещений принадлежит собственникам с низкими доходами, не способным за свой счет поддерживать и улучшать состояние многоквартирных домов, повышать их энергоэффективность.
- 4) Нет эффективных современных финансовых кредитных инструментов, которые могли бы использоваться собственниками помещений (ТСЖ и управляющими организациями) и давать хорошие результаты в существующих экономических условиях.

- 5) До сих пор существующие «политические», заниженные тарифы на коммунальные услуги для населения приводят к тому, что ресурсосберегающие мероприятия имеют незначительный экономический эффект или слишком долгий срок окупаемости.
- 6) Еще очень мало примеров профессионального подхода к управлению многоквартирными домами, направленному на ресурсосбережение в интересах клиентов/потребителей. Управляющие организации пока не умеют предложить собственникам помещений программы ресурсосбережения и варианты их финансирования, которые были бы доступны для собственников по расходам. Нет практики энергосервисных контрактов.

В 2009 году Российская Федерация приступила к новому этапу реализации государственной политики в отношении энергоэффективности экономики. Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установил, что многоквартирные дома должны соответствовать требованиям энергетической эффективности и требованиям по их оснащённости приборами учета потребления ресурсов, а собственники помещений обязаны нести бремя расходов на проведение обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома.

Стороны, потенциально заинтересованные в ресурсосбережении

Интерес *собственника помещения* направлен на снижение неэффективных потерь ресурсов для обеспечения более комфортных условий проживания, либо снижения размеров платежей за коммунальные услуги, либо и то, и другое. Основные финансовые расходы домохозяйств, связанные с потреблением энергоресурсов, производятся для оплаты тепловой энергии (в большинстве регионов России доля платы за услуги теплоснабжения в 2009 году составляла от 50% до 60% суммарного платежа населения за коммунальные услуги). Но наибольший эффект по сокращению теплопотребления на отопление дают мероприятия, осуществляемые в масштабе дома, а не отдельной квартиры. Для их внедрения необходимы совместное решение собственников помещений о проведении ресурсосберегающих мероприятий и финансирование всеми собственниками.

Сложность в том, что собственники квартир в многоквартирных домах, в которых не созданы товарищества собственников жилья (а таких сейчас большинство в России), разобщены, не умеют оценить техническое состояние и энергоэффективность своего дома, соответственно не могут самостоятельно поставить задачу энергосбережения как отвечающую общим интересам собственников.

Товарищества собственников жилья, где собственники квартир объединены общей заботой о своем доме, могут организовать мероприятия по сокращению потерь тепловой энергии в масштабах дома, гораздо более эффектив-

ные, чем мероприятия в отдельных квартирах. Проблема, однако, в том, что проведение таких общедомовых мероприятий требует специальных профессиональных знаний, которыми члены и председатели правлений товариществ собственников жилья, как правило, не обладают.

Существующий сегодня опыт отдельных ТСЖ и ЖСК, которые в интересах своих членов стараются снизить неоправданные расходы на коммунальные услуги, заключается в установке общедомовых приборов учета и осуществлении отдельных ресурсосберегающих мероприятий, для финансирования которых использованы собственные средства товариществ/кооперативов (как накопленные, так и средства, сэкономленные за счет уменьшения потребления ресурсов в результате ранее проведенных работ). Этот опыт свидетельствует, что, во-первых, собственников квартир можно заинтересовать вкладывать деньги в ресурсосбережение, когда они видят экономический результат – сокращение расходов на оплату коммунальных услуг, а во-вторых, что за счет собственных средств собственников /ТСЖ можно проводить ресурсосбережение только «шаг за шагом». Для проведения комплексной энергоэффективной модернизации дома необходим доступ к кредитам или большие бюджетные субсидии.

Управляющая организация тоже может быть заинтересована в повышении энергоэффективности, например – в оптимизации режима освещения мест общего пользования, реконструкции системы теплоснабжения дома, поскольку оптимизация потребления ресурсов на общие домовые нужды может привести к сокращению расходов на оплату коммунальных услуг с одновременным увеличением объема средств, направляемых на содержание общего имущества и оплату услуг управляющей компании. Ресурсосбережение в каждом конкретном многоквартирном доме дает большой экономический потенциал для развития профессионального управления жилищным фондом.

Проблема заключается в отсутствии реальной конкуренции на рынке услуг по управлению жилой недвижимостью, в инертности собственников помещений в многоквартирных домах как заказчиков услуг управления.

Финансовые источники энергоэффективности многоквартирных домов

Финансовыми источниками ремонтов и других мероприятий, направленных на повышение энергоэффективности многоквартирного дома, могут быть:

- собственные средства собственников помещений в многоквартирном доме или средства товарищества собственников жилья (собственные или заемные);
- собственные средства управляющей организации или энергосервисной компании (собственные или заемные);
- государственные и/или муниципальные бюджетные средства;
- банковские средства (заемные средства собственников или управляющей компании).

Проведенное Институтом экономики города исследование показало, что финансовые модели повышения энергоэффективности многоквартирных домов должны быть разработаны:

- для собственников помещений в многоквартирных домах
- для компаний, управляющих многоквартирными домами.

Эти модели различаются, прежде всего, тем, кто вкладывает средства в энергоэффективность. При этом понятно, что наиболее важное значение имеет создание приемлемой финансовой модели привлечения средств собственников жилья в модернизацию жилищного фонда. Особенно важно, что для собственников финансирование повышения энергоэффективности рассматривается не просто как инвестиционный проект с конкретными показателями окупаемости, а как вложение средств в улучшение качества жизни и в повышение стоимости собственной недвижимости.

Для управляющей компании финансирование повышения энергоэффективности нужно рассматривать исключительно как инвестиционный проект, для реализации которого критически важны показатели окупаемости и рисков.

Ни собственники, ни управляющие организации в подавляющем большинстве случаев не смогут реализовать мероприятия по повышению энергоэффективности многоквартирных домов за счет собственных средств. Поэтому финансовые модели должны в обязательном порядке включать механизмы целевого кредитования.

Масштаб проблемы плохого состояния и низкой энергоэффективности жилищного фонда и потребность в финансовых ресурсах для изменения ситуации таковы, что необходима комбинация всех источников и механизмов финансирования и поддержки собственников жилья в многоквартирных домах.

Кредитование товариществ собственников жилья

Привлечение собственниками помещений кредитов коммерческих банков следует рассматривать как *основную модель финансирования* модернизации существующего жилищного фонда. Потенциально эта модель позволяет привлечь значительный объем финансовых ресурсов для решения проблемы повышения энергоэффективности. Важно отметить, что собственники многоквартирного дома могут рассчитывать на получение кредита только объединившись в товарищество собственников жилья, поскольку российское законодательство не определило особого статуса сообщества собственников помещений в многоквартирном доме, не создавших ТСЖ (или другое юридическое лицо), позволяющего этому сообществу быть получателем кредита. Товарищество как юридическое лицо может быть получателем кредита, поскольку у него есть источник возврата заемных средств – плата членов ТСЖ для возврата кредита относится к обязательным платежам и взносам членов товарищества. А в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах (в том

числе по возврату кредита) у товарищества есть право в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов и причиненных ему убытков.

Наиболее привлекательная для собственников помещений в многоквартирных домах модель финансирования энергоэффективности выглядит следующим образом (рисунки 1).

Возможность получить кредит на приемлемых условиях – важнейшая предпосылка для собственников жилья в принятии решения о модернизации и повышении энергоэффективности многоквартирного дома.

Существующие рыночные условия кредитования товариществ собственников жилья оказываются неприемлемыми для заемщика, в первую очередь, – из-за высоких процентных ставок.

Это связано с двумя причинами:

- общим высоким уровнем инфляции в стране и, как следствие, – высокими ставками рефинансирования Центрального Банка (высокой стоимостью денег, высокими процентными ставками по кредитам);
- высокими рисками кредитования в связи с отсутствием у банков практики кредитования товариществ собственников жилья, отсутствием у товариществ ликвидного обеспечения и гарантий по кредитам.

Средства на энергоэффективную модернизацию многоквартирного дома:

- Средства собственников помещений, аккумулированные ТСЖ в фонде ремонта общего имущества (на банковском счете/субсчете товарищества), формируются за счет:

- платы членов ТСЖ/собственников помещений на капитальный ремонт/модернизацию в составе ежемесячных обязательных взносов/платежей
- целевых взносов членов ТСЖ/собственников помещений
- средств от сдачи в аренду объектов общего имущества собственников помещений

- Льготный кредит коммерческого банка под гарантию специализированного агентства с предоставлением субсидии для снижения процентной ставки из средств:

- регионального бюджета в рамках целевой региональной программы
- местного бюджета в рамках целевой региональной программы

Возможно, дополнительно:

- Субсидии ТСЖ из регионального бюджета в рамках целевой региональной программы
- Субсидии ТСЖ из муниципального бюджета в рамках целевой муниципальной программы

- Адресная субсидия малообеспеченным собственникам на покрытие их доли расходов на модернизацию дома из средств

- регионального бюджета в рамках целевой региональной программы
- муниципального бюджета в рамках целевой муниципальной программы

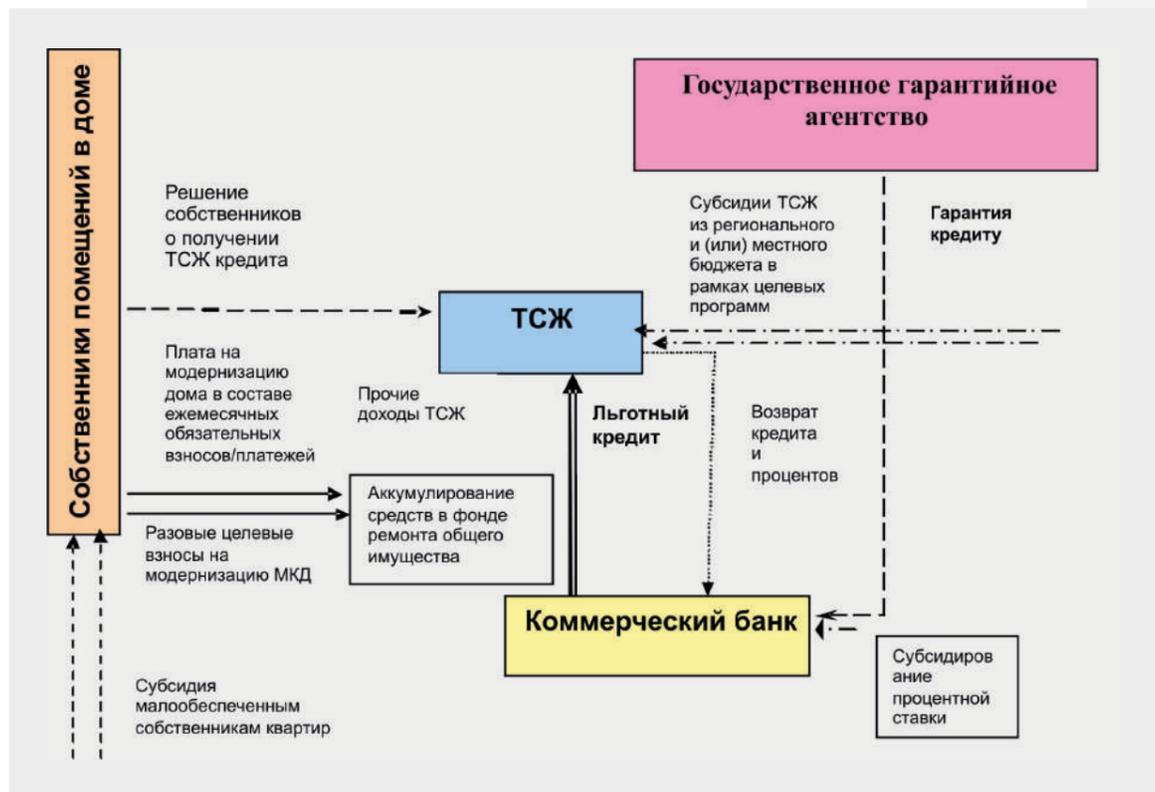


Рис. 1 – Модель финансирования энергоэффективности многоквартирного дома с использованием различных механизмов поддержки собственников

Без устранения этих причин нельзя говорить о доступности кредитов. Но устранить их можно только через меры государственной поддержки.

Предлагаемая модель предполагает субсидирование процентных ставок по кредитам за счет региональных или местных бюджетов. Представляется, что в текущих финансовых условиях льготная процентная ставка по кредиту должна составлять 8%-10%.

Для минимизации рисков банков по кредитованию предлагается по опыту ряда стран Восточной Европы создать государственный финансовый институт развития – государственное гарантийное агентство, специализирующиеся на предоставлении гарантий банкам по кредитам на энергоэффективную модернизацию зданий. Задача агентства должна заключаться, в конечном счете, в создании рыночного банковского продукта по кредитованию модернизации многоквартирных домов. Для решения этой задачи агентству необходимо будет сформировать понятные и исполнимые требования к инвестиционным проектам по энергоэффективной модернизации и требования к заемщику – ТСЖ. Агентство будет проводить анализ кредитных предложений и в случае исполнения установленных требований будет на платной основе предоставлять гарантии банкам по данным кредитам.

Наличие такой структуры представляется чрезвычайно важным для формирования рыночных условий кредитования повышения энергоэффективности жилищного фонда. С течением времени коммерческие банки научатся сами минимизировать риски по подобным кредитам, и потребность в платных гарантиях отпадет.

Очевидно, что создание и организация работы такого агентства потребует значительного времени. Поэтому на первом этапе в качестве рабочего инструмента может использоваться, главным образом, механизм субсидирования процентной ставки. Следует отметить, что в дальнейшем в случае успешной работы гарантийного агентства, а также существенного снижения инфляции и, следовательно, ставок рефинансирования ЦБ (такие цели Правительство Российской Федерации ставит на ближайшие годы) уже субсидирование процентных ставок перестанет быть необходимым.

Кроме того, представляется важным предусмотреть также следующие виды государственной поддержки собственников жилья в проведении энергоэффективной модернизации многоквартирных домов:

- Предоставление целевых бюджетных субсидий (грантов) товариществам собственников жилья для формирования существенных начальных средств на финансирование проекта по модернизации дома в случае получения кредита. Это не только уменьшит начальные накопления собственников, но и понизит процентные ставки по кредиту. Причем размер подобных грантов может зависеть от состояния дома, даты его постройки и т.д.
- Включение расходов собственников на проведение энергоэффективной модернизации (как накопительные платежи, так и платежи для возврата кредита) в программу предоставления жилищных субсидий (субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг). Это повысит вероятность принятия положительных решений о проведении модернизации дома на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах и позволит семьям с низкими доходами участвовать в финансировании мероприятий по модернизации на равных с более обеспеченными собственниками.

Предоставление субсидий низкодоходным семьям на энергоэффективную модернизацию их домов целесообразно из регионального бюджета, так же как и существующих жилищных субсидий. Для включения таких расходов в расчет жилищных субсидий требуется изменение федерального законодательства. Но до этого подобное решение можно принять на региональном или муниципальном уровне как самостоятельную программу социальной поддержки собственников жилья.

Предоставление бюджетных субсидий (грантов) товариществам собственников жилья целесообразно проводить на муниципальном уровне. Правовой основой для предоставления таких грантов должны стать долгосрочные целевые программы повышения энергоэффективности жилищного фонда, принятые органами местного самоуправления муниципального образования.

Инвестиции управляющих и энергосервисных организаций в энергоэффективность жилищного фонда

Одна из возможностей привлечения средств управляющей организации к проведению ресурсосберегающих мероприятий заключается в том, что собственники помещений в многоквартирном доме или товарищество собственников жилья проводят конкурсный отбор управляющей организации с условием вложения претендентом средств (собственных или заемных) в ресурсосбережение с последующим возвратом этих средств собственниками помещений со значительной рассрочкой платежа. По результатам конкурса заключается договор управления многоквартирным домом, включающий обязательства по осуществлению определенных энергосберегающих мероприятий. Для стимулирования управляющих организаций заключать такие договоры собственники могут предложить, что после возмещения всех затрат управляющей организации и до окончания договора управляющая организация будет получать фиксированную долю полученной экономии от снижения потребления энергоресурсов.

За счет данного механизма финансирования возможно осуществление отдельных ресурсосберегающих мероприятий, которые окупаются в течение срока договора управления (в соответствии с Жилищным кодексом РФ не более 5 лет). В этом случае решающим моментом будет являться срок окупаемости инвестиций. Законодательно закрепленные достаточно короткие сроки договоров управления многоквартирным домом и возможность их досрочного расторжения при изменении способа управления многоквартирным домом по решению общего собрания собственников помещений, а также дорогие кредиты на настоящий момент не способствуют заинтересованности управляющих организаций инвестировать собственные и заемные средства в крупные ремонты/модернизацию многоквартирных домов.

Другая возможность привлечь средства сторонней организации к энергоэффективной модернизации дома – заключение договора с энергосервисной компанией (ЭСКО), так называемый энергосервисный контракт.

Основная идея энергосервисного контракта заключается в том, что:

- энергосервисная компания предлагает собственникам помещений или ТСЖ за свой счет осуществить пакет энергосберегающих мероприятий для достижения заданного эффекта ресурсосбережения;
- собственники помещений/ТСЖ обязуются ежемесячно выплачивать энергосервисной компании по договору определенную сумму (чаще всего равную стоимости сэкономленных ресурсов);
- энергосервисная компания окупает свои инвестиции (и получает прибыль) за счет экономии от сокращения потребления ресурсов в течение срока договора.

Можно выделить два типа энергосервисных контрактов в жилищном секторе. Они различаются структурой договорных отношений между собственниками здания (или их представителем – ТСЖ), ЭСКО и ресурсоснабжающей организацией.

Первый тип таких контрактов основан на том, что собственники здания (или их представитель) заключают договор с ЭСКО на достижение определенных показателей по повышению энергоэффективности здания путем проведения ряда мероприятий по ресурсосбережению при условии, что оплата этих работ будет осуществляться за счет разницы стоимости фиксированного определенного образом количества коммунальных ресурсов на момент заключения контракта и фактически потребленного количества коммунальных ресурсов. При этом ЭСКО не несет ответственности за состояние здания в целом, и договор с ресурсоснабжающей организацией (например, тепловой компанией) заключают собственники здания (или их представитель).

Второй тип энергосервисного контракта основан на том, что ЭСКО заключает с собственниками здания (или их представителем) контракт на обеспечение комфортных условий в здании при выполнении определенных обязательств по повышению энергоэффективности. При этом собственники здания (или их представитель) заключают контракт только с ЭСКО, а ЭСКО заключает контракты с ресурсоснабжающими компаниями и контракты на подрядные работы по обслуживанию и ремонту здания. Оплата по первому контракту (с собственниками здания) проводится исходя из стоимости фиксированного определенного образом количества коммунальных ресурсов на момент заключения контракта и стоимости обслуживания здания. Оплата по контрактам с ресурсоснабжающими организациями производится ЭСКО исходя из стоимости фактически потребленных ресурсов. Разница в этих показателях – это доход ЭСКО, который она направляет на реализацию энергосберегающих мероприятий, возврат привлеченных средств, формирование собственной прибыли.

Второй тип контракта очень близок к контрактам, которые в международной и российской практике называются контрактами на управление недвижимостью.

Российское законодательство позволяет заключать договоры управления многоквартирными домами как энергосервисные контракты.

Необходимо отметить, что интересы управляющих организаций, инвестирующих свои и заемные средства в энергоэффективность, отличаются от интересов собственников помещений. Управляющая организация, действующая как ЭСКО, заинтересована в течение срока договора управления (энергосервисного контракта) вернуть вложенные в ресурсосберегающие мероприятия средства (собственные либо привлеченные) с определенной доходностью. Поэтому энергосервисные контракты не обеспечат выполнения всего возможного пакета энергосберегающих мероприятий по модернизации многоквартирных домов. В основном это объясняется слишком длинным сроком окупаемости комплексной модернизации только за счет сокращения потребления энергоресурсов. Энергосервисные контракты можно использовать только для реализации отдельных энергосберегающих мероприятий в многоквартирных домах.

В зависимости от выбранного собственниками помещений способа управления многоквартирным домом возможно заключение той или иной формы договора. Если собственники многоквартирного дома выбрали способ непосредственного управления или создали ТСЖ, то энергосервисная компания может им предложить заключить энергосервисный контракт первого типа. В этом случае контракт, который заключает энергосервисная компания, с правовой точки зрения является подрядным договором и не имеет специального регулирования в жилищном законодательстве. Он может заключаться на любой согласованный сторонами срок. Как правило, подобные контракты заключаются на поставку и обслуживание оборудования, которое позволяет регулировать и измерять теплотребление в здании с максимальным учетом погодных условий (индивидуальные тепловые пункты). Схема договорных отношений в случае энергосервисного контракта первого типа представлена на *рисунке 2*.

Если собственники многоквартирного дома выбрали способ управления управляющей организацией, то в этом случае сама управляющая организация может выступать перед собственниками дома в роли энергосервисной компании и предлагать собственникам энергосервисный контракт на управление, т.е. энергосервисный контракт второго типа. Возможности такого контракта для повышения энергоэффективности больше, чем контракта первого типа, поскольку в этом случае управляющая компания отвечает за содержание общего имущества в многоквартирном доме и может проводить по согласованию с собственниками мероприятия по энергосбережению. В то же время договоры на управление многоквартирными домами регулируются жилищным законодательством. Это накладывает на них некоторые серьезные ограничения с точки зрения инвестиционной деятельности управляющих компаний. Такие договоры в соответствии с Жилищным кодексом могут заключаться на срок не более 5 лет и могут расторгаться собственниками в одностороннем порядке в случае невыполнения управляющей компанией своих обязательств. Очевидно, что в этих условиях окупаемость мероприятий по энергоэффективности должна ограничиваться сроком действия договора (за минусом времени на реализацию самого мероприятия). Схема договорных отношений в случае энергосервисного контракта второго типа представлена на *рисунке 3*.

Отдельно следует остановиться на правовой возможности заключения энергосервисного контракта второго типа в связи с тем, что российское законодательство определяет, что оплата коммунальных услуг собственниками помещений должна проводиться по их фактическому потреблению. На этом основании можно услышать точку зрения, что сокращение потребления коммунальных ресурсов не может привести к дополнительным доходам управляющей организации. Но это не так.

Дело в том, что стоимость оплаты коммунальных услуг входит в общую цену договора управления. Эта цена является договорной и определяется путем переговоров между управляющей компанией и собственниками и утверждается собственниками дома на их общем собрании. Эта цена состоит из двух

компонентов: стоимости предоставляемых коммунальных услуг и стоимости работ по содержанию и ремонту здания.

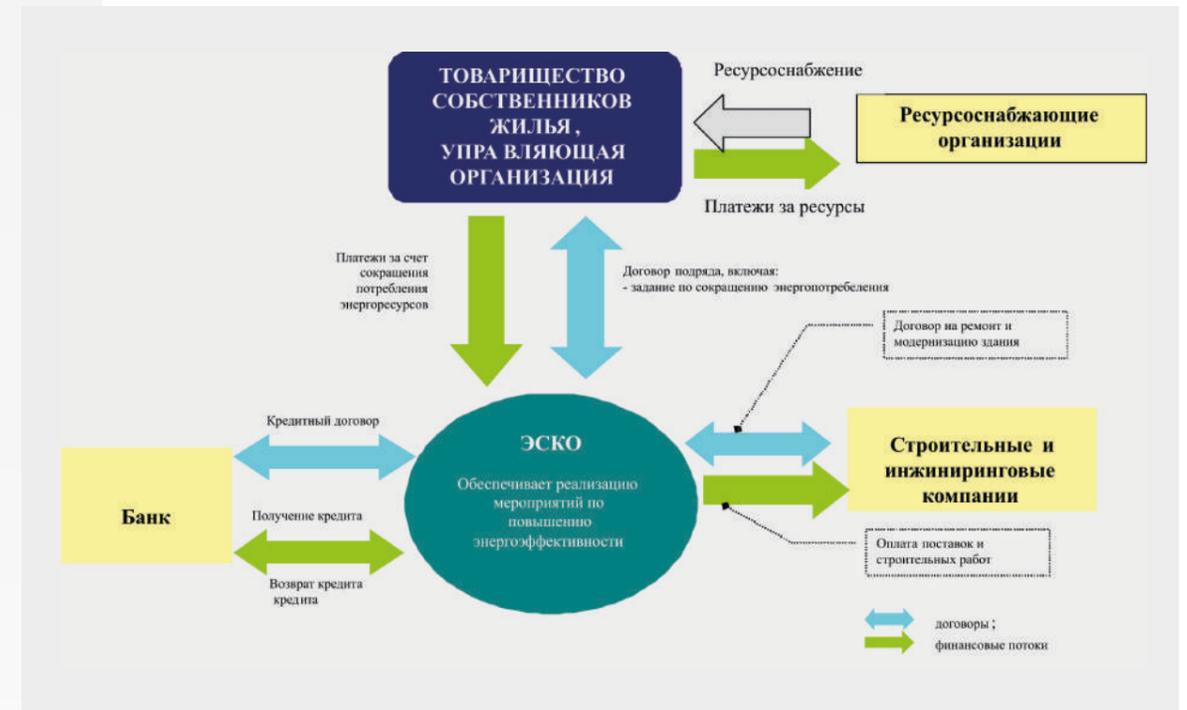


Рис. 2. Схема договорных отношений при заключении энергосервисного контракта I типа

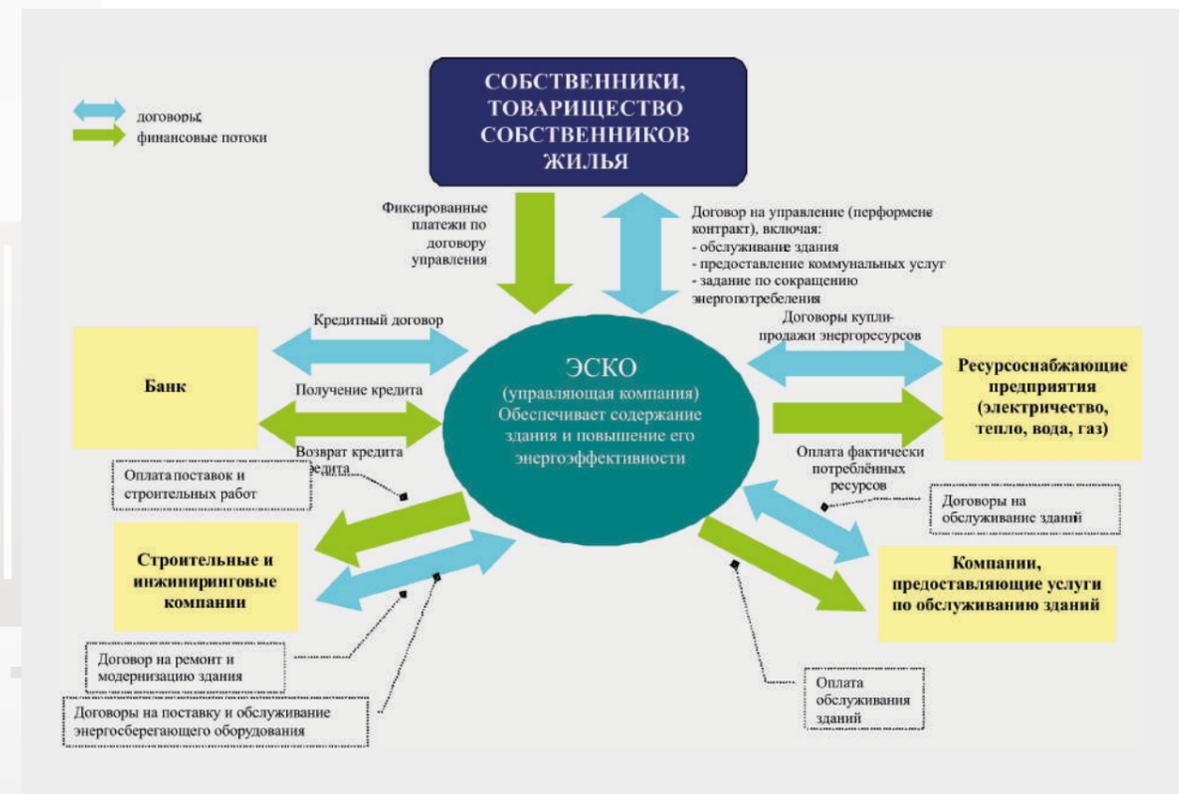


Рис. 3. Схема договорных отношений при заключении энергосервисного контракта II типа

Стоимость коммунальных услуг в соответствии с законодательством должна определяться из их фактического потребления. И в этой связи нельзя сказать, что в юридическом смысле управляющая компания сформирует источник для оплаты мероприятий по энергосбережению за счет экономии по оплате коммунальных услуг. В общепринятой российской практике стоимость работ по содержанию и ремонту здания определяется договором как фиксированная величина, а цена договора управления складывается из этой фиксированной величины и переменной стоимости фактически потребленных коммунальных ресурсов. И в таком случае, действительно, сокращение потребления коммунальных ресурсов сокращает доходы управляющей организации, что означает отсутствие у нее мотивации к повышению энергоэффективности.

Но в случае энергосервисного контракта на управление с целевыми показателями энергоэффективности цена договора может и должна формироваться по-другому. В этом случае в общем виде цена договора управления фиксируется или определяется по некоторой формуле, например, учитывающей изменения тарифов на коммунальные услуги. При этом размер платы за коммунальные услуги определяется, как определено законодательством, – исходя из фактического потребления коммунальных ресурсов. А размер платы за работы по содержанию и ремонту здания, включая оплату мероприятий по повышению энергоэффективности, в этом случае также является переменной величиной и определяется как разница между ценой договора управления и стоимостью коммунальных услуг.

Таким образом, российское законодательство позволяет заключать договоры управления многоквартирными домами как энергосервисные контракты.

Также необходимо отметить, что в случае заключения договора управления как энергосервисного контракта второго типа управляющая компания может заключить договор подряда со специализированной ЭСКО в виде энергосервисного контракта первого типа и передать все или часть рисков исполнения своего контракта подрядчику.

Возможность получения банковских кредитов под реализацию таких контрактов – важное условие их реализуемости.

Поскольку речь в данном случае идет о новом кредитном продукте, то на первых этапах его апробирования банки, скорее всего, предпочтут иметь дело с конкретными энергосервисными контрактами и кредитовать ЭСКО под каждый контракт, который прошел процедуру оценки рисков (андеррайтинга). Но необходимо отметить, что поскольку контракт, как правило, будет заключаться на оказание услуг и выполнение работ только на одном доме, то стоимость этого контракта будет относительно небольшой. А значит, небольшими будут и кредиты при значительных издержках на оценку проекта.

По мере формирования кредитной истории конкретной ЭСКО будет возможен переход к кредитованию портфеля аналогичных контрактов. В этой связи важно отметить, что управляющие жилищные организации, которые будут претендовать на получение кредитных ресурсов, должны иметь практику заключения контрактов управления именно как энергосервисных контрактов.

Барьеры реализации финансовых моделей

Предложенные финансовые модели повышения энергоэффективности многоквартирных домов находятся в рамках российского законодательства.

Но риски их реализации весьма велики, что делает их практически неработающими в настоящее время.

Для снижения этих рисков нужна серьезная нормативная, методологическая и разъяснительная работа.

Кредитование товариществ собственников жилья

1. Формирование государственной политики

Во-первых, следует отметить, что пока действует (до конца 2011 года) Федеральный закон № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», в соответствии с которым собственники помещений в многоквартирных домах имеют шансы получить бюджетную субсидию на капитальный ремонт многоквартирного дома в размере 95% от стоимости капитального ремонта, собственники не будут думать ни о каких инструментах финансирования модернизации дома, кроме как о получении этой субсидии. При этом средства Фонда несопоставимы с реальными потребностями для модернизации жилищного сектора. И их получают не более 10% многоквартирных домов. Причем 18 субъектов Российской Федерации к сентябрю 2009 года уже полностью выбрали в Фонде свои лимиты финансирования капитального ремонта многоквартирных домов. Поэтому в этих регионах таких бюджетных субсидий уже просто не будет.

В этой связи важно сформировать и документально оформить государственную политику в сфере повышения энергоэффективности жилищного сектора. И смысл этой политики должен заключаться в разумной комбинации инициатив и ответственности собственников жилья с мерами государственной поддержки их решений по проведению капитального ремонта/модернизации домов с целью привлечения в сектор доступных кредитных ресурсов.

2. Законодательные барьеры

Выделим главные законодательные барьеры.

Членство в ТСЖ. В международной практике кредитования ассоциаций собственников жилья кредитор исходит из того, что ассоциация собственников жилья – это юридически стабильная организация, за которой стоят собственники жилья, т.е. люди или организации, обладающие ликвидными активами. И если такая ассоциация на протяжении ряда лет демонстрирует свою финансовую состоятельность в оплате жилищно-коммунальных услуг за счет членских взносов собственников жилья, то это достаточное основание, чтобы считать ее кредитоспособной.

Особенности российского законодательства о товариществах собственников жилья делают ТСЖ ненадежным заемщиком с позиции банков:

- членство в товариществе собственников жилья добровольное, товарищество может (и должно) быть ликвидировано, если в результате выхода из товарищества части собственников помещений количество голосов, принадлежащих членам товарищества, становится менее 50% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества, поэтому в случае ликвидации товарищества формально собственники помещений не будут нести материальной ответственности по обязательствам товарищества перед банком.

Проблема необязательного членства в ТСЖ и, как следствие, разного правового статуса членов и не-членов ТСЖ, представляется одной из самых важных с точки зрения минимизации рисков кредитования ТСЖ. Если ее не решить, стоимость рисков ликвидации ТСЖ будет делать кредиты достаточно дорогими. В международной практике любой собственник жилья в многоквартирном доме – кондоминиуме автоматически становится членом сообщества (ассоциации) собственников. И выбор в большинстве стран у собственников заключается в том, регистрировать ли ассоциацию собственников как юридическое лицо или взаимодействовать в ассоциации без ее регистрации.

Важно законодательно перейти к подобной модели ассоциаций собственников жилья, которые апробированы во многих странах.

Жилищные субсидии семьям с низкими доходами на капитальный ремонт/ модернизацию. В соответствии с Жилищным кодексом в России действует эффективная национальная система адресной поддержки семей с низкими доходами по оплате жилья и коммунальных услуг – программа жилищных субсидий. Но расходы собственников жилья на капитальный ремонт или модернизацию многоквартирных домов не принимаются во внимание при расчете жилищных субсидий. Включение таких расходов в расчет жилищных субсидий позволит семьям с низкими доходами относительно безболезненно участвовать в расходах собственников на проведение капитального ремонта или модернизации дома.

3. Низкая осведомленность собственников жилья

Несмотря на высокую долю приватизированного жилья в общественном сознании все еще преобладает представление о том, что ответственность за капитальный ремонт домов несет государство. Необходимо не только сформировать государственную политику в вопросах повышения энергоэффективности жилищного фонда, но обеспечить проведение квалифицированной информационно-разъяснительной работы среди населения, поскольку без заинтересованности собственников помещений в многоквартирных домах и

принятия ими конкретных решений все программы государственной помощи им окажутся маловостребованными и низкоэффективными.

4. Улучшение работы судебной системы

Важным условием удешевления кредитования является повышение эффективности работы с собственниками помещений по дисциплине платежей, выполнению ими своих обязательств по обязательным взносам/платежам в ТСЖ. Причем, следует отметить, что законодательство дает достаточно возможностей воздействовать на собственников, включая арест имущества (за исключением жилого помещения, в случае если оно является единственным для проживания). Арест имущества возможен только по решению суда. Проблема заключается в том, что суды принимают решения крайне медленно, до полугода и более. Решение проблемы задолженности через суд связано с большими организационными и временными издержками заявителей, которыми в нашем случае выступают ТСЖ. Затянутость и бюрократичность судебной процедуры не позволяет ТСЖ оперативно получать деньги с неплательщиков. Решение проблемы лежит в административной плоскости повышения эффективности работы судов по таким типовым и достаточно простым делам.

Энергосервисные контракты

Внедрение энергосервисных контрактов в жилищном секторе не связано напрямую ни с изменением законодательства, ни с принятием каких-либо иных государственных решений. Главная проблема во внедрении энергосервисных контрактов в практику работы жилищных организаций заключается в отсутствии реальной конкурентной среды в сфере управления и обслуживания многоквартирных домов. В связи с этим у жилищных компаний нет серьезных экономических стимулов к повышению качества своей работы, в предложении клиентам новых видов услуг. Кроме того, у жилищных организаций нет опыта заключения энергосервисных контрактов, им необходима методическая помощь.

Внедрение энергосервисных контрактов зависит от того, насколько бизнес будет готов осваивать новую для себя нишу и готовы ли банки рассматривать организации, работающие в жилищном секторе, в качестве серьезных заемщиков.

Необходимые действия заинтересованных сторон

Реализация предложенных моделей предполагает активное взаимодействие всех заинтересованных сторон. Рассмотрим, какие действия должны предпринять потенциальные заинтересованные стороны для их реализации.

На федеральном уровне целесообразно принять документ, определяющий государственную политику в сфере повышения энергоэффективности жилищного сектора. Таким документом может стать федеральная целевая программа «Модернизация и повышение энергоэффективности жилищного сектора»¹.

В таком документе целесообразно закрепить следующие меры государственной поддержки на федеральном уровне деятельности собственников жилья в многоквартирных домах по повышению энергоэффективности жилищного сектора:

- создание агентства по предоставлению банкам платных гарантий по кредитам ТСЖ на капитальный ремонт/модернизацию многоквартирных домов, обеспечивающую повышение энергоэффективности;
- выделение средств федерального бюджета субъектам Российской Федерации и(или) муниципальным образованиям для софинансирования процентной ставки по кредитам.

Кроме того, на федеральном уровне важно провести работу по совершенствованию законодательства для снижения рисков кредитования объединений собственников жилья.

На региональном уровне целесообразно проводить работу по трем направлениям:

- формирование региональной программы¹ предоставления грантов (субсидий) товариществам собственникам жилья на мероприятия по повышению энергоэффективности на условиях софинансирования, а также предоставление субсидий банкам для снижения процентной ставки по кредитам товариществам собственникам жилья с отбором получателей грантов (субсидий) по понятным и прозрачным критериям;
- принятие адресных социальных программ помощи низкодоходным семьям в оплате капитального ремонта /модернизации дома (до изменения федерального законодательства по жилищным субсидиям);
- информационно-разъяснительная работа.

На муниципальном уровне, так же как и на региональном уровне, предполагается следующая работа:

- формирование муниципальной программы предоставления грантов (субсидий) товариществам собственников жилья;
- информационно-разъяснительная работа.

Но при любой активности органов государственной власти и местного самоуправления *главная роль* в решении проблемы повышения энергоэффективности многоквартирных домов *принадлежит собственникам квартир, объединившимся в товарищество собственников жилья.*

¹ В соответствии с Федеральным законом от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» до 1 августа 2010 г. должны быть приняты региональные и муниципальные программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

Именно они на общем собрании принимают решение о модернизации дома, утверждают перечень реализуемых мероприятий, их стоимость. В их компетенции находятся также вопросы заключения кредитного соглашения, взаимодействия с органами власти для получения средств финансовой помощи товариществу на реализацию мероприятий по ресурсосбережению.

Поэтому просвещение собственников жилья, обучение актива товариществ собственников жилья, методическая помощь ТСЖ, популяризация лучших практик имеют важное значение. Большую роль в проведении этой работы могут сыграть *ассоциации товариществ собственников жилья*, которые уже достаточно успешно работают во многих городах России.

Роль *управляющих жилищных организаций и энергосервисных компаний* связана с подготовкой для собственников многоквартирных домов технических и ценовых предложений по необходимым мероприятиям для повышения энергоэффективности. А также предложения собственникам жилья нового формата договора управления многоквартирным домом в виде энергосервисного контракта, который не несет для собственников никаких дополнительных рисков и сулит в перспективе заметную выгоду.

Первоочередная задача состоит в разработке методологической базы подготовки энергосервисных контрактов, выборе заинтересованных профессиональных бизнес-ориентированных жилищных компаний для реализации пилотных проектов и популяризации полученных позитивных результатов.

Очевидно, что без предоставления кредитов задача повышения энергоэффективности не будет решена. Поэтому роль *банков* в этой модели сопоставима с ролью собственников жилья. Банки имеют возможность открыть новый огромный сектор кредитования. Это сектор с достаточно серьезными рисками. Поэтому на первых этапах нужна помощь со стороны власти для уменьшения рисков.

Масштаб проблемы требует консолидации усилий всех заинтересованных в энергоэффективности сторон.

Фрагмент

КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ИНСТИТУТА УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ СОСОБСТВЕННИКАМИ ТАКОГО ИМУЩЕСТВА

Генцлер И.В., Прокофьев В.Ю.

Городской альманах:

вып. 7 /Т.К. Байкова, И.В. Генцлер, Е.В. Игуменов, И.В. Колесников, Д.М. Ланцев, А.А. Науменко, Т.Д. Полиди, Р.А. Попов, В.Ю. Прокофьев, А.С. Пузанов, М.Д. Сафарова, Э.К. Трутнев, научн. ред. Н.Б. Косарева. – Москва: Фонд «Институт экономики города», 2017. С. 10-22.

С полной версией отчета можно ознакомиться, перейдя по ссылке:
http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/gorodskoy_almanakh_2017_iue.pdf

или по QR-коду



И.В. Генцлер, канд. техн. наук
заместитель директора направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

В.Ю. Прокофьев, канд. техн. наук
директор направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ДАЛЬНЕЙШЕМУ РАЗВИТИЮ ИНСТИТУТА УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ СОСОБСТВЕННИКАМИ ТАКОГО ИМУЩЕСТВА

Настоящая статья посвящена изложению концептуальных предложений по развитию института управления собственниками помещений в многоквартирном доме принадлежащим им общим имуществом, подготовленных Институтом экономики города, в том числе включает предложения по упрощению принятия решений общим собранием, совершенствованию института представительства сообщества собственников общего имущества, мерам защиты экономических интересов собственников общего имущества.

ВВЕДЕНИЕ

Принятый в 2004 году Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) развил созданную в 1998 году Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» нормативную базу для преобразования сферы управления многоквартирными домами (далее – МКД) в связи с широким распространением частной собственности на квартиры в таких домах. Принятие решений по управлению общим имуществом в МКД стало компетенцией общего собрания собственников помещений, урегулированы механизмы выбора профессиональных управляющих МКД и обслуживающих организаций, договорные отношения между собственниками помещений и управляющими организациями.

За прошедшие двенадцать лет жилищное законодательство в части управления МКД постоянно совершенствовалось. Однако очень много проблем, связанных с управлением МКД, пока не решено, а главное – собственники помещений в подавляющей части МКД пока не стали главными действующими лицами, определяющими, кто и как управляет их домами.

Многочисленные поправки в ЖК РФ и соответствующие подзаконные нормативные правовые акты можно оценить как весьма противоречивые с точки зрения постановки главной стратегической цели: идем ли мы к усилению прав

и ответственности самих собственников помещений при управлении МКД и развитию рыночного сегмента бизнеса по управлению недвижимостью в жилищной сфере или, напротив, – усиливаем государственное (муниципальное) присутствие в этой сфере.

С одной стороны, в жилищное законодательство были внесены положения об общих денежных средствах собственников помещений в МКД, находящихся на специальном счете, предназначенном для финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД, о расширении способов проведения общего собрания собственников помещений в МКД (посредством очно-заочного голосования, заочного голосования, в том числе с использованием информационных систем), о полномочиях общего собрания в части надления советов МКД правом принятия решений о текущем ремонте общего имущества в МКД. Такие нормы направлены на повышение самостоятельности собственников жилья, уменьшение их зависимости от решений публичной власти, облегчение принятия решений об управлении МКД.

С другой стороны, были реализованы законодательные меры, направленные на усиление государственного воздействия на деятельность управляющих организаций, отстранение собственников помещений от управления МКД. К таким мерам, в частности, относятся: усиление государственного жилищного надзора (2011 г.), введение модели регионального оператора для организации проведения и финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД (2012 г.), введение лицензирования деятельности управляющих организаций (2014 г.). Такие меры снижают привлекательность сферы управления МКД для частного бизнеса, не способствуют формированию самостоятельного и ответственного сообщества собственников общего имущества в МКД¹, преодолению разобщенности и пассивности собственников.

Необходимо признать, что пока жилищное законодательство не в полной мере учитывает всю сложность и многогранность управления общим имуществом в МКД, включающего в себя:

- 1) принятие решений собственниками помещений в МКД в отношении принадлежащего им общего имущества и контроль исполнения принятых решений (то есть управление общим имуществом самими собственниками такого имущества);
- 2) организацию системы оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (то есть управление непосредственно процессом содержания общего имущества);

¹ В данной связи хотелось бы отметить даже некоторую лингвистическую особенность сложившегося жилищного законодательства, в котором в качестве субъектов прав на общее имущество в МКД обоснованно указаны собственники помещений в таком МКД. Однако с момента возникновения у них права общей долевой собственности на такое общее имущество они становятся сообществом собственников общего имущества, и у них именно в таком их качестве возникают все их дальнейшие права и обязанности в отношении общего имущества, а не просто в связи с тем, что они являются собственниками помещений в МКД. Понятно, что это не содержательно-правовое наблюдение, но лингвистически оно указывает на недооценку прав, обязанностей и ответственности не просто собственников помещений в МКД, а именно сообщества собственников общего имущества.

- 3) управление самим процессом оказания услуг и выполнения работ по содержанию, ремонту общего имущества их непосредственными исполнителями (управление технологическими процессами);
- 4) управление организацией, управляющей МКД (товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, управляющей организацией) – принятие управленческих решений, связанных с деятельностью такой организации.

В результате в ЖК РФ указанные выше разновидности управления, на наш взгляд, необоснованно смешаны. Несмотря на то, что собственнику любого имущества имманентно присуща функция по принятию решений в отношении управления своим имуществом, такая функция собственников общего имущества в МКД была нивелирована и растворена в принятой условной правовой конструкции – «способы управления многоквартирным домом». Законодатель открыто переложил ответственность за надлежащее состояние общего имущества в МКД с собственников такого имущества на товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ) и управляющие организации (2011 г.). Даже ТСЖ, согласно ЖК РФ, является не представителем собственников общего имущества в МКД, а организацией, управляющей МКД от собственного имени и за свой счет, по сути, отличающейся от управляющих организаций только некоммерческим статусом. Отсюда и постоянные попытки предъявлять к ТСЖ те же требования, что и к управляющим организациям.

Институту управления собственниками принадлежащим им общим имуществом в МКД законодательством не уделено надлежащего внимания, в результате чего такие собственники сегодня не имеют эффективных механизмов совместного управления общим имуществом, представления и защиты их общих интересов в отношениях с третьими лицами. В связи с этим представляется необходимым совершенствование жилищного законодательства в целях решения конкретных существующих проблем, мешающих эффективному управлению МКД собственниками помещений.

Общей целью описываемых ниже концептуальных предложений является повышение качества управления общим имуществом в МКД как в части повышения эффективности принятия и реализации решений собственников такого имущества, усиления защиты их законных интересов, так и в части предоставления таким собственникам профессиональных услуг по управлению МКД и по проведению конкретных работ по содержанию и ремонту общего имущества.²

² См. также на сайте Института экономики города: http://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/konceptualnye_podhody_upravlenie_obshchim_imushchestvom_tszh_ieg.pdf

1. Предложения, призванные повысить эффективность управления общим имуществом собственников такого имущества

Общее собрание собственников помещений в МКД как механизм принятия решений – не всегда самый эффективный инструмент управления собственниками принадлежащим им общим имуществом.

В настоящее время все решения в отношении общего имущества в МКД должны приниматься собственниками помещений на их общем собрании. Законодатель не предусмотрел для собственников помещений иной процедуры принятия решений, кроме как на общем собрании (отдельные исключения: принятие некоторых оперативных решений по управлению МКД правлением ТСЖ или жилищно-строительного кооператива (далее – ЖСК) в МКД, в которых такие объединения собственников осуществляют управление домом, и принятие советом МКД решений о текущем ремонте общего имущества в МКД в случае, если он наделен таким правом решением общего собрания собственников помещений).

Институт общего собрания как механизм принятия совместных решений собственниками общего имущества был закреплен в ЖК РФ с момента его принятия в 2004 году и постоянно совершенствуется, но, к сожалению, пока оставляет желать лучшего.

Логика легитимности решений общего собрания собственников помещений в МКД была подкреплена поправками в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), принятыми в 2013 году³. В пункте 2 новой статьи 181 Гражданского кодекса указано, что «решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, **собственников**, кредиторов при банкротстве и других участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений».

Общее собрание как инструмент управления общим имуществом – необходимый механизм принятия наиболее важных, «стратегических» решений, связанных с интересами, правами и обязанностями собственников помещений в отношении общего имущества. В то же время способ принятия решений через проведение общего собрания собственников помещений в МКД нельзя признать самым эффективным способом в отношении всех необходимых решений в связи с большим числом участников этого процесса, трудностями их оповещения, не всегда высокой заинтересованностью собственников в участии в таких собраниях, сложностью выработки коллективных решений, длительностью проведения такой процедуры и достаточно высокими затратами на ее проведение. По сути, в данном случае наблюдаются те же

³ Федеральным законом от 07.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» Гражданский кодекс был дополнен главой 91 «Решения собраний».

проблемы, которые давно известны институту прямой демократии или институту акционерного общества.

Несмотря на то, что порядок созыва и процедуры проведения общего собрания постоянно совершенствуются, но, к сожалению, на практике эти меры пока не привели к повышению эффективности данного механизма принятия решений.

Законодательно установлены достаточно высокие требования к кворуму общего собрания⁴, количеству голосов, необходимому для принятия решений общего собрания⁵. При этом голоса всех собственников помещений, воздержавшихся или не участвующих в голосовании, фактически являются голосами «против» при принятии решений по вопросам, поставленным на голосование. При созыве общего собрания собственники заранее не оповещаются о проектах решений по вопросам повестки дня, поэтому не могут оценить, насколько эти предложения соответствуют их интересам, что не способствует их активному участию в собраниях. Далеко не все вопросы, отнесенные сегодня к компетенции общего собрания, настолько важны для всех собственников помещений, что требуют решения именно на собрании. Между тем перечень вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания, постоянно расширяется.

Подготовка и проведение общего собрания требует значительных денежных и временных затрат. Недавно введенные требования к оформлению протоколов общих собраний, направлению протоколов и бланков решений (бюллетеней) лицам, осуществляющим управление МКД, в органы государственного жилищного надзора и размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства сделали механизм общего собрания еще более затратным, а административная ответственность за возможные нарушения этих требований не способствует появлению инициатив по созыву и проведению общих собраний. При этом внесенные в ЖК РФ изменения, позволяющие проводить очно-заочное голосование на общих собраниях и голосование через информационные системы, как представляется, не в полной мере устраняют трудности созыва и оформления решений общих собраний.

Низкая активность собственников, сложности процедур созыва, проведения и оформления протокола общего собрания приводят к тому, что в большей части МКД годовое общее собрание не проводится (хотя является обязательным в соответствии с ЖК РФ⁶), далеко не все созываемые общие собрания заканчиваются принятием решений.

⁴ Общее собрание собственников помещений в МКД имеет кворум, если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем 1/2 голосов от общего числа голосов собственников помещений (см. ч. 3 ст. 45 ЖК РФ). Для сравнения – минимальный порог явки избирателей на выборах органов публичной власти в России отменен, а до 2006 г. в ряде регионов выборы считались состоявшимися, если на региональном уровне в них участвовали 20% избирателей, внесенных в списки, на выборах в Государственную Думу – не менее 25%; на выборах Президента Российской Федерации – не менее 50% избирателей.

⁵ По большинству вопросов решения общего собрания принимаются большинством не менее 1/2 голосов от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, но по ряду вопросов решения общего собрания принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (см. ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

⁶ См. ч. 1 ст. 45 ЖК РФ.

В таких условиях решения по управлению МКД часто навязаны управляющими организациями или вообще не выносятся на общее собрание, а принимаются управляющими организациями (перечень, периодичность работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, применение размера платы, установленного муниципальными нормативными правовыми актами). Невыгодные управляющим организациям решения общих собраний, принятые собственниками помещений самостоятельно, игнорируются или оспариваются под предлогом нарушения процедур.

Такие проблемы общего собрания как института принятия решений по управлению общим имуществом в МКД приводят к тому, что управление общим имуществом его сосособственников в большинстве МКД замещено «внешним управлением». Законодатель все чаще определяет полномочия иных лиц по принятию решений, связанных с управлением общим имуществом в МКД, в том числе:

- органов местного самоуправления (отбор управляющих организаций на открытых конкурсах, установление размера платы за содержание жилого помещения, определение способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта и др.);
- органов государственной власти субъекта Российской Федерации (определение перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, предписания управляющим организациям о проведении работ, не предусмотренных договором управления МКД, отстранение управляющих организаций от управления конкретными домами и отзыв лицензии и др.).

Для повышения эффективности механизма принятия сосособственниками решений по управлению принадлежащим им общим имуществом предлагается:

- а) выделить наиболее важные вопросы, принятие решений по которым относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в МКД (сосособственников общего имущества), а также установить возможность передачи общим собранием полномочий по принятию решений по иным вопросам, относящимся к компетенции общего собрания, представителю сообщества сосособственников общего имущества;
- б) упростить принятие решений общим собранием:
 - снизить кворум повторного общего собрания собственников помещений в случае, если при предыдущем созыве общего собрания по тем же вопросам не было кворума;
 - сократить перечень вопросов, для принятия решений по которым требуется квалифицированное большинство голосов собственников помещений в МКД;
 - снизить требования к количеству голосов, необходимых для принятия решений общим собранием;

- установить возможность проведения общего собрания в виде конференции⁷ (при этом выбранные собственниками помещений делегаты голосуют на собраниях тем количеством голосов, которое принадлежит избравшим их собственникам);
- в) определить, что при созыве общего собрания по каждому вопросу повестки дня должны быть указаны проекты решений, которые будут поставлены на голосование;
- г) установить дополнительные требования к оповещению собственников помещений о созыве общего собрания и расширить варианты способов такого оповещения (например, по аналогии с нормами Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов⁸ – путем передачи SMS-сообщения на мобильный телефон, телефонного звонка с записью разговора, сообщения по электронной почте либо посредством передачи голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи).

В настоящее время отсутствует эффективный механизм представления общих интересов сосособственников общего имущества в МКД и возможность делегирования полномочий общего собрания.

Избранный общим собранием совет МКД сегодня не является полноценным уполномоченным органом управления МКД, представляющим сосособственников общего имущества, который может принимать решения от имени и в общих интересах всех сосособственников. Совет МКД вправе осуществлять контроль за выполнением услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг⁹, но не имеет полномочий требовать устранения недостатков выполненных работ или услуг и уплаты штрафа, повторного выполнения услуг и работ, снижения платы за содержание жилого помещения. Совету МКД общим собранием может быть передано только полномочие принимать решение о проведении текущего ремонта общего имущества, при этом для наделения совета МКД таким полномочием требуется не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений¹⁰.

В МКД, в которых созданы ТСЖ, полномочия по принятию решений в отношении общего имущества оказались распределены между двумя видами общих собраний – общим собранием собственников помещений в МКД и общим собранием членов ТСЖ, что усложнило принятие решений по управлению

⁷ С такими предложениями и проектом федерального закона также можно ознакомиться на сайте Института экономики города: <http://www.urbanomics.ru/research/project/podgotovka-predlozheniy-po-oblegcheniyu-procedur-sozyva-obshchih-sobranij>.

⁸ Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.

⁹ См. п. 5 ч. 5 ст. 1611 ЖК РФ.

¹⁰ Формулировка п. 42 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ порождает вопросы, входит ли в полномочия совета МКД принятие решения об адекватном повышении платы за содержание жилого помещения в связи с решением совета МКД о проведении текущего ремонта, или совет МКД может только установить срок выполнения такого ремонта и в отношении каких элементов он проводится. Но если ранее решение о проведении текущего ремонта на общем собрании не принималось, а совет МКД не может увеличить плату, то ремонта не будет.

общим имуществом. Нельзя делегировать правлению ТСЖ полномочия общих собраний собственников помещений или членом ТСЖ по управлению общим имуществом.

Для способа непосредственного управления МКД собственниками помещений предусмотрена возможность на основании решения общего собрания от имени собственников помещений в отношении с третьими лицами действовать одному из собственников помещений. Но такой представитель должен иметь доверенность в письменной форме, выданную всеми или большинством собственников помещений¹¹. Необходимость иметь доверенность от каждого из собственников означает, что такой представитель представляет только каждого из доверителей отдельно (а не сообщество всех собственников общего имущества). Решением общего собрания нельзя обязать каждого собственника выдать доверенность определенному лицу и указать в них одинаковые полномочия.

Несмотря на то, что при способах управления МКД управляющей организацией и непосредственно собственниками помещений условия договора управления МКД или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества определяются решением общего собрания (с учетом предложения управляющей организации или соответствующего подрядчика), такие договоры должны заключаться каждым собственником помещений отдельно. При этом стороной заключаемого договора управления являются не все собственники помещений в МКД, а «собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме», а в договорах при непосредственном способе управления – «все или большинство собственников помещений в МКД»¹², то есть те собственники, которые подписали такие договоры.

Таким образом, схема реализации уже принятого решения общего собрания предполагает длительную и затратную процедуру подписания таких договоров достаточно большим числом собственников, создает неопределенность в отношении срока, в который контрагент собственников должен приступить к исполнению договора, а также допускает возможность и вовсе не реализовать такое решение общего собрания (если договоры не будут подписаны требуемым числом собственников).

С целью развития механизма представительства сообщества собственников общего имущества предлагается:

- а) установить, что представителем сообщества собственников общего имущества в отношениях с третьими лицами на основании решения общего собрания могут быть:
 - совет многоквартирного дома;
 - один из собственников помещений (если при небольшом числе собственников в МКД совет МКД не создается);

¹¹ См. ч. 3 ст. 164 ЖК РФ.

¹² См. ч. 1 ст. 162 и ч. 1 ст. 164 ЖК РФ.

- юридическое лицо (ТСЖ, ЖСК);
- «управдом» – привлеченное (нанятое) на основании решения общего собрания стороннее лицо (индивидуальный предприниматель, юридическое лицо), обладающее необходимой квалификацией, представляющее сообщество собственников общего имущества на основе договора «жилищного агентирования», существенные условия которого должны быть определены ЖК РФ¹³;

- б) определить полномочия представителя сообщества собственников общего имущества в силу закона, а также возможность наделения представителя решением общего собрания другими полномочиями по принятию решений (за исключением решений, которые относятся к исключительной компетенции общего собрания) и осуществлению действий для реализации принятых решений общего собрания (например, правом заключения (подписания) от имени всех собственников общего имущества договора управления МКД, договоров оказания услуг, выполнения работ, иных договоров для содержания и ремонта общего имущества, осуществления контроля исполнения договорных обязательств привлеченными лицами, правом распоряжения общими средствами сообщества собственников общего имущества для оплаты оказанных услуг, выполненных работ, других общих расходов в рамках утвержденного общим собранием годового бюджета);
- в) установить, что представитель сообщества собственников общего имущества действует без доверенности на основании решения общего собрания в соответствии с полномочиями, определенными таким решением и ЖК РФ (кроме «управдома»). «Управдом» также действует без доверенности, но на основании договора жилищного агентирования, заключаемого на основании решения общего собрания, в соответствии с полномочиями, определенными таким договором и ЖК РФ. При этом сам такой договор жилищного агентирования заключается от лица сообщества собственников по решению общего собрания одним из других возможных представителей, указанных выше. Представитель сообщества собственников помещений должен быть подотчетен общему собранию. Общим собранием может быть установлен порядок представления отчетности о своей деятельности таким представителем иным представителям собственников помещений в соответствии с их полномочиями (например, «управдома» – совету МКД или правлению ТСЖ, ЖСК), а также контроля с их стороны за его деятельностью;
- г) установить, что представителю собственников общего имущества (в соответствии с ЖК РФ или решением общего собрания собственников помещений в МКД) может быть предоставлено право принятия самостоятельных решений о выполнении работ, неотложное проведе-

¹³ Такие предложения подготовлены Институтом экономики города в виде проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» в части введения института квалифицированного представителя собственников общего имущества в МКД, действующего в интересах всех собственников помещений в доме («управдома»).

ние которых необходимо для устранения угрозы безопасности жизни, здоровью и имуществу собственников помещений и общему имуществу в МКД, и оплате таких работ за счет средств резервного фонда, фонда содержания общего имущества в МКД в пределах сумм, определенных решением общего собрания.

Особенности законодательного регулирования создания и деятельности ТСЖ не позволяют рассматривать его как полноценного представителя сообщества собственников общего имущества.

По действующему законодательству ТСЖ является видом товарищества собственников недвижимости, представляющим собой добровольное объединение собственников помещений в МКД. Таким образом, ТСЖ объединяет только тех собственников, которые на добровольной основе являются членами ТСЖ. Правовой статус собственников помещений, являющихся или не являющихся членами ТСЖ, различен, их отношения с ТСЖ как юридическим лицом строятся на разной правовой основе (членские отношения или договорные отношения¹⁴).

Кроме того, ТСЖ может объединять собственников помещений в нескольких МКД, у которых нет общего для всех имущества, и могут быть разные интересы. Такое «многодомовое» ТСЖ управляет несколькими различными комплексами общего имущества в разных МКД, при этом законодательство не требует разделения доходов и расходов товарищества по объектам управления, поэтому возможно финансирование содержания и ремонта общего имущества в одном МКД за счет собственников помещений в других МКД.

Как указывалось выше, в настоящее время в МКД, в которых созданы ТСЖ, одновременно существует два общих собрания: членов ТСЖ и собственников помещений в МКД. Такое дублирование органов управления явно избыточно. Оно не соответствует природе объединения собственников помещений в МКД, имеющих общие обязательства по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и несению общих расходов на эти цели. Собственники помещений должны иметь право создать для представления своих общих интересов в отношении общего имущества в МКД юридическое лицо и при этом иметь во взаимоотношениях с такой организацией одинаковый правовой статус.

В целях развития функционала ТСЖ, как полноценного представителя сообщества собственников общего имущества в МКД, предлагается:

- а) установить, что в случае принятия общим собранием решения о создании ТСЖ (то есть речь не идет об обязательности создания ТСЖ во всех домах, а о добровольно принимаемых решениях), представителем сообщества собственников общего имущества в МКД в силу закона является ТСЖ (в лице правления ТСЖ, которое вправе привлекать «управдома» и передавать ему часть полномочий для их квалифицированного исполнения под контролем правления).

¹⁴ См., в частности, ч. 6 ст. 155 ЖК РФ.

Создаваемое юридическое лицо не должно быть видом товарищества собственников недвижимости с добровольным членством, как это установлено в настоящее время в ст. 12312 Гражданского кодекса. Предлагается рассмотреть возможность регулирования создания ТСЖ путем внесения в Гражданский кодекс поправок, предусматривающих один из следующих вариантов:

- обязательное членство в ТСЖ всех собственников помещений в МКД (по аналогии с некоммерческой корпоративной организацией – ассоциацией, которая может быть основана на обязательном членстве в случаях, предусмотренных законом¹⁵);
- упразднение института членства в ТСЖ (регулирование ТСЖ как одного из типов некоммерческих унитарных организаций).

В отношении отдельных организационно-правовых форм юридических лиц гражданское законодательство допускает обязательное членство¹⁶, поэтому сегодня предлагаемый первый возможный подход – «все собственники обязаны быть членами ТСЖ» (только в случае принятия решения о создании ТСЖ общим собранием), на наш взгляд, уже не требует координации с позицией Конституционного Суда Российской Федерации, высказанной в Постановлении от 3 апреля 1998 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности п. 1, 3 и 4 ст. 32 и п. 2 и 3 ст. 49 Федерального закона от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья» в связи с запросом Советского районного суда города Омска» в условиях иного правового регулирования в Гражданском кодексе правового статуса юридических лиц;

- б) установить, что при создании ТСЖ сообществом собственников общего имущества общее собрание собственников помещений в МКД является высшим органом управления ТСЖ с обязательным членством собственников помещений (первый возможный вариант из предложенных на рассмотрение), или решения общего собрания собственников помещений являются обязательными не только для всех собственников помещений, но и для правления ТСЖ без членства (второй возможный вариант из предложенных на рассмотрение).

¹⁵ См. п. 1 ст. 1238 ГК РФ.

¹⁶ См. пп. 2 п. 3 ст. 61, п. 1 ст. 1238, п. 1 ст. 12316-1 ГК РФ.

2. Предложения, направленные на создание условий для улучшения содержания МКД, в том числе путем обособления общих средств собственников

Сообщество собственников общего имущества в МКД не является полноценным заказчиком услуг и работ по содержанию общего имущества.

Одна из главных причин того, что сообщество собственников общего имущества в МКД не воспринимается как единый заказчик услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества, состоит в том, что собственники общего имущества в МКД не имеют возможности формировать общие денежные средства для оплаты общих расходов по управлению и содержанию общего имущества, обособленные от средств других лиц (управляющей организации, ТСЖ, средств каждого отдельного собственника).

В случае если в МКД создано ТСЖ, средства, уплачиваемые собственниками помещений на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, становятся средствами ТСЖ. ТСЖ является заказчиком услуг и работ управляющей организации или подрядчика, действует от своего имени и за свой счет. При способах управления МКД непосредственно собственниками помещений в МКД или управляющей организацией оплата услуг и работ привлеченных подрядных организаций осуществляется путем внесения собственниками помещений индивидуальных платежей подрядной или управляющей организации. Такие платежи, как правило, прямо не связаны с фактическим выполнением услуг и работ, их объемом и качеством.

Более того, как уже указывалось выше, ТСЖ может объединять собственников помещений в нескольких МКД при отсутствии разделения доходов и расходов товарищества по объектам управления, а управляющие компании зачастую используют единые ставки оплаты на содержание общего имущества, устанавливаемые муниципалитетами. В результате уплачиваемая собственниками помещений плата на содержание и ремонт общего имущества в большинстве случаев не вполне отвечает реальным потребностям для выполнения необходимых услуг и работ в конкретном МКД (в «старых» МКД – недофинансирование содержания общего имущества собственниками, в новостройках – завышенные платежи).

В таких условиях собственники общего имущества не могут сообща контролировать расходование средств, уплачиваемых ими на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, не могут быть уверены, что эти средства не используются на содержание чужого имущества (другого МКД), не имеют возможности оплачивать только фактически оказанные услуги и выполненные работы (или не оплачивать, если услуги не оказаны, работы не выполнены). В результате собственники не заинтересованы вкладывать больше средств в содержание своего МКД.

Наличие общего имущества в МКД должно сопровождаться формированием общих обязательств сообщества собственников общего имущества по оплате расходов, связанных с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества, для исполнения которых предлагается:

- а) дать право сообществу собственников общего имущества вне зависимости от реализуемого способа управления МКД формировать фонд содержания общего имущества МКД на специальном банковском счете (по аналогии со специальным счетом для формирования фонда капитального ремонта);
- б) установить, что:
 - специальный счет фонда содержания общего имущества открывается в банке представителем сообщества собственников общего имущества;
 - такой представитель является номинальным владельцем указанного счета;
 - средства, находящиеся на таком специальном счете, являются общими денежными средствами сообщества собственников общего имущества, формируются за счет регулярных (ежемесячных) взносов собственников помещений на содержание и текущий ремонт общего имущества и иных источников и используются для оплаты общих расходов на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества.

Предложение по созданию фонда содержания общего имущества на специальном банковском счете может реализовываться постепенно – сначала распространяться только на часть расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества (например, на проведение текущего ремонта).

Законом может быть определено, что в составе фонда содержания общего имущества может (или должен) быть сформирован резервный фонд (по аналогии с резервным фондом в ТСЖ).

У собственников помещений нет совместной ответственности за состояние общего имущества, за оплату оказанных услуг, выполненных работ в отношении общего имущества (каждый отвечает только за свой платеж).

Собственники общего имущества в МКД не несут ответственности за принимаемые ими решения (или непринятие решений), связанные с управлением и содержанием общего имущества. Ответственность за надлежащее содержание общего имущества законодательно возложена на управляющие организации и ТСЖ вне зависимости от решений собственников общего имущества¹⁷. В случае создания ТСЖ собственники помещений (в том числе члены ТСЖ) не отвечают по обязательствам ТСЖ, возникшим по договорам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества¹⁸.

¹⁷ См. ч. 22 и 23 ст. 161 ЖК РФ.

¹⁸ См. ч. 6 ст. 135 ЖК РФ.

Отсутствие ответственности собственников по общим обязательствам, возникающим на основании решений общего собрания, в том числе препятствует привлечению кредитных средств для проведения капитального ремонта и мероприятий по повышению энергоэффективности МКД (сообщество собственников не рассматривается в качестве заемщика, а ТСЖ и управляющие организации считаются ненадежными заемщиками).

Для повышения ответственности собственников общего имущества в МКД за надлежащее содержание общего имущества и исполнение обязанности по участию в общих расходах предлагается:

- а) установить, что сообщество собственников общего имущества в МКД несет ответственность за надлежащее состояние общего имущества в МКД, а ответственность управляющей или подрядной организации определяется договором с сообществом собственников общего имущества;
- б) установить, что обязательства по договорам, заключаемым представителем сообщества собственников общего имущества в рамках предоставленных ему полномочий и связанным с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества в МКД, возникают у собственников помещений (напомним, что такие полномочия должны быть определены либо законом, либо решением общего собрания собственников помещений, а в случае если такой договор будет заключен при отсутствии таких полномочий, то сделка будет считаться ничтожной). Смена по решению общего собрания представителя сообщества собственников общего имущества (в том числе ликвидация ТСЖ) не должны приводить к изменению обязательств перед контрагентами, сообщество собственников должно продолжать исполнять обязательства по заключенным договорам и нести ответственность за их исполнение;
- в) при возникновении дефицита средств в фонде содержания общего имущества для оплаты оказанных услуг или выполненных работ собственники общего имущества в МКД обязаны покрыть образовавшуюся задолженность по общим обязательствам путем внесения дополнительных взносов.

Предлагается по аналогии со статьей 1233 ГК РФ перейти к правовой конструкции, предусматривающей, что собственники общего имущества солидарно несут субсидиарную ответственность по общим обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из собственников. Такой вид ответственности хорошо известен российскому гражданскому и жилищному законодательству, так как давно используется, например, в потребительских жилищных кооперативах. После исполнения такой ответственности собственники общего имущества должны иметь право взыскания задолженности с виновного собственника (см. ниже следующее предложение).

В настоящее время отсутствует механизм защиты интересов большинства добросовестных собственников общего имущества в случае неучастия отдельных собственников в общих расходах по содержанию общего имущества (неуплаты обязательных платежей (взносов) на содержание и ремонт общего имущества в МКД).

Исходя из имеющейся в настоящее время системы обязательств при любом способе управления МКД, неплатежи собственников помещений рассматриваются как убытки управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, подрядчиков, ресурсоснабжающих организаций, а не как нанесение ущерба интересам добросовестных собственников помещений. И сами собственники помещений не рассматривают неплатежи как нарушение общих интересов собственников общего имущества, не связывают неплатежи с невозможностью обеспечить надлежащее содержание общего имущества.

Для создания механизмов защиты общих интересов собственников общего имущества, в том числе в целях обеспечения реализации предыдущего предложения о том, что собственники общего имущества солидарно несут субсидиарную ответственность по общим обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из собственников, предлагается определить меры, которые могут быть приняты сообществом собственников общего имущества (по решению их общего собрания) в отношении собственника помещения, не исполняющего своевременно и полностью обязанность по участию в общих расходах на содержание общего имущества.

В числе таких возможных мер можно рассмотреть несколько вариантов, в том числе используя опыт других стран, например:

- а) определить право общего собрания собственников помещений в МКД принять решение об установлении в качестве обеспечительной меры залога на помещение собственника, который имеет значительную (не менее чем шестимесячную) задолженность по уплате платежей/взносов на общие расходы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД. Обращение взыскания на предмет залога осуществляется по решению суда в случае непогашения указанной задолженности в установленный законом срок¹⁹;
- б) определить обязанность отчуждения собственником принадлежащего ему помещения в многоквартирном доме в случае предъявления ему требования о таком отчуждении на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД при наличии значительной (не менее чем за шесть месяцев) задолженности по оплате общих расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД. В случае неисполнения собственником помещения такого требования в установленный законом срок, решение об отчуждении помещения

¹⁹ Например, в Венгрии Закон «О товариществах собственников жилья» (2003) дает право товариществу регистрировать залог на помещение собственника, имеющего более чем шестимесячную задолженность по уплате взносов на общие расходы.

выносятся судом на основании иска, поданного представителем сообщества собственников помещений на основании решения общего собрания²⁰. При отчуждении помещения самим собственником он или приобретатель помещения (по соглашению между ними) обязаны оплатить задолженность. При отчуждении помещения на основании решения суда задолженность гасится за счет средств от продажи помещения.

Определенные законодательством способы управления МКД неоправданно ограничивают сообщество собственников в выборе исполнителей услуг и работ по содержанию общего имущества.

Установленные в части 2 статьи 161 ЖК РФ способы управления многоквартирным домом не имеют четко выраженных определяющих признаков, отличающих их друг от друга. Создается впечатление, что основное отличие между способами не в том, кто осуществляет управление (управление самими собственниками через институт общего собрания должно присутствовать при всех способах управления), а в том, на кого законодатель возложил ответственность за надлежащее содержание МКД – на ТСЖ/ЖСК или управляющую организацию, сняв такую ответственность с собственников общего имущества. Поскольку при способе непосредственного управления нет одного юридического лица, обеспечивающего содержание МКД, и нет доверия к сообществу собственников помещений, как к ответственному за результат управления домом, то выбор этого способа ограничен небольшими МКД (с количеством квартир не более 30²¹).

В результате при существующем регулировании способов управления МКД сообщество собственников общего имущества не может полноценно реализовать свое право на выбор исполнителей услуг и работ по содержанию такого имущества, выступая как заказчик таких услуг и работ по договору с управляющей организацией или договорам с несколькими подрядными организациями (см. рисунок 1).

Предлагаемое развитие института управления общим имуществом в МКД его собственниками позволит создать нормальную двустороннюю систему отношений «заказчик – исполнитель» услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, в которой заказчиком выступает сообщество собственников, действующее через своего представителя (см. рисунок 2).

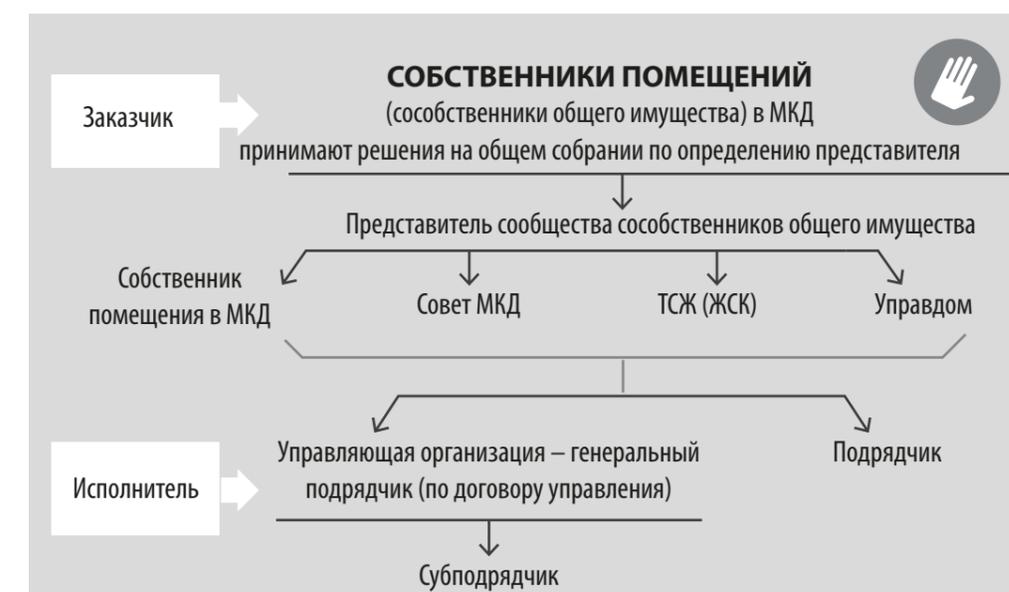
²⁰ Например, в Эстонии Закон «О квартирной собственности» (2000) дает право собственникам квартир решением большинства таких собственников потребовать отчуждения квартиры собственником, неоднократно нарушающего свои обязанности в отношении других собственников (в том числе имеющим просроченную более трех месяцев задолженность по оплате общих расходов как минимум за шестимесячный период), а в случае, если собственник не отчуждает свою собственность, обратиться в суд с иском об отчуждении квартиры.

²¹ См. п.1 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ.

Рисунок 1 – Система «заказчик-исполнитель» при существующих способах управления многоквартирным домом



Рисунок 2 – Предлагаемая система «заказчик-исполнитель» услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме



Привлечение исполнителей (подрядчиков) может осуществляться представителем сообщества собственников общего имущества путем заключения (от имени, за счет и в интересах таких собственников):

- одного договора с профессиональной управляющей организацией (которая может в том числе выступать и генеральным подрядчиком, который от своего имени заключает необходимые договоры с субподрядчиками);
- нескольких договоров с различными специализированными подрядными организациями для оказания услуг и выполнения работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества.

Реализация предлагаемых концептуальных предложений позволит:

во-первых, повысить эффективность управления общим имуществом собственников такого имущества путем дальнейшего совершенствования процедур принятия решений их общим собранием, снижения кворума общего собрания и количества голосов, необходимых для принятия решений, урегулирования процедур представительства сообщества собственников общего имущества, в том числе делегирования полномочий общего собрания по принятию отдельных решений, не отнесенных к исключительной компетенции общего собрания, таким представителям, устранения неоднородности правового статуса собственников помещений в МКД, являющихся и не являющихся членами ТСЖ в случае его создания;

во-вторых, создать условия для улучшения содержания МКД путем обособления общих средств собственников общего имущества на управление, содержание и ремонт такого имущества, повышения прозрачности целевого использования таких общих средств, усиления механизмов защиты экономических интересов собственников общего имущества, повышения ответственности таких собственников за исполнение своих общих обязательств по обеспечению надлежащего состояния их общего имущества в МКД;

в-третьих, создать условия для развития рынка профессиональных услуг и работ, связанных с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества в МКД, включая как деятельность в качестве исполнителя таких услуг и работ, так и новую деятельность на стороне реального заказчика таких работ и услуг (сообщества собственников общего имущества в МКД) в качестве его представителя – управдома (по аналогии с техническим заказчиком в строительстве).

Фрагмент

ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ОТЧЕТА ПО БИЗНЕС-МОДЕЛИ КОМПАНИИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ В МЖД

ПРООН, 2012 год.

Подготовлен в рамках реализации проекта

ПРООН-ГЭФ и Правительства РК

«Устранение барьеров для повышения энергоэффективности коммунального теплоснабжения».

Автор: Наталья Сандалова, консультант проекта ПРООН

(2012 г.)

С полной версией отчета можно ознакомиться, перейдя по ссылке:
<http://eep.kz/upload/iblock/e1c/e1c5e264e2047fcb708a1d31b965a2d9.pdf>

или по QR-коду



2. Алгоритм организации деятельности УК

На основании анализа приказа Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 13 сентября 2011 года № 338 «Об утверждении Типовой формы договора управления объектом кондоминиума» выделены следующие основные сегменты деятельности УК, в которых происходит взаимодействие с различными участниками сферы ЖКХ.

Взаимодействие с собственниками

Деятельность	Цель
1. Заключение договора управления на основании решения общего собрания собственников	Оформление отношений сторон
2. Агитационно-информационная работа с собственниками, в т.ч.: - организация проведения собраний, письменного опроса собственников помещений (квартир); - консультации, работа по жалобам и обращениям; - информирование и агитация собственников, информационно-пропагандистская работа с советами жильцов.	Принятие решений по компетенции общего собрания собственников; • Обеспечение собственников необходимой информацией и формирование активной позиции собственников; • Разрешение индивидуальных вопросов и конфликтных ситуаций.
3. Прием платежей, работа с должниками (если данная функция не передана расчетному центру)	Платежная дисциплина, финансовое обеспечение управления домом
4. Регистрационный учет граждан	Учет граждан по месту жительства

1. Заключение договора управления на основании решения общего собрания собственников

На общем собрании собственников квартир (помещений) помимо вопросов, непосредственно связанных с выбором формы управления и конкретной управляющей компании, желательно принять решение по вопросу определения доверенного лица, которое от имени каждого собственника подпишет договор управления.

В частности, в протоколе решения общего собрания должно быть указано, что собственники квартир (помещений) уполномочивают конкретное лицо (указать его ФИО полностью, паспортные данные или иные идентифика-

ционные данные) на подписание договора управления с управляющей компанией на условиях, которые утверждены решением общего собрания собственников квартир (помещений).

Если в доме функционирует Совет жильцов, то рекомендуется доверить выполнение этой функции председателю Совета жильцов. Это упростит задачу как собственникам квартир (помещений), так и УК, а также будет полностью соответствовать функции Совета жильцов.

При формировании договора управления необходимо руководствоваться Типовой формой договора, утвержденной приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 13 сентября 2011 года № 338.

2. Агитационно-информационная работа с собственниками

Агитационно-информационная работа с населением должна выполняться преимущественно управдомами и их помощниками при обязательном содействии договорно-правовой службы (юриста).

В частности, **при организации собраний, опросов** и оформлении решений по их результатам юристы формируют для пользования управдомами алгоритм (порядок) созыва на собрание, образцы уведомлений собственников, регистрационные листы, повестку собрания и бюллетени для голосования; порядок учета количества голосов собственников и прочие документы и процедуры, выполнение которых с нарушением законодательства может повлечь их недействительность в последующем.

На основании разработанных юристами процедур управдом (или его помощник) выполняет организационные мероприятия по созыву и проведению общего собрания, оформляет результаты голосования. По итогам проведенной управдомом работы юрист должен проверить правильность оформления решения общего собрания собственников квартир (помещений).

Консультирование, работа по жалобам и обращениям должна вестись на регулярной основе (например, установлены часы приема управдома и юриста, когда житель может прийти и получить консультацию по интересующим его вопросам).

Информирование и агитация – это целенаправленное воздействие на собственников для формирования определенного общественного мнения, облегчения принятия положительных решений на общих собраниях. Наиболее эффективно комплексно формировать информационно-агитационные компании, то есть фиксировать точную цель (например, убедить собственников в необходимости термомодернизации) и все каналы воздействия (например, вывешивание информации на подъездах, в квитанциях, распространение брошюр поквартирно, беседы с жильцами членов Совета жильцов и т.п.).

3. Работа с должниками

У населения (граждан) существует обязанность по оплате расходов на содержание общего имущества дома (ст. 35 Закона «О жилищных отношениях Республики Казахстан»). В настоящее время по разным причинам не все граждане свою обязанность по оплате добросовестно выполняют.

Виды задолженности.

По критерию срока исполнения обязательств предлагается разделить задолженность на следующие виды:

- 1) текущая задолженность;
- 2) просроченная задолженность.

По критерию возможного периода погашения просроченную задолженность можно классифицировать как задолженность: 1) погашение которой можно ожидать в течение 2-3 месяцев с момента возникновения; 2) погашение которой можно ожидать в течение 12 месяцев с момента возникновения; 3) погашение которой можно ожидать в периоде от 12 до 36 месяцев или погашение которой вообще не ожидается. По критерию возможности взыскания просроченную задолженность можно разделить на виды:

- 1) практически подлежащая взысканию;
- 2) практически не подлежащая взысканию. Частными случаями практически не подлежащей взысканию задолженности является:
 - взыскание задолженности с истекшим сроком исковой давности – отсутствие должника (или его наследников), в том числе, когда его местонахождение не установлено;
 - отсутствие у должника доходов и/или имущества, на которое может быть обращено взыскание.



Меры по снижению задолженности:

	Рекомендуемые меры по снижению задолженности
Низкий или несвоевременно поступающий доход граждан	Таким гражданам должна быть предоставлена субсидия/государственная помощь
Размер расходов граждан на содержание общего имущества дома не дает право на получение субсидии, а размер доходов ниже среднедушевого	Таким гражданам рекомендуется оказывать консультационную помощь о методах ликвидации и предупреждения задолженности. В качестве рекомендаций могут быть предложены: <ol style="list-style-type: none"> а) возможность выполнения работ для предприятий ЖКХ с направлением заработанных сумм в счет погашения задолженности; б) переезд в жилое помещение с меньшей площадью или с меньшим размером платы на содержание общего имущества дома: <ul style="list-style-type: none"> • для собственников жилых помещений – осуществление купли-продажи; • для нанимателей жилых помещений, арендованных местным исполнительным органом – путем предоставления другого муниципального жилья; в) сдача «свободной» площади в наем (поднаем) с перечислением суммы арендной платы в счет погашения долга; г) разъяснительные мероприятия о возможности получения скидок экономического характера (разовые акции стимулирующего характера)
Потребители – должники отказывались от реализации предложенных мероприятий, или задолженность возникла по субъективным причинам	Рекомендуется реализовать право требования возмещения убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности, предусмотряемое в договоре на управление многоквартирным домом, техническое обслуживание (социального найма)
Предложенные выше мероприятия не могут быть реализованы потребителями-должниками	Могут быть предприняты меры по законному отключению должников от некоторых услуг. Последующее подключение к услугам производится только после полного погашения задолженности и оплаты работ по подключению
Все предложенные выше меры не привели к ликвидации задолженности	Приступить к процедуре судебного взыскания долга. Взыскание задолженности по обязательствам и платежам осуществляется в судебном порядке.

Взаимодействие с сервисными компаниями и подрядными организациями

	Цель
1. Отбор и заключение договоров с сервисными компаниями и подрядными организациями (после утверждения общим собранием собственников кандидатур сервисных компаний)	Выбор оптимального соотношения цены и качества услуг, согласование собственниками
2. Контроль качества оказания услуг и принятие мер реагирования	Обеспечение необходимого уровня качества предоставляемых услуг
3. Финансирование выполненных работ	Выполнение договорных обязательств по оплате
4. Совместное участие в обследовании, осмотре технического состояния объекта кондоминиума, в планировании работ по содержанию и ремонту	Формирование актуальных заданий по содержанию и ремонту конкретного дома

Взаимодействие с энергоснабжающими организациями

Вариант 1 (собранием собственников принято решение об отказе от индивидуальных договоров)

	Цель
1. Заключение договоров с энергоснабжающими организациями (если собственники приняли такое решение)	Обеспечение собственников коммунальными услугами
2. Контроль качества оказания услуг и принятие мер реагирования	Обеспечение необходимого уровня качества предоставляемых услуг
3. Финансирование выполненных работ	Выполнение договорных обязательств по оплате

Вариант 2 (индивидуальные договоры на коммунальные услуги)

	Цель
1. Заключение договоров с энергоснабжающими организациями на общедомовые нужды	Обеспечение собственников коммунальными услугами
2. Контроль качества оказания услуг и принятие мер реагирования	Обеспечение необходимого уровня качества предоставляемых услуг
3. Финансирование выполненных работ	Выполнение договорных обязательств по оплате

Взаимодействие с КСК

Согласно ст. 47 Закона о жилищных отношениях к исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относится привлечение по договору управляющего жилым домом со стороны, включая юридическое лицо. В пункте 8.1. Методики организации деятельности КСК и органов управления объектами кондоминиумов, утвержденной приказом Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 29.12.2010 г. № 606, указывается порядок привлечения УК, согласно которому КСК от имени участников кондоминиума выступает в роли заказчика и на конкурсной основе выбирает управляющую компанию (подрядчика) для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома. КСК производит контроль за качеством исполнения договорных обязательств обслуживающей организации.

Распределение функций управления между КСК и УК определяется в договоре управления.

Таким образом, взаимодействие УК и КСК может развиваться как в направлении сотрудничества на основании договора управления, так и в направлении конкуренции в случае желания УК организовать собственников квартир (помещений) для смены формы управления.

Взаимодействие с другими УК

Текущая деятельность УК не предполагает обязательного взаимодействия с другими управляющими компаниями. Однако с развитием данного рынка услуг и увеличением количества компаний рекомендуется взаимодействие в рамках ассоциации управляющих компаний.

Основное значение таких ассоциаций заключается во влиянии на повышение качества услуг УК путем формирования стандартов качества услуг управления, обучения, ведения «черных списков» УК (по фактам грубого нарушения обязательств перед собственниками, мошенничества и прочим нарушениям, демонстрирующим ненадежность и непрофессионализм компании), а также формирования компенсационных фондов (для возмещения убытков, нанесенных членом такой ассоциации при оказании услуг управления).

Взаимодействие с расчетным центром

	Цель
1. Заключение договора с расчетным центром	Оформление отношений сторон
2. Направление информации для расчетов в расчетный центр (данные по учету граждан, по качеству услуг)	Обеспечение расчетного центра данными для начислений
3. Прием на счет УК средств, собранных с населения и составляющих выручку УК и подрядных, сервисных организаций	Обеспечение собственной деятельности и расчеты с поставщиками
4. Финансирование выполненных работ расчетного центра (путем удержания из поступающих платежей собственников)	Выполнение договорных обязательств по оплате

Дополнительные виды следующему алгоритму деятельности рекомендуется формировать:

- 1) выполнение видов деятельности, осуществление которых возможно действующим персоналом без дополнительных затрат и существующему потребителю (например, все виды услуг по ремонту внутриквартирного оборудования, конструктивных элементов в обслуживаемом доме);
- 2) продажа побочных продуктов деятельности УК (например, готовые формы документов для организации и проведения общих собраний, методики по управлению домами и т.п.);
- 3) выполнение работ, для которых требуются незначительные дополнительные вложения (дополнительные аккредитации или небольшое увеличение количества персонала), но они являются рентабельными и пользуются спросом либо у существующего потребителя, либо вообще на рынке услуг (энергоаудит, строительство и капремонт и т.п.);
- 4) реализация товаров массового потребления. Здесь имеет значение фактор наличия доступа к массовому потребителю, который хорошо знает УК и доверяет ей. Это наиболее затратный и рискованный способ,

потому что предполагает первоначальные вложения (УК либо закупает товар, либо его производит) и не гарантирует то, что потребитель действительно массово пойдет за этим товаром к УК. Примером таких товаров может быть мебель (она нужна в каждую квартиру), стройматериалы (это особенно актуально в новых домах), канцтовары, продукты питания, свежая выпечка и т.п. Однако существует серьезный риск, что жители пойдут за этими товарами к поставщикам, имеющим многолетние бренды.

Следует иметь в виду, что чем более отстоит дополнительный вид деятельности от основного по составу персонала и по рынку потребителя, тем затратнее он становится в связи с необходимостью его обслуживания (продвижения, отдельной себестоимости и т.п.).

Кроме того, рекомендуется выполнение следующих дополнительных видов деятельности, которые приносят репутационные преимущества на рынке УК и способствуют ускорению темпа набора домов в управление:

- организация текущего и капитального ремонта по программе модернизации ЖКХ РК на 2011-2020 годы в многоквартирном доме (с привлечением государственного финансирования);
- организация коммерческого использования общего имущества в МЖД (сдача в аренду участков фасада МЖД, крыш, подвалов, помещений и т.п. с использованием вырученных средств на уменьшение платежей собственников помещений);
- выполнение функций энергосервисных компаний (при наличии потенциала реального энергосбережения и снижения расходов на коммунальные ресурсы).

Эти виды деятельности приносят по большей части не прямой, а косвенный доход УК ЖКХ в виде новых клиентов, поскольку собственники квартир (помещений) заинтересованы в снижении собственных расходов и увеличении рыночной стоимости их жилья и выбирают ту управляющую компанию, которая может им это обеспечить.

Алгоритм организации деятельности УК

Организация деятельности в рамках Закона «Об энергосбережении»

Основная деятельность по энергосбережению осуществляется УК в рамках проведения текущего и капитального ремонта.

Основные этапы деятельности УК представлены в таблице ниже:

	Результат
1. Организация регистрации объекта кондоминиума, в том числе: проведение собрания собственников помещений с подписанием соглашения на регистрацию объекта кондоминиума; обращение за изготовлением земельного акта; обращение за изготовлением технического паспорта на объект кондоминиума; сбор и оплата госпошлины.	Регистрация объекта кондоминиума в компетентном органе
2. Подготовка технико-экономического обоснования необходимости проведения текущего и/или капитального ремонта, в т.ч.: проведение обследования собственными силами или с привлечением экспертов; донесение до собственников результатов обследования путем размещения информации в доступных местах	Информированность собственников квартир: о технических и экономических причинах, вызывающих необходимость проведения ремонта в конкретном доме; о примерных объемах и сроках выполнения ремонта; об ориентировочных объемах и источниках финансирования ремонта
3. Организация общего собрания собственников квартир для решения вопроса о проведении ремонта общего имущества объекта кондоминиума и финансировании подготовительных мероприятий	Решение общего собрания о проведении ремонта и финансировании энергоаудита, подготовки ПСД
4. Организация подготовки	Заключение энергоаудита по энергосбережению и повышению энергоэффективности; Акт обследования технического состояния общего имущества, дефектная ведомость; ПСД и смета затрат на ремонт, согласованные жилищной инспекцией; Потенциальные подрядчики
5. Организация общего собрания собственников для утверждения сметы затрат на ремонт	Утвержденные собственниками документы: смета затрат на ремонт, размер расходов на каждую квартиру, размер ежемесячных накоплений, срок накопления; дополнительные источники финансирования ремонта; согласование подрядной организации
6. Заключение договора с подрядной организацией	Договор
7. Открытие счета для аккумулирования средств на ремонт	Счет в банке
8. Выставление счета собственникам квартир	Поступление средств

3. Организационно-функциональная структура компании (структура штатного расписания)

3.1. Структура управляющей компании

Функции управляющей компании, выполняющей только управление жилыми домами, можно укрупненно разбить на 5 блоков:

Таблица 3.1 Блоки функций управляющей компании

1. Общее руководство и управление развитием УК
2. Организация управления МЖД
3. Инженерное планирование и контроль
4. Финансово-экономическая деятельность
5. Договорно-правовая деятельность

Данное деление функций несколько условно, т.к. в зависимости от размера обслуживаемого жилищного фонда функции из разных блоков могут фактически осуществляться одним работником УК. Например, если директор компании проводит анализ технического состояния ЖФ, планирует работы по текущему обслуживанию и ремонту, капитальному ремонту или мероприятия по повышению комфортности проживания, он фактически выполняет функции главного инженера. Такое совмещение функций возможно при наличии у работника достаточной квалификации и небольшой площади обслуживаемого жилищного фонда. И наоборот, увеличение площади жилищного фонда, находящегося в управлении компании, приводит к увеличению объема работ по каждому блоку, требуя привлечения дополнительных человеческих ресурсов для выполнения соответствующих функций.

Структура управляющей компании определяется большей частью количеством и содержанием выполняемых компанией функций. Разбив функции УК на пять основных блоков можно определить структурные подразделения, которые и будут выполнять данные функции. Таким образом, структура компании строится по функциональному принципу. Выделяются пять основных функциональных подразделения:

- руководство управляющей компании;
- подразделение управдомов;
- инженерная служба;
- финансово-экономическая служба;
- юридическая служба.

В данной структуре мы не учитываем службы, обслуживающие непосредственно УК (общий отдел, системные администраторы, уборщицы, водители и т.п.) для укрупненного анализа, а также с учетом того, что данные услуги могут быть заказаны у сторонних организаций без включения в штат соответствующих специалистов.



Рис. 3.1 Примерная структура управляющей компании

В схеме представлены возможные наименования должностей. Фактическое количество людей, занимающих должности, зависит от размера компании и объема функций, выполняемых самостоятельно.

В приведенной выше модели управляющей компании отсутствует аварийная служба, т.к. УК выполняет только функции управления. Обслуживание ЖФ осуществляют подрядные организации или физические лица, нанимаемые УК по итогам проведения конкурса или иными способами.

Такая модель эффективна при большой площади обслуживаемого жилищного фонда. Управляющая компания координирует работы подрядных организаций и физических лиц по обслуживанию и ремонту ЖФ. Также УК контролирует качество, технологию проведения работ и оказания услуг, соответствие результата установленным нормам.

Поскольку при данной модели функции обслуживания возлагаются на подрядные организации, управляющая компания должна иметь профессиональную контролируемую службу, состоящую из квалифицированных инженеров, количество которых зависит от величины площади обслуживаемого жилищного фонда. Кроме того, большое внимание должно уделяться договорно-правовой работе, во-первых, из-за большого объема гражданско-правовых договоров, во-вторых, из-за риска возникновения претензий к выполнению договоров и возможных судебных разбирательств. При передаче функций по начислению и сбору платежей в расчетные центры численность финансово-экономической службы может быть минимальной.

Персонал управляющей компании – это в основном команда управленцев. Представляется целесообразным сотрудников включать в штат компании на постоянной основе. Однако, в связи с отсутствием соответствующих предложений на рынке труда или экономической целесообразностью выполнение некоторых функций можно передать на аутсорсинг².

² Аутсорсинг – выполнение всех или части функций по управлению организацией сторонними специалистами. Например, управляющая компания нанимает проектную организацию осуществлять функции по формированию смет.

Фрагмент

РУКОВОДСТВО ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ И ВЛАДЕНИЯ КОНДОМИНИУМАМИ (GUIDELINES ON THE MANAGEMENT AND OWNERSHIP OF CONDOMINIUM HOUSING), ЕЭК ООН (неофициальный перевод)

Женева, 2018 год.

Примечание: данный материал будет полезен лицам, принимающим решения в области совершенствования законодательства о жилищных отношениях, а также всем экспертам, принимающим участие в обсуждении законодательства.

С полной версией отчета можно ознакомиться, перейдя по ссылке:
http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/sessions/docs2018/Inf_doc_3_Condo_Guidelines.pdf

или по QR-коду



Краткая аннотация

В целях оказания содействия национальным и местным органам управления, а также новым собственникам, во время преобразования политико-экономической системы стран Центральной и Восточной Европы после распада Советского Союза и падения Берлинской Стены в 2003 году Европейская Экономическая Комиссия разработала документ «Руководящие принципы по жилищным кондоминиумам для стран с переходной экономикой» (ЕСЕ/НВР/123). Данный документ обеспечил своевременное руководство по вопросам, требующим нормативно-правового вмешательства, наращивания потенциала, а также разработки финансовой системы и передовой практики по управлению и владению кондоминиумами.

Начиная с 2003 года, изменения в технологии, экологические и социальные проблемы поставили новые задачи для управления и владения кондоминиумами, с которыми сталкиваются все страны региона ЕЭК, а также новые международные соглашения, такие как Программа устойчивого развития до 2030 года, Женевская хартия об устойчивом жилищном хозяйстве и Новая повестка дня для развития городов, влияющие на национальные нормативно-правовые базы.

В 2017 году Президиум Комитета обратился с просьбой к КГРН заняться этим вопросом и обновить ЕСЕ/НВР/123, чтобы включить в него новые задачи и обязательства, а также все государства-члены ЕЭК.

Настоящий документ разработан на основе предшествующего документа и расширяет сферу действия руководства для решения современных проблем и обязательств во всем регионе.

I. СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В МНОГОКВАРТИРНОМ КОНДОМИНИУМЕ

Преобразование политико-экономической системы стран Центральной и Восточной Европы после распада Советского Союза и падения Берлинской Стены требует создания новой системы, регулирующей все, начиная с основных видов экономической деятельности, заканчивая национальной политикой и нормативно-правовыми основами. Данные преобразования отразились на всех секторах экономики, а также среди прочего на жилищном секторе. В новой рыночной экономике отдается предпочтение частной собственности, демократическому выбору систем управления, рыночному регулированию экономической деятельности, возмещению издержек в структуре цен на услуги, а также удовлетворению потребностей клиентов. Одна из проблем нашего времени заключается в создании правовой основы для поддержки принятия новой, частной формы управления, обслуживания и владения многоквартирными зданиями-кондоминиумами.

Преобразование бывших многоквартирных арендных зданий в жилищные кондоминиумы позволило государствам передать ответственность (и финансовое бремя) по содержанию и эксплуатации жилищного фонда. Несмотря на то, что, возможно, это помогло уменьшить дефицит финансирования в государственном секторе, во многих случаях данная приватизация привела к тому, что новые собственники кондоминиумов столкнулись с непредвиденными расходами, связанными с ухудшением состояния зданий в связи с длительным отсроченным обслуживанием, неэффективными системами тепло- и энергоснабжения, а также проблемами осуществления самоуправления и сборов жилищных кооперативов.

В целях оказания содействия национальным и местным органам управления, а также новым собственникам во время преобразования в 2003 году ЕЭК ООН подготовила документ ЕСЕ/НВР/123 «Руководящие принципы по жилищным кондоминиумам для стран с переходной экономикой». Данный документ своевременно обеспечил руководство по вопросам, требующим нормативно-правового вмешательства, наращивания потенциала, а также разработки финансовой системы и передовой практики.

Начиная с 2003 года, изменения в технологии, экологические и социальные проблемы поставили новые задачи для управления и владения кондоминиумами, с которыми сталкиваются все страны региона ЕЭК. Новые международные соглашения, такие как Программа устойчивого развития до 2030 года, Женевская хартия об устойчивом жилищном хозяйстве и Новая повестка дня для развития городов были представлены для достижения новых социальных и экологических целей, а также оказания воздействия на национальные нормативно-правовые базы. Настоящий документ «Руководящие принципы по жилищным кондоминиумам для стран с переходной экономикой» разработан на основе предшествующего документа и расширяет сферу действия руководства для решения современных проблем. Кроме того, он охватывает весь регион ЕЭК ООН, а не избранную группу стран.

II. ЗАКОН О КОНДОМИНИУМАХ

Кондоминиумы зависят от национальных базовых условий и эффективного выполнения этих условий. Необходимость национальных инициатив должна охватывать весь комплекс вопросов, начиная с национальных базовых условий, заканчивая муниципальной жилищной стратегией и программами, в целях реализации практической подготовки собственников кондоминиумов. Это не означает, что все эти мероприятия должны разрабатываться и осуществляться исключительно центральными государственными учреждениями. Национальные инициативы необходимы, если муниципалитеты и частный сектор будут выполнять свои задачи в секторе многоквартирного жилья.

А. Национальный закон

Несмотря на то, что обязанности, касающиеся жилищного сектора, возлагаются на муниципалитет, не следует забывать о важности жилищного кондоминиума на национальном уровне. Государству следует признать его важность, отразить его в национальных задачах в жилищной сфере и действующем законодательстве, а также оказать содействие муниципалитетам и местным органам власти в поощрении практических действий в целях обеспечения успешного функционирования кондоминиумов в пределах своей юрисдикции.

1. Национальная институциональная основа для поддержки кондоминиумов

Одним из важнейших элементов ответственности государства за создание благоприятных базовых условий для организации и эффективного функционирования частного жилья, организованного в качестве кондоминиумов, является создание надлежащих институциональных структур и четкого распределения обязанностей внутри данной структуры. Ассоциации кондоминиумов могут быть эффективными лишь в том случае, когда будут разработаны прямые и соответствующие нормы законодательства в целях подробного изложения отдельных правил и процедур, а политическая воля проявляется для обеспечения соблюдения политики и институциональных систем.

Серьезный потенциал жилищного сектора в национальном социально-экономическом развитии должен находиться в центре внимания парламентской ответственности. Для жилья в целом и для кондоминиумов, в частности, концентрация ответственности за основные вопросы жилищной политики в рамках одного парламентского комитета повысит политический приоритет жилищного сектора и будет способствовать беспрепятственному процессу социально-экономических реформ.

Ответственность на высшем уровне за жилищный вопрос следует также возложить на государственные органы. Неважно, приобретет ли она форму отдельного министерства по жилищным вопросам или специального отдела по жилищным вопросам в другом министерстве. Важно то, что подразделение, ответственное за жилищные вопросы, должно обладать достаточными полномочиями и возможностями для эффективного решения основных жилищных вопросов на национальном уровне.

Государству следует принять на себя четкую ответственность за поддержку создания и функционирования национальных, региональных и местных головных организаций для ассоциаций собственников. В частности, государству следует оказывать поддержку деятельности организаций, направленных на обучение и подготовку собственников жилых помещений в кондоминиумах, а также председателей совместной собственности.

В целях обеспечения гарантии права собственности и гарантий владения жильем следующие предварительные условия имеют важное значение:

- Четкое правовое определение прав и обязанностей, связанных с владением (закон о жилищных кондоминиумах);
- Правовое определение и поддержка имущественных прав (закон о регистрации земельных участков);
- Обоснованные административные структуры и процедуры передачи прав собственности;
- Эффективные и прозрачные правовые процедуры для урегулирования споров по имуществу, а также вопросов, связанных с неплательщиками сборов за кондоминиум, включая вопросы неформальности и выселения;
- Четкое распределение прав и обязанностей между заемщиком и кредитором в жилищном секторе.

Выполнение вышеуказанных условий должно лежать в основе национальной политической ответственности и эти правовые аспекты можно решить лишь на национальном уровне. Вопросы управления земельными ресурсами и регистрации прав на недвижимое имущество изложены в руководстве ЕЭК ООН, содержащемся в документах:

- «Руководящие принципы относительно кадастровых номеров объектов недвижимости», (с которым можно ознакомиться по ссылке <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/guidelines.real.property.e.pdf>)
- «Управление земельными ресурсами в регионе ЕЭК ООН: тенденции развития и основные принципы» (с которым можно ознакомиться по ссылке <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/landadmin.devt.trends.e.pdf>).

2. Национальные законы о жилищном кондоминиуме

В Западной Европе и Северной Америке национальные законы, регулирующие вопросы жилищных кондоминиумов, значительно отличаются друг от друга по структуре и содержанию. Как правило, короткие законы требуют дополнительных правил и руководящих принципов, в то время как конкретные законы не требуют такой подробной дополнительной документации. Законодательная основа в странах Центральной и Восточной Европы в значительной степени зависит от смежных законов, таких как гражданский кодекс, строительный кодекс, законы о субсидиях и займах для капитального ремонта или утепления зданий, законы о приватизации и т.д. Данные руководящие принципы не отдают предпочтения степени детализации, непосредственно фигурирующей в законе и/или подкрепляющих нормах, и каждое государство должно самостоятельно определять, что подходит для его конкретных обстоятельств.

Аналогичным образом, государства могут по-разному воспринимать мнения относительно степени детализации, которая должна быть включена в национальные законы, и какие регулирующие полномочия должны

быть оставлены для ассоциации собственников. В данных руководящих принципах указывается один конкретный вариант разделения обязанностей между национальными и внутренними правилами. Однако руководящие принципы не противоречат другим взглядам на это разделение. Конкретный баланс между правилами, закрепленными в ассоциации кондоминиумов, и законами должен самостоятельно определяться каждым государством.

Если жилищная политика разрабатывается на национальном уровне, государства также должны рассматривать кондоминиумы в других областях законодательства, касающихся жилищных вопросов. Например, инициативы в области доступного жилья, в соответствии с Женевской хартией Организации Объединенных Наций по вопросам устойчивого жилищного строительства и целями устойчивого развития Программы устойчивого развития до 2030 года, могут быть частично решены посредством законов, касающихся утверждения строительства новых зданий. Такие законы могут поддержать доступное жилье, путем установления требования, чтобы определенный процент помещений жилья в недавно построенных кондоминиумах был выставлен на продажу по сниженной цене для групп населения с низкими доходами. Таким образом, национальные цели в области включения в систему социального обеспечения и защиты уязвимых групп населения могут быть включены в разработку, владение и управление кондоминиумами. Аналогичным образом, строительные требования или стимулы могут использоваться в рамках тщательно разработанного плана поддержки экологической устойчивости, энергоэффективности в жилых помещениях и другими связанными с этими целями как в модернизации существующих запасов, так и в развитии новых жилых кондоминиумов.

Последний пример относится к соответствующему правилу, касающемуся краткосрочной аренды и других форматов экономии за счёт совместного использования (например, AirBnB) в сфере гостиничного бизнеса и/или арендного права. В зависимости от требуемой структуры каждого государства может быть целесообразным, чтобы требования, касающиеся этих и других вопросов, были определены в концепции на национальном уровне, в то время как специфические особенности находятся в управлении муниципалитетов посредством существующих правил районирования, утверждения и согласования конструктивного улучшения и программ социального жилья. Несмотря на это, важно наличие соответствующих норм для определения порядка управления кондоминиумами.

Помимо необходимости рассмотреть кондоминиумы в более широком законодательстве, существует ряд конкретных правовых документов, которые определяют успех владения жилищными кондоминиумами. Данные руководящие принципы касаются трех основных областей правовых норм, которые имеют решающее значение для владения кондоминиумом:

- 1) Национальные законы и положения о владении кондоминиумом;
- 2) Национальные законы о регистрации земельного участка (недвижимости) и кадастре;
- 3) Национальные законы и положения о налогообложении.

Национальные законы, внутренние регламенты и соглашения регулируют ассоциации собственников кондоминиумов. Государство несет ответственность за разработку общей правовой базы для ассоциаций собственников. В целом, следующие регламенты и соглашения необходимы для эффективного функционирования кондоминиумов и ассоциации собственников:

- Соглашение о кондоминиумах, включая любые применимые местные законы
- Определение разграничения права собственности (при необходимости, при переходе от многоквартирной арендной структуры)
- Договор об управлении

Ниже представлена общая структура, рекомендуемая для закона об управлении и владении кондоминиумом:

ЧАСТЬ I: Область применения правил

- Законодательство, регулирующее управление кондоминиумом
- Главные определения
- Принципы, регулирующие вопросы о многоквартирных зданиях

ЧАСТЬ II: Полномочия государственных, региональных и местных органов власти

- Основные правила, регулирующие частную и совместную собственность
- Права и обязанности собственника
- Изменение использования частных жилых помещений
- Изменение использования общей собственности

ЧАСТЬ III: Ассоциация собственников

- Роль, цели и полномочия
- Взаимодействие, заседания и принятие решений, требования для голосования
- Совет и управление (самоуправление, частное управление)
- Бюджет, бухгалтерский учет и счета
- Резервный фонд
- Совместные расходы – обязательство по уплате
- Обслуживание общей собственности
- Вход в закрытые жилые помещения, включая свободное жилье, находящиеся в собственности собственника на законных основаниях
- Ответственность третьих сторон за собственников

Ниже даны примеры данных, которые должны включать всесторонние законодательные меры о кондоминиумах.

Четко определенные права собственности

Крайне важно, чтобы законодательством был предусмотрен метод для четкого разделения границ и определения прав как индивидуальных собственников кондоминиумов и жилых помещений, общей собственности, так и ассоциации собственников. Также следует обеспечить четкую формулировку в отношении того, находится ли общая недвижимость в собственности и контролируется муниципалитетом или ассоциацией собственников, включая какие права существуют для использования, аренды, освобождения или заимствования областей, включенных в общую собственность. Также важное значение имеет описание того, как жилые помещения будут включены в ассоциацию собственников. Это может включать в себя одно целое здание или, в соответствующих случаях, в некоторых странах, отдельные этажи, жилые помещения, имеющие общий вход или коммунальные услуги, или другое распределение. В случаях, когда одно имущество охватывает несколько ассоциаций разных собственников, также необходимо распределить затраты и совместные или индивидуальные обязанности председателя.

Членство в ассоциации собственников

Ассоциация собственников должна быть юридическим лицом и обязательное членство собственников жилых помещений в ассоциации собственников должно быть включено в национальный закон о жилищном кондоминиуме. Это правовое требование полностью соответствует установленной демократической практике в регионе ЕЭК. Без ассоциации собственников, где представлены все собственники, рациональное управление частями кондоминиума, находящимися в общем владении (крыши, лестницы, внешние стены, трубы и проводка и т.д.) невозможно.

В странах, где обязательное членство в ассоциациях собственников невозможно в соответствии с действующим законодательством, должны быть введены альтернативные способы обеспечения управления совместным имуществом. В частности, это может включать в себя положение о совместном самоуправлении или заключение контрактов на административные услуги из сторонних организаций. Как правило, такие решения излагаются в самом законе или в дополнительных нормах к закону. В случае стороннего администрирования законом должны быть представлены подробные описания оказываемых услуг, определены соответствующие стандарты, указано, требуется ли лицензия на выполнение этого вида деятельности, а также представлены средства правовой защиты в случае невозможности исполнения. В некоторых странах также должна быть определена структура оплаты такого вида управления. В приложении 1 приводится пример такого типа правовой основы.

Управление и голосование

Право собственников жилых помещений голосовать по вопросам, затрагивающим ассоциацию собственников в рамках ее управления, это конкретная область, требующая правового руководства. Государства должны определить, разрешено ли физическим или юридическим лицам владеть более чем одним жилым помещением, и если да, то каким образом будут затронуты права голоса собственника. Это решение требует в равной степени учитывать права на владение землей и владения собственностью с необходимостью обеспечения защиты от монополии на голосование, которая может быть вызвана концентрацией собственности в руках отдельных лиц или юридических компаний. Как правило, сособственники одного жилого помещения имеют один голос. Аналогичные решения должны приниматься в отношении жилых помещений разных размеров касательно голосования. Например, владелец более крупного жилого помещения может поглотить большую часть расходов на приобретение, вносить значительно больший вклад в ежемесячные выплаты на обслуживание кондоминиума, а также его деятельность может в большей степени зависеть от решений правления, однако, это не обязательно должно трансформироваться в дополнительные права голоса. Государство должно решить, имеет ли каждое жилое помещение один голос, или права голоса устанавливаются исходя из процентного соотношения общего владения жилыми помещениями. Каждое государство должно рассматривать эти вопросы в своем законодательстве в отношении кондоминиумов в зависимости от своей культуры и других руководящих законов.

Государства должны указать, какие типы решений могут утверждаться голосованием, а также обеспечить, чтобы результаты законно проведенного официального голосования были юридически обязательными для всех собственников жилых помещений, вне зависимости от того, участвовал ли определенный владелец жилого помещения в процессе голосования. Всесторонние законодательные меры должны предусматривать примеры, когда требуется простое большинство, а когда указанное большинство голосов. Как правило, потенциально важные решения должны требовать более высокий процент голосов «за», чем простые управленческие решения. Необходимо четко определить положения в отношении того, какие типы решений относятся к каждой категории. Следует также предпринять законодательные усилия для определения соответствующего кворума голосования, чтобы не оказаться в ситуации, когда (а) небольшое количество собственников жилых помещений служит компромиссным вариантом большинства голосов в связи с низкой посещаемостью или (б) требования о непомерно высокой поддержке, что может тормозить процесс принятия простых управленческих решений.

[Обязательства собственника жилого помещения](#)

Регламентирующее законодательство требует, чтобы все собственники обслуживали свои жилые помещения, а также делили расходы на содержание и ремонт частей кондоминиума, находящихся в общей собственности, что, как правило, достигается посредством ежемесячных выплат на обслуживание кондоминиума. Как правило, конкретные нормы для расчета долей владения и соответствующих выплат могут быть включены в национальный закон о кондоминиумах или регламентирующих правилах.

Обслуживание отдельных жилых помещений, соблюдение положений соглашения о кондоминиумах, а также оплата ежемесячных выплат на обслуживание кондоминиума должны быть оговорены строгими требованиями и имеют решающее значение для сохранения общего качества жилищного фонда, а также обеспечения необходимого финансирования для управления, обслуживания и реконструкции жилищных кондоминиумов. Национальный закон также должен устанавливать и поддерживать обеспечение исполнения обязательств по устранению нарушений в жилых помещениях для обеспечения необходимого ремонта отдельных частей кондоминиума, а также неуплате необходимых платежей на обслуживание кондоминиума. Сюда можно включить: (а) штраф за нарушение обслуживания отдельной части кондоминиума, (б) право ассоциации собственников осуществлять необходимый ремонт и выставить счета собственникам жилых помещений для оплаты соответствующих работ, (в) заявление и накопление процентов по просроченным платежам или отложенным платежам, (г) право ассоциации накладывать арест на жилые части кондоминиума, которые требуют ремонта после продажи или передачи жилого помещения, (д) передача соответствующего вопроса частной коллекторской компании, (е) отключение жилого помещения кондоминиума от совместного обслуживания или коммунальных услуг (если применимо), (ж) выселение собственника жилого помещения и/или тендера на жилое помещение кондоминиума, или (з) другие средства правовой защиты, определенные судом. Владелец жилого помещения, не платящий сборы, может также иметь право голоса. Каждое государство должно определить продолжительность периода нарушения, необходимого для инициирования правовой защиты, и обеспечить, чтобы был представлен соответствующий уровень защиты.

[Положения об управлении](#)

Законом должны быть четко определены роли правления и органа по управлению кондоминиумом. Четкие управленческие функции имеют важное значение, поскольку собственники жилых помещений не всегда осведомлены о требованиях или не в состоянии справиться со своими задачами, требующимися для управления кондоминиумом. Национальные законы о кондоминиумах должны определять управленческие функции и, при необходимости, также определять обязанности и обязательства председателя, правления и ассоциации собственников. Затем законом должно

быть определено, считается ли ассоциация собственников или правление кондоминиума правомочной организацией в целях заключения договоров на обслуживание, коммунальные услуги или в других целях.

Законом также должны быть предусмотрены случаи, в которых такие структуры не могут быть организованы. В этом случае каждый владелец жилого помещения должен иметь право организовать общее собрание и структуру управления и/или отправить соответствующий запрос в государственный орган.

[Бухгалтерский учет](#)

Большинство стран имеют законы, регулирующие бухгалтерский учет. Такие законы, как правило, распространяются на всех юридических лиц, участвующих в коммерческой и некоммерческой деятельности, а также позволяют отдельным организациям выбирать наиболее подходящую форму бухгалтерского учета. Это, однако, не означает, что юридические лица могут вести свои счета по своему усмотрению. В законе, как правило, определяются обязательства по отчетности, а также подчеркивается, что бухгалтерская практика должна обеспечивать честное и четкое представление финансового состояния юридического лица.

Законом о кондоминиумах должно быть определено, какие нормативные положения следует принять для механизмов учета. Согласно большинству национальных правовых основ, ассоциации собственников должны вести профессиональный учет. В тех случаях, когда национальное законодательство не определяет это требование, ассоциации должны, тем не менее, устанавливать строгие правила бухгалтерского учета.

[Налогообложение](#)

Что касается налогов, кондоминиум следует рассматривать не в качестве коммерческого предприятия, а жилищной некоммерческой организации. Налоговое законодательство должно содержать четкие и соответствующие определения и надлежащим образом согласовываться с законами о кондоминиуме. Правила налогообложения, бухгалтерского учета и другие правила должны быть адаптированы к таким определениям. В целом, эффективное управление и обслуживание собственности, организованной в виде кондоминиума, следует рассматривать как общее достояние, которое должно вознаграждаться путем применения налоговых правил. Хорошо разработанная налоговая политика также может содействовать сохранению жилищных кондоминиумов. Государственные органы могут на законных основаниях устанавливать льготы по налогу на имущество для рационального потребления электроэнергии для старых строительных конструкций.

Доход, полученный ассоциацией собственников от платежей за обслуживание кондоминиумов и других платежей, не должен облагаться налогом. Налоги на собственность для отдельных жилых помещений

кондоминиума должны оплачиваться в соответствующие государственные органы непосредственно собственниками, в то время как все налоги на собственность, связанные с общей собственностью, должны оплачиваться ассоциацией собственников и могут быть делегированы как ответственность председателя. Общая собственность должна быть определена отдельно от жилых помещений кондоминиума для целей налогообложения и достоверно оценена на основании нормативных требований, касающихся оценки и обследования. При разработке налоговой политики государства могут опираться на действующие международные стандарты, например, стандарты Международной ассоциации налоговых оценщиков (МАНО): (https://www.iaao.org/wcm/Resources_Content/Pubs/Technical_Standards.aspx).

Имущество кондоминиумов, включающее коммерческую/розничную часть, должно оцениваться и классифицироваться соответствующим образом в зависимости от правовой основы соответствующей юрисдикции. Коммерческие доходы, полученные ассоциацией собственников, могут облагаться налогом в зависимости от нормативных актов.

Создание и ликвидация

Большинство недавно построенных кондоминиумов создается в законном порядке путем заключения юридически обоснованного соглашения о кондоминиуме с надлежащим государственным органом. Разрешение на строительство нового кондоминиума может быть связано с подачей таких документов в течение определенного периода времени. Государство также должно решить, может ли кондоминиум ликвидироваться после его создания и при каких условиях.

Государствам, возможно, также потребуется уточнить законы, которые позволят превратить многоквартирные арендные здания или муниципальные жилищные здания в кондоминиум. Правила должны определять, как формируется ассоциация собственников. Это может происходить автоматически, если преобразование кондоминиума требуется одновременно для всех жилых помещений или может быть привязано к проценту преобразованных жилых помещений, если преобразование происходит по отдельности. Указанный период времени для создания и регистрации ассоциации собственников должен уточняться в законе. В некоторых случаях само по себе принятие закона о кондоминиуме недостаточно для обеспечения формирования ассоциации собственников, соответствующего правления и органа управления. С этой целью законы о кондоминиуме могут также включать мероприятия, поддерживающие собственников при создании таких механизмов, как стимулирование создания или поддержки в рамках финансирования и схем субсидирования.

Б) Муниципальный закон

На муниципальном уровне национальная жилищная политика должна быть переведена в область практических действий и результатов. Структура, порядок и эффективность политических и административных органов на муниципальном уровне имеют крайне важное значение для практических решений жилищных проблем. Как отмечалось ранее, важнейшие вопросы, не определенные на национальном уровне, должны решаться на муниципальном уровне. Это включает регулирование преобразования многоквартирных зданий в кондоминиумы, правила зонирования, разрешения на конструкторское улучшение, экологические цели и программы социального жилья.

Политическая ответственность в жилищных вопросах должна быть сосредоточена и закреплена в жилищном комитете или подкомитете при муниципальном совете. Данный комитет должен нести ответственность за следующие области:

- 1) Общая политика и стратегии муниципального жилья;
- 2) Сотрудничество с частным жилищным сектором;
- 3) Социальное жилье; а также
- 4) Поддержание и улучшение качества и стоимости жилищного фонда, включая цели в области охраны окружающей среды и повышения энергоэффективности;
- 5) Оказание содействия в эффективном функционировании кондоминиумов и ассоциаций собственников;
- 6) Организация тендеров на здание без системы управления на выбор управляющей компании.

Важной основой для любого сотрудничества между муниципалитетами и ассоциациями собственников кондоминиума является четкое определение обязанностей обеих сторон. Собственники частных жилых помещений, ассоциации собственников кондоминиумов должны нести полную, неограниченную ответственность за свою собственность.

Муниципалитет должен нести административную и нормативную ответственность за содействие созданию кондоминиумов в контексте своей повестки дня в области жилищного фонда. Кроме того, при необходимости, муниципалитет должен рассмотреть вопрос о предоставлении субсидий ассоциациям собственников для целей реконструкции, ремонта и повышения энергоэффективности кондоминиумов.

Соответствующая финансовая и институциональная поддержка от местных государственных органов, муниципалитетов и/или конкретных консультационных центров зачастую бывает необходима для содействия жителям при создании органов управления зданием, когда существующая арендная недвижимость сначала преобразуется в кондоминиумы. Например, местные советы муниципальных образований могут оказывать содействие членам

Ассоциации собственников жилых помещений по таким вопросам, как создание, реорганизация, функционирование и управление кондоминиумами. В крайних случаях, когда правление или председатель кондоминиума не исполняют конкретные обязательства, местные советы могут оказывать содействие для созыва общего собрания ассоциации собственников для разрешения ситуации или организации новых выборов.

[Муниципальные компании, занимающиеся обслуживанием](#)

В странах с переходной экономикой муниципальные компании, занимающиеся обслуживанием, могут обладать монополией на административные и управленческие услуги для жилищного фонда, включая кондоминиумы. Такая ситуация, в общем, должна быть прекращена. Муниципальные компании, занимающиеся обслуживанием, могут, однако, предлагать услуги кондоминиуму как участники тендера.

III. УПРАВЛЕНИЕ И ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ

А. Соглашение о кондоминиуме

Большинство кондоминиумов в Западной Европе и Соединенных Штатах Америки создаются на законном основании перед завершением строительства путем заключения соглашения о кондоминиуме с соответствующим муниципалитетом. В бывших «странах с переходной экономикой» большинство кондоминиумов создавались в действующих зданиях, где арендаторы были преобразованы в собственников жилых помещений. В той же мере, в какой такие разговоры о кондоминиумах до сих пор ведутся, необходима поддержка при формировании и регистрации кондоминиумов и ассоциации собственников, а муниципалитеты должны играть определенную роль при оказании консультативной помощи и поддержки.

Цель

Соглашение о кондоминиуме является основным документом, регулирующим внутренние отношения между собственниками жилых помещений, ассоциацией собственников, правлением и его комитетами, а также председателем (при наличии). Соглашение о кондоминиуме содержит более точные правила и нормативные положения для ассоциации, чем те, которые обычно включены в национальные законы о кондоминиумах. Эти документы должны быть всесторонними, ясными и конкретными в отношении решаемых вопросов. Такие документы являются краеугольным камнем успешной ассоциации собственников. Для новых кондоминиумов соглашение о кондоминиуме часто является юридическим средством, с помощью которого создается кондоминиум.

Соглашение о кондоминиуме применяется в равной степени ко всем собственникам и не допускает никаких оговорок. При продаже или передаче отдельного жилого помещения владелец должен представить соглашение в качестве безоговорочного условия продажи или передачи, и оно должно быть принято вместе с подписанным подтверждением покупателем как часть договора купли-продажи. В приложении II содержится шаблон соглашения о кондоминиуме. Новым собственникам жилых помещений должно быть предоставлено достаточно времени для устранения добровольно унаследованных дефектов, определенных правлением или председателем кондоминиума.

Содержание

Соглашение о кондоминиуме должно содержать следующие данные:

Описание соответствующих физических аспектов кондоминиума, таких как:

- Включенные здания или здание, определенные муниципалитетом, название улицы и номера домов;
- Общее описание здания, например, размер, тип постройки, общее назначение;
- Описание каждого жилого помещения, находящегося в частной собственности, его расположение в здании, его назначение (например, квартира, коммерческое назначение), его размер (например, квадратных метров и количество комнат) и определенные характеристики, складские помещения, парковочные места и т.д.;
- Расчет доли собственности для каждого помещения. Метод и предположение, в соответствии с которыми сделаны расчеты;
- Четкое определение всего общего имущества, включая оборудование и земельные участки под, внутри и за пределами здания (-й);
- Конкретные права и/или обязательства, относящиеся к одному или нескольким жилым помещениям;
- Чертежи, планы и технические сертификаты зданий и прилегающих территорий.

Описать соответствующие административные структуры и процедуры, такие как:

- Структура и функции ассоциации собственников
- Форматы и процедуры заседания
- Права голоса и процедуры голосования
- Финансовые счета
- Обязательства по оплате содержания кондоминиума и специальные оценки
- Правление, включая полномочия и обязательства
- Роль и ответственность председателя

В соглашениях о кондоминиумах должно содержаться описание ожиданий в отношении характера и штрафов за нарушения. Это может быть достигнуто за счет включения отдельных внутренних правил в соглашение о кондоминиуме. Внутренние правила – это важный, но зачастую сложный нормативный компонент соглашения о кондоминиуме, поскольку они формируют кодекс поведения, регулирующий взаимоотношения между собственниками. Они включают в себя часы покоя здания, разрешение на проживание животных, ограничение содержимого балконов, а также ограничения свободы собственников жилых помещений в отношении установки дополнительного освещения, флагштоков, оконных коробок или антенн на внешних стенах зданий и т.д. В приложении IV представлен образец внутренних правил. Рекомендуется разделить внутренние правила на «общие правила» с приложением нормативных положений и руководств для специальных пунктов. Эти приложения впоследствии могут быть изменены отдельно, не затрагивая весь свод правил. Если уборка и ежедневное обслуживание помещений, находящихся в совместном владении, осуществляются самими жителями, то соответствующие инструкции должны быть подготовлены.

Обратите внимание, что содержание соглашения о кондоминиуме должно руководствоваться и устанавливаться в соответствии с любым применимым законодательством страны. Лучше всего четко определить обязательства собственников жилых помещений, совета и любого органа управления в соглашении о кондоминиуме даже в странах, где многие из этих элементов указаны в законе. Это служит для информирования всех сторон и может помочь предотвратить путаницу в тех случаях, когда стороны могут быть не знакомы с действующим законодательством.

В. Структура и функции ассоциации собственников

Ассоциация собственников

В соответствии с рекомендациями правовой основы все собственники жилых помещений автоматически становятся членами ассоциации собственников после приобретения жилого помещения кондоминиума. Членство является обязательным условием. Главная обязанность ассоциации собственников заключается в обеспечении удовлетворительного обслуживания и ремонта собственности, находящейся в совместном владении, а также наиболее эффективном использовании средств ассоциации. Для достижения этой цели ассоциация нуждается в организационной структуре с четко определенными правами и обязательствами на каждом уровне. Ассоциация собственников не может учитывать свои интересы только путем общих собраний и не может и не должна зависеть от государства или муниципалитета в отношении выполнения своих функций.

В целях защиты интересов собственников в общей собственности ассоциация собственников должна иметь возможность заключать контрактные соглашения, привлекать капитал на рынке, а также выступать истцом и

ответчиком в суде. Для этих целей руководством рекомендуется, чтобы ассоциация собственников была зарегистрирована в качестве юридического лица в соответствующих органах. Настоящее руководство основано на предположении, что частные собственники помещений в кондоминиуме являются основными гарантами удовлетворения претензий третьих сторон к ассоциации собственников. В противном случае, кредитование для обеспечения обслуживания, ремонта и модернизации имущества не представляется возможным, в силу отсутствия удовлетворительного материального обеспечения кредитов ассоциации собственников.

Некоторые страны с переходной экономикой решили не регистрировать ассоциации собственников в качестве юридических лиц, главным образом по социальным причинам. Если ассоциация становится юридическим лицом, все собственники несут общую ответственность за обязательства ассоциации, включая долги. В случае невозможности возврата невыплаченного кредита из ассоциации, кредитор может потребовать возврата от каждого отдельного собственника, который может впоследствии потерять свое имущество.

Собственники, действующие сообща на официальном общем собрании, являются высшим органом ассоциации собственников. В интересах обеспечения эффективности они делегируют большую часть своих полномочий для осуществления повседневной деятельности ассоциации правлению, избранному собственниками из их числа. Правление несет ответственность за исполнение задач ассоциации и конкретные решения общего собрания самым результативным и эффективным с точки зрения затрат образом. Члены правления несут ответственность перед собственниками и должны действовать исключительно в интересах собственников. Для эффективного выполнения своих обязанностей правление наделено полномочиями привлекать профессиональное руководство для оказания содействия ассоциации. На общих собраниях собственники могут также делегировать конкретные обязанности комитетам, состоящим из собственников. Более подробная информация о собраниях будет представлена в будущих разделах настоящего руководства.

Правление

Поскольку проводить собрания собственников часто не представляется возможным, ассоциация собственников должна определить практические пути оказания содействия собственникам путем предложения политики и мониторинга ее исполнения, а также решений, принятых на собрании собственников. Эффективным решением этого является создание правления.

Для недавно построенных жилищных кондоминиумов, застройщик будет выступать в качестве правления и управлять кондоминиумом до продажи достаточного количества жилых помещений, пока ассоциация собственников не сможет нормально функционировать и проводить выборы. Многие застройщики смогут продолжить участвовать в работе правления на период

после продажи последних жилых помещений в целях оказания содействия для успешной передачи выполняемых функций.

Правление выбирается собственниками, как правило, на ежегодном общем собрании и состоит из 3-5 членов (для небольших кондоминиумов также возможно работать с правлением, состоящим из одного человека, например, президента ассоциации). Члены правления избираются на ограниченный срок, как правило, 1-2 года. Эти члены назначаются собственниками для выполнения обязанностей по надзору и контролю за деятельностью ассоциации между собраниями собственников.

В небольших кондоминиумах правление может нести прямую ответственность за исполнительные функции, такие как наем сотрудников, выполнение определенных функций управления и заключение контрактов на ремонт и техническое обслуживание. Для средних и крупных кондоминиумов, однако, для правления, действующего от имени собственников, обычно нанимается внешний эксперт для управления ассоциацией. В этом случае внешний управляющий (или управляющая компания) несет ответственность за надзор и контроль за деятельностью управления.

Несмотря на то, что правление получает широкие полномочия действовать от имени собственников, оно не может принимать решения по вопросам, которые должны обсуждаться всеми собственниками на общем собрании. Такое разделение ответственности необходимо четко определить в соглашении о кондоминиуме.

Для эффективного функционирования правлению необходимо сосредоточить свою работу на интересах собственников в целом. Это требует объективности и целостности от членов правления. Их индивидуальные интересы как собственников всегда должны быть на втором месте, а личные интересы, будь то финансовые или иные, не должны играть определенную роль в рассмотрении или принятии решений. Следует избегать конфликта интересов любой ценой в целях сохранения доверия собственников. Члены правления могут быть уволены путем высказывания вотума недоверия со стороны собственников жилых помещений, если это разрешено соглашением о кондоминиуме.

Члены правления не должны получать финансовую компенсацию, прямо или косвенно, от любой стороны с коммерческими связями, за любую часть деятельности ассоциации. Получение компенсации должно рассматриваться как грубое нарушение и должно привести к немедленному увольнению.

Однако, члены правления могут получать вознаграждение за выполняемые ими задачи для ассоциации. Решение о таких платежах должно приниматься собственниками заранее и доводиться до сведения всех собственников до проведения общего собрания, на котором избирается совет.

Критическим элементом ответственности правления является предоставление собственникам всестороннего, четкого и постоянного взаимодействия и информации о деятельности ассоциации. Такая информация имеет жизненно

важное значение для обеспечения неизменного доверия и уверенности между собственниками и их советом. В соглашении о кондоминиуме могут быть представлены конкретные рекомендации о виде и частоте представления информации собственникам. Например, резюме каждого общего собрания может распространяться среди всех членов в течение определенного количества дней после завершения заседания. Это позволяет информировать собственников, которые не присутствовали на собрании, создавая официальную запись обсуждаемого вопроса. Все сообщения должны оформляться в юридически признанной форме в соответствии с национальным законодательством. Это может включать электронную почту или может быть ограничено физической рассылкой писем.

Правление может проводить свои собственные собрания для обсуждения вопросов, касающихся управления и/или заслушивания отчетов и рекомендаций комитетов. Эти собрания должны быть открыты для собственников жилых помещений, вне зависимости от наличия права голосовать по вопросам, обсуждаемым на таких собраниях. Количество таких собраний может быть определено в соглашении о кондоминиуме, но не менее четырех раз в год (или раз в квартал). Заседания правления должны быть привязаны к финансовому году организации, если он отличается от календарного года.

Комитеты

Комитеты уполномочиваются соглашением о кондоминиуме и утверждаются голосованием собственников жилищных помещений на общем собрании для подготовки и/или выполнения определенных задач. В качестве примеров можно привести комитеты по аудиту благоустройства территории, по вопросам выборов и деятельности. Комитет по вопросам выборов несет ответственность за предложение кандидатур на ежегодном совещании на официальные должности в ассоциации.

Председатель

Для средних и больших ассоциаций рекомендуется принять на работу председателя для осуществления повседневного управления ассоциацией. Председатель подчиняется правлению и регулярно отчетывается перед ним. Председателем может быть специалист или профессиональная компания, или несколько человек, назначенных из числа собственников.

Несмотря на то, что в национальных законах о кондоминиуме определены функции управления, а иногда обязанности и ответственность руководства, ассоциации собственников, рекомендуется заключить отдельный и детально подготовленный договор с назначенным председателем.

В договорах об управлении должны определяться права и обязанности обеих сторон. Для индивидуальных или коммерческих компаний, которые нанимаются для осуществления управления, заключаются одинаковые

договоры. В случае, когда управление осуществляется несколькими лицами, например, выбранными из числа собственников, рекомендуется заключать отдельный договор с каждым человеком, в котором будут четко определены их обязанности. Однако, для этих целей может заключаться и один договор. Образец договора об управлении представлен в Приложении III.

Дополнительная информация о роли и обязанностях председателя содержится в разделе D этой главы.

Подрядчики

Председатель, как правило, должен предоставлять профессиональные услуги, например, ремонта, технического обслуживания, благоустройства территории и управления. Договоры на предоставление профессиональных услуг адвокатов и инженеров/архитекторов, а также технических услуг для инфраструктуры, уборки и т.д. будут заключаться по мере необходимости. В соответствии с соглашением о кондоминиуме для найма подрядчика может потребоваться минимальное количество заявок, обычно трех, их представление на утверждение правлению.

Поставщики коммунальных услуг

Поставщики горячей воды, газа, электроэнергии, связи и других коммунальных услуг зачастую заключают отдельные коммерческие договоры на поставку с каждым собственником жилого помещения для обслуживания отдельных кондоминиумов. Такие договоры не должны быть задачей ассоциаций, которые должны заключать договоры на поставку только для совместного имущества. В особых случаях ассоциации могут принимать временные договоры между собственниками и поставщиками коммунальных услуг.

Во многих странах Центральной и Восточной Европы собственники жилых помещений могут заключать договоры непосредственно с коммунальными службами или, в некоторых случаях, ассоциация кондоминиума может заключать договоры с коммунальными службами или предоставлять определенные услуги собственными силами. Перечень таких услуг и соответствующих процедур оплаты определяется в договоре, заключаемом между ассоциацией кондоминиума и отдельными собственниками жилых помещений. Право ассоциации кондоминиума получать доход от сборов или комиссий от таких договоров, как это может быть в случае льготного ценообразования на строительство кондоминиума, регулируется национальным законодательством.

Сотрудники

В случае необходимости и в соответствии с законом ассоциация собственников может нанимать сотрудников, занятых полный или неполный рабочий день. Типичными примерами являются дворники и уборщики. Сотрудники работают по договору и контролируются председателем.

C. Заседания

Ассоциация собственников состоит из нескольких собственников с равными правами. Обсуждение и решения по вопросам, как правило, проводятся на официальных заседаниях. Для успеха ассоциации важен четкий и обязательный порядок созыва, проведения таких совещаний и предоставления отчетности по ним. Наиболее важные решения собственников и правления принимаются на официальных заседаниях. В настоящем разделе приводятся руководящие принципы созыва, проведения заседания и предоставления отчетности по ним. Образец повестки дня приводится в приложении V. Образцы объявления о проведении общего собрания и протоколов общего собрания приводятся в приложениях VI и VII соответственно.

1) Ежегодное общее собрание собственников

Высшим органом ассоциации собственников являются общие собрания собственников жилых помещений кондоминиума. В ряду таких совещаний ежегодное общее собрание является самым важным. Оно созывается регулярно, обычно один раз в финансовый год, в зависимости от даты, когда был создан кондоминиум. В большинстве стран его обязанности регулируются законом о кондоминиумах.

Созыв заседания

Ежегодное общее собрание должно созываться раз в год в течение первого квартала финансового года. Собственники уведомляются о собрании в письменном виде за 14 дней до проведения собрания. В уведомлении указываются дата, время и место проведения собрания, а также повестка дня, в которой будут представлены все вопросы, подлежащие обсуждению и утверждению. Количество дней уведомления может относиться к рабочим или календарным дням и регулируется национальным законом или определяется в соглашении о кондоминиуме, если не указано в законе. Как указывалось ранее, приемлемым с правовой точки зрения способом представления письменного уведомления может быть отправка по электронной почте или напечатанным письмом, как разрешено законом или указывается в соглашении о кондоминиуме.

В уведомлении следует указывать информацию о деятельности и финансовых результатах за предыдущий год, годовой план деятельности и предложения избирательной комиссии. Председатель несет ответственность за созыв ежегодного общего собрания. Если он/она не делает этого, заседание созывается правлением. Если правление также не делает этого, ежегодное общее собрание может созываться любым собственником жилых помещений.

Ассоциация собственников имеет право принимать решения при присутствии 50 или более процентов собственников жилых помещений на ежегодном общем собрании или представлены уполномоченными доверенными лицами. Если кворум не достигнут, требуется созвать второе ежегодное

общее собрание в максимально короткие сроки. Однако собрание имеет право принимать решения независимо от количества присутствующих собственников и/или доверенных лиц. Это условие должно быть указано в письме о проведении собрания и включено в документы кондоминиума.

[Повестка дня заседания](#)

Вполне очевидно, повестка дня включает в себя ряд официальных пунктов для удовлетворения требований законов, уставов и соглашений. Она также будет включать вопросы, имеющие важное значение для работы отдельного кондоминиума и ассоциации собственников. Все вопросы, которые должны быть решены на ежегодном общем собрании, включаются в повестку дня. Важно, чтобы в повестке дня были четко сформулированы предложения по решениям, которые необходимо принять собранию.

Эти предложения часто связаны с проведением выборов, обсуждением и утверждением рекомендаций относительно расходов кондоминиума на различные инициативы по техническому обслуживанию и улучшению.

[Правила голосования](#)

Ассоциация собственников осуществляет свои полномочия путем голосования по вопросам, представленным правлением на общее собрание. Голосование по решениям и другим вопросам может реализовываться на заседаниях, организованных должным образом, или в соответствии с соглашением о кондоминиуме, путем заочного голосования или по доверенности. Бюллетени для заочного голосования требуют распределения точной и подробной информации и исключают необходимый обмен мнениями между собственниками жилых помещений. По этой причине и в целях управления бюллетени для заочного голосования не рекомендуются. Голосование на собраниях может проводиться путем поднятия рук или в письменном виде. Если требуется определенный процент присутствующих собственников помещений, обычно 10 процентов, голосование может быть проведено в письменной форме.

Голосование может проводиться на основании одного голоса на каждого собственника жилого помещения или взвешенного голосования на основании долей собственности, как это предусмотрено любым применимым национальным или муниципальным законодательством и указано в документах кондоминиума. Используются обе процедуры; однако, данное руководство основывается на принципе один голос на каждого собственника жилого помещения. Данная процедура является самой простой с точки зрения осуществления и контроля. Перед проведением голосования важно, чтобы все доверенные лица были проверены и утверждены, а также чтобы все присутствующие голоса учитывались для установления полномочий собрания для осуществления деятельности.

Для большинства вопросов, связанных с выборами, утверждением или решениями, требуется простое большинство присутствующих и участвующих в голосовании собственников жилых помещений. Это означает, что более 50 процентов голосов должны быть отданы в пользу кандидата или соответствующего вопроса. Как указывалось выше, для принятия решения требуется присутствие 50 или более процентов собственников жилых помещений (или голосов). В противном случае созывается второе собрание с той же повесткой дня, кворум 50 процентов не применяется и решения принимаются простым большинством.

Несмотря на то, что большинство решений на собраниях собственников принимается большинством голосов, ряд наиболее важных вопросов требует определенного большинства. В некоторых странах это большинство может быть определено как две трети всех присутствующих собственников жилых помещений или всех собственников жилых помещений в кондоминиуме. Определенные правила голосования должны четко определяться в соглашении о кондоминиуме.

Примеры вопросов, которые во многих странах требуют утверждения всеми собственниками жилых помещений:

- Изменение условий соглашения о кондоминиуме или соответствующая зарегистрированная декларация прав собственности и доли собственности;
- Продажа или окончательное удаление значительных частей совместного имущества;
- Постоянное разделение одного жилого помещения на несколько (если иное не определено в соглашении о кондоминиуме);
- Фундаментальные изменения в использовании жилых помещений (например, от жилого до коммерческого использования).

Ниже приведены примеры вопросов, которые во многих странах требуют утверждения тремя четвертями голосов собственников:

- Изменения условий соглашения о кондоминиумах;
- Ремонт, обслуживание и улучшения, которые по своей сути являются более обширными и затратными, чем обычные и необходимые;
- Решения о кредитных соглашениях;
- Решения, касающиеся строительных соглашений, влияющих на строительство кондоминиума и/или имущество, находящееся в общей собственности.

Протоколы

Необходимо вести протоколы ежегодного общего собрания. Они подписываются председателем собрания, секретарем и двумя собственниками жилых помещений, выбранными для этих целей. Протоколы предоставляются председателю и всем собственникам жилых помещений кондоминиума в максимально короткие сроки. Способ представления может определяться в документах кондоминиума или согласован на собрании, альтернативные способы указаны ниже:

- Протоколы отправляются собственникам по почте;
- Протоколы публикуются на доске объявлений кондоминиума;
- Протоколы отправляются по электронной почте, при условии, что все собственники имеют доступ к электронной почте;
- Публикуются на веб-сайте кондоминиума, при условии, что все собственники имеют доступ в интернет.

Рекомендуется отправлять протоколы ежегодного общего собрания и заседания собственников по почте или по электронной почте отдельным собственникам в целях распространения важной информации. Протоколы также могут публиковаться на любом личном защищенном коллективном веб-сайте.

Протокол должен содержать повестку дня, все предлагаемые решения с указанием того, какие предложения были одобрены. Обсуждения не обязательно должны отражаться полностью, но участники имеют право включить свою точку зрения.

2) Заседания собственников жилых помещений

При необходимости заседания собственников жилых помещений проводятся между ежегодными общими собраниями. Как правило, они созываются в связи со срочными вопросами, которые необходимо решить до следующего ежегодного общего собрания, и которые не могут быть решены в рамках полномочий правления и/или председателя. Такие заседания могут созываться председателем или правлением по просьбе не менее одной десятой собственников жилых помещений.

В целях принятия решений заседания собственников жилых помещений проводятся в соответствии с теми же процедурами, что и ежегодное общее собрание. Повестка дня должна включать процедуру открытия. Остальная часть повестки дня должна быть отведена под обсуждение существенных вопросов. Решения и резолюции принимаются в соответствии с теми же процедурами, что и для ежегодного общего собрания. Протоколы заседания представляются тем же образом, что и протоколы ежегодного общего собрания.

3) Заседания правления

Правление должно проводить регулярные заседания, как правило, каждый месяц. Стандартная повестка для заседания правления включает обсуждение завершенных, текущих и планируемых ремонтных работ, и технического обслуживания, обзор ежемесячных отчетов о финансовых и других управленческих вопросах, а также обсуждение вопросов, инициированных собственниками или председателем.

Как правило, правление может принять решение о проведении открытых заседаний, на которых могут присутствовать все собственники жилых помещений. Альтернативным решением может быть проведение закрытых заседаний для содействия проведению открытых заседаний и свободное обсуждение в рамках правления. В случае выбора открытых заседаний необходимо закрыть части заседания, где обсуждаются конфиденциальные вопросы, касающиеся отдельных собственников. Отдельным собственникам может быть разрешено или предложено присутствовать на заседаниях совета собственников для представления своих вопросов или точки зрения правлению.

Заседание правления официально созывается председателем или двумя его членами. Председатель может предложить провести заседание в тех случаях, когда требуется консультация правления или в справочных целях.

Правление не имеет официальных полномочий, кроме случаев, когда такие полномочия предоставляются по решению ассоциации собственников или оговорены в документах кондоминиума. Принятие решения путем голосования членов правления необходимо по специальным вопросам. В этом случае требуется простое большинство голосов членов правления. При равенстве голосов председатель имеет решающий голос.

Протоколы заседаний правления должны включать повестку дня и основные вопросы обсуждения. Необходимо представить мнения меньшинства и решения путем голосования. Собственники жилых помещений должны иметь свободный доступ к протоколам.

D. Управление собственностью, находящейся в совместном владении

Как отмечалось ранее, основная ответственность ассоциации собственников заключается в обеспечении удовлетворительного обслуживания и ремонта совместного имущества и наиболее эффективного использования средств ассоциации. Данная задача может быть разделена на две основные области ответственности:

- Финансовое управление; а также
- Эксплуатация, техническое обслуживание и ремонт совместного имущества.

В целях эффективной реализации этих двух обязанностей ассоциации необходимо квалифицированное руководство, которое может быть получено разными способами. Председатель может самостоятельно управлять собственностью, находящейся в совместном пользовании, или при содействии экспертов из различных областей, все они могут быть из одной определенной компании или приняты на работу по отдельности. Наиболее подходящий способ управления собственностью, находящейся в совместном владении, должен выбираться для каждой ассоциации собственников. Только в этом случае будет обеспечено эффективное управление. Права и обязанности всех сторон должны быть четко определены (см. приложение VIII).

1) Обязанности председателя

Независимо от выбранного метода управления, председатель действует в соответствии с законами, уставами, соглашениями и решениями, такими как:

- Гражданский кодекс и Гражданско-процессуальный кодекс;
- Закон (-ы) о кондоминиумах;
- Соглашение о кондоминиуме;
- Договор об управлении;
- Решения, принятые ассоциацией собственников.

С практической точки зрения задачи по управлению будут в большинстве случаев включать:

Административные задачи:

- Выполнение всех необходимых задач для обеспечения надлежащих процедур проведения заседаний;
- Реализация всех решений, принятых на заседаниях собственников и правления;
- Предложение годового плана мероприятий;
- Подготовка ежемесячных/ежеквартальных отчетов об управлении;
- Прием на работу, руководство и увольнение сотрудников;
- Принятие на себя договорных обязательств, включая страхование, правовые и муниципальные отношения, отчеты и документы;
- Доведение информации до новых собственников/арендаторов и т.д.;
- Уведомление собственников жилых помещений о нарушениях и/или просроченных платежах за содержание кондоминиума.

Финансовые задачи:

- Открытие и контроль за банковскими счетами;
- Подготовка бюджета и счетов;
- Контроль и оплата счетов, инвойсов и налогов;

- Контроль, сбор и отслеживание платежей по содержанию кондоминиумов от собственников;
- Выплата заработной платы персоналу и т.д.

Операции по собственности:

- Коммунальное обслуживание;
- Техническое обслуживание, ремонт и улучшения;
- Применение правил о кондоминиумах, как указано в соглашении о кондоминиумах;
- Волонтерская работа, выполняемая сотрудниками, и т.д.

2) Заключение договоров для найма председателя

Выбор и заключение договоров для найма председателя – это важный процесс, отнимающий много времени. Эта ответственность возлагается на правление или специальный комитет, который выбирается на заседании собственников или правления. Заключение договора с председателем является важным решением, и процесс отбора и заключения договоров упрощается, если комитет обладает опытом в области бизнеса, собственности и технических/инженерных вопросах. В странах, где создание ассоциации собственников не является обязательным в соответствии с законом, предпочтительнее, чтобы собственники жилых помещений принимали решение о профессиональном управлении путем проведения голосования простым большинством голосов, а не заниматься самоуправлением, особенно для крупных объектов собственности, состоящий из нескольких жилых помещений и имущества, находящегося в общей собственности.

Если соглашением о кондоминиуме не определено описание управления, комитет должен разработать положения и условия для приема на работу с определением того, что ожидается от председателя. Такие требования должны определяться на основании предложенного договора об управлении (см. приложение III). После выполнения условий комитет обычно размещает информацию о позиции председателя на местном рынке труда для выявления как можно большего числа квалифицированных кандидатов.

После определения потенциальных кандидатов комитет должен проанализировать каждое заявление с точки зрения требований к работе. Все заявления должны включать в себя ряд справок, в том числе, при необходимости, справку из банка. Комитет, в рамках предварительного анализа заявления, должен проверить соответствующие справки.

По итогам анализа заявлений обычно составляются краткие списки претендентов, подходящих для этой работы. Затем эти кандидаты приглашаются на официальные собеседования. По возможности собеседования должны быть одинаковыми. В ходе собеседования необходимо выяснить следующую информацию:

- Конкретный опыт заявителя;
- Мнение заявителя о сроках и условиях найма;
- Способен ли кандидат выполнять эту работу (квалификация, время, доступность);
- Совместимость с видением и целями ассоциации собственников.

После завершения собеседований комитет должен обсудить каждого кандидата. При необходимости проводятся собеседования с отдельными кандидатами. Комитет должен представить свои рекомендации правлению. Рекомендация может быть единогласной или вынесена меньшинством или большинством голосов. Предпочтительно выдвинуть несколько кандидатов на рассмотрение, однако, в этом случае кандидаты должны быть рекомендованы в порядке предпочтения. Окончательное решение о приеме на работу выносится правлением, оно предлагает договор об управлении выбранному кандидату, и если кандидат принимает его, подписывает договор. Правление должно сотрудничать с квалифицированными собственниками, адвокатами, другими советами или муниципалитетом для получения договорной информации, необходимой для оценки договора об управлении перед подписанием.

3) Финансовое управление

Успешное финансовое управление является основой эффективного функционирования ассоциации собственников. Хорошо разработанный бюджет и эффективное финансовое планирование являются необходимыми условиями того, чтобы доход был достаточным для удовлетворения расходов. Финансовый вопрос требует высокой степени добросовестности от участвующих лиц больше, чем любой другой аспект деятельности ассоциации собственников. Такая добросовестность должна сопровождаться высококачественными системами надзора и контроля.