

## МОДЕЛИРОВАНИЕ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ (КОНДОМИНИУМА)

Геннадий Калёнов,  
модератор международного сообщества менеджеров недвижимости

**Цель доклада.** Ответить на следующие важные вопросы:

- как определить эффективность системы управления совместными домовладениями (кондоминиумами) с учётом жизненного цикла объекта кондоминиума
- что такое моделирование жизненного цикла многоквартирного жилого дома совместной собственности (кондоминиума)
- как выглядит схематично современная модель управления совместным домовладением (кондоминиумом)

Реформирование систем управления кондоминиумами в постсоветских странах выглядит удручающе. Ни в одной стране не удалось создать платформу, на основе которой возможно долгосрочное устойчивое развитие национальной системы управления. Причин много, основные следующие.

Армения, Грузия, Таджикистан, Туркмения, Казахстан, Киргизия, Молдова, Узбекистан и Украина после масштабной приватизации жилья руководствовались рекомендациями западных политиков (а не профессионального сообщества), основанных на отрывочных представлениях о практиках создания совместного домовладения и управления им. Основные тезисы политиков того времени — частные собственники сами должны принимать решения, рынок жилья всё урегулирует.

Важные неучтенные обстоятельства, которые привели к значительному ухудшению состояния жилого фонда из-за нерасчётливой жилищной политики во всех указанных постсоветских странах:

- в развитых странах мира жилищные отношения формировались столетиями и своей оптимальной законодательной фазы достигли в 50-х годах 20-го века;
- жилой фонд этих стран многообразен (сочетание арендного, кооперативного жилья и совместных домовладений) и более стабилен, устойчив к вызовам и рискам;
- государство в развитых странах хотя и не вмешивается в отношения участников, но создает четкие и реальные, тщательно прописанные законодательные рамки для них, **с учётом всего жизненного цикла многоквартирного дома (моделирование)**;
- организационные формы управления совместными домовладениями (ОСЖ в Австрии и Германии, Ассоциации в Швеции и т. д.) совершенно не похожи на юридические лица, созданные для управления совместными домовладениями в постсоветских странах — это обстоятельство до сих пор почему-то неизвестно большинству законодателей постсоветских стран;
- западная демократия в совместных домовладениях строится на очень строгих правилах и еще более строгих ограничениях, а не на праве большинства принимать любые решения, и с точки зрения западного права «вольница» в частном жилом фонде постсоветских стран является хаосом и анархией, но не демократией;
- моноструктура городского жилья, состоящего исключительно из совместных домовладений без заранее определенных правил для каждого и с совершенно разными по доходам собственниками, сама по себе является угрозой безопасности в долгосрочной перспективе;
- предоставив коллективным собственникам право десятилетиями не финансировать капитальный и текущий ремонты многоквартирных домов, указанные страны вынуждены будут ликвидировать огромный недоремонт частного жилого фонда, чтобы избежать

катастрофы, — в экстренном порядке и непопулярными мерами (принудив население) или за счет значительных бюджетных заимствований.

Тем не менее, в странах Азии есть положительные примеры, когда правительства стран учли вышеперечисленные обстоятельства, и используют моделирование кондоминиумов на основе правил и с учётом всего жизненного цикла здания – например, Китай и Турция.

Но как же определить эффективность действующей системы? Анализируя положительные примеры стран Европы и Азии, я предлагаю использовать следующую таблицу.

*Таблица 1. Опросник для определения эффективности национальной системы управления общим имуществом кондоминиума.*

№	Вопрос	+ / -
1	Является ли система управления универсальной (экономически эффективна для домов как с малым, так и с большим количеством помещений собственников)?	
2	Определяет ли система субъектность коллективного домовладельца?	
3	Устанавливает ли система разделение функций Домовладельца, Управляющего, и Услугодателей для установления правил прозрачности и конкурентности?	
4	Устанавливает ли система обязанность местного органа власти назначить профессионального Управляющего в случае его отсутствия более 1 месяца?	
5	Устанавливает ли система Правила для субъекта – домовладельца на протяжении всего жизненного цикла дома?	
6	Предусматривает ли система полную ответственность субъекта – домовладельца (и солидарную, в пределах доли, для членов сообщества)?	
7	Предусмотрена ли системой ответственность субъекта – домовладельца за содержание земельного участка до перехода прав владения одному собственнику?	
8	Предусмотрена ли системой ответственность субъекта – домовладельца за содержание здания до его утилизации, включая утилизацию?	
9	Система предусматривает документирование (описание) общего имущества?	
10	Система предусматривает документирование (описание) границ общего имущества и индивидуальной собственности?	
11	Система предусматривает обязательное планирование ремонтов общего имущества на 10 лет, 30 лет?	
12	Система предусматривает создание строительных фондов для накоплений денег на будущие ремонты?	
13	Система предусматривает сохранность оцифрованной документации дома от его планирования и до утилизации?	
14	Система предусматривает онлайн-доступ к документации дома и решениям собственников для управляющего и самих членов сообщества владельцев?	
15	Система прописывает законодательно простую и быструю смену Управляющего?	
16	Система предусматривает наличие рынка профессиональных управляющих, восполняемых за счёт обучения этой отдельной специальности?	

Количественные критерии (соотношение + / -- при ответах на вопросы) отсутствуют при оценке эффективности системы управления. Но - отвечая на эти вопросы, можно получить наглядное представление, насколько национальная система отличается от эффективной (например, немецкой, где будет проставлено 15 + и 1 -). То есть если у Вас, например, три + и 13 --, то Ваша система НЕ является современной и эффективной.

Для построения современной системы применяется **моделирование кондоминиума с учётом всего жизненного цикла дома**. Использование моделирования отношений собственности при проектировании многоквартирных жилых зданий обеспечивает:

- справедливое распределение бремени расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома между собственниками жилых и нежилых помещений с учетом количества и качества общего имущества, которое используется для обслуживания помещения того или иного собственника;
- универсальность в предназначении и широкую функциональность использования отдельных частей и помещений, конструктивных элементов, инженерных систем и других составляющих, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- возможность приспособления и модернизации отдельных частей, помещений, конструктивных элементов, инженерных систем здания в будущем по мере развития и использования в жилищной сфере инновационных, в том числе телекоммуникационных, технологий;
- доступность услуг, генерируемых с использованием общего имущества многоквартирного дома, возможность управления стоимостью владения недвижимым имуществом со стороны отдельных собственников и потребителей помещений и дифференцированного участия в потреблении общего имущества и его содержании;
- упреждение возможности повышения комфортности проживания в доме для одних собственников и потребителей помещений за счет снижения комфортности проживания для других собственников и потребителей.

Моделирование отношений собственности на этапе проектирования многоквартирных комплексов (совместных домовладений) позволяет увеличить ценность как многоквартирного дома в целом, так и непосредственно жилых и нежилых помещений, входящих в его состав, через более глубокое понимание связи и взаимодействия выделенного имущества и общего имущества, и учета их влияния на поведение собственников и пользование этим имуществом.

Практическая значимость моделирования отношений собственности на этапе проектирования заключается в том, что оно может использоваться затем на всех стадиях жизненного цикла многоквартирных жилых зданий и позволяет сформировать комфортную и безопасную среду жизнедеятельности, которая обеспечивает возможность людям, оставаясь разными, в том числе в образе жизни, предпочтениях, имущественном поведении и по другим факторам, жить в одном доме и ориентирует их на надлежащее содержание общего имущества и рациональное хозяйствование на принципах устойчивого развития.

Моделирование раскрывает новое направление совершенствования строительной продукции, представленной зданиями для совместных домовладений и помещениями в них, которое изменяет развитие этой продукции и обеспечивает повышение ее конкурентоспособности. Это моделирование позволяет создать среду жизнедеятельности, которая катализирует процессы формирования эффективных и ответственных собственников жилых и нежилых помещений, их просвещения и привития им навыков рационального имущественного поведения. Моделирование позволяет значительно упростить процедуры управления общим имуществом совместного домовладения, принятие решений о создании инфраструктуры для электромобильности, внедрении инноваций в сфере энергосбережения, экологии, цифровизации, способствует повышению потребительской компетенции и ответственности собственников жилых и нежилых помещений.

В то же время следует понимать, что внешнее моделирование отношений собственности в ранее построенных многоквартирных жилых домах должно быть крайне ограничено и почти невозможно на практике. Но моделирование отношений собственности в новом жилом фонде может послужить примером для собственников старого, подтолкнуть их к добровольному принятию решений по такому моделированию, основываясь на положительном опыте и позитивной информации из новостроек. Поэтому авторы считают моделирование отношений собственности при проектировании новостроек — совместных домовладений — очень важным фактором воздействия на изменения формата взаимоотношений при планировании капитального ремонта и энергетической реконструкции в старом жилом фонде.

Основные правила, которые будут использованы совладельцами многоквартирного жилого дома на протяжении его жизненного цикла, должны моделироваться заранее. Каждый кандидат в совладельцы многоквартирного дома должен заранее знать эти правила. Знать до принятия им взвешенного решения о покупке помещения в совместном домовладении (т. е. фактически покупки своей доли и связанных с этой долей (жилым / нежилым помещением, вспомогательными помещениями), обремененной обязанностями совладельца и правилами дома, которые необходимо соблюдать).

**Моделирование отношений собственности.** Еще на этапе проектирования многоквартирного жилого дома, предназначенного для совместного владения им, целесообразно:

- составить список всех долей (и их размера) в общем имуществе из расчета площадей изолированных помещений для индивидуального владения на основании данных проектной документации;
- составить описание и список изолированных помещений для индивидуального владения, разделив их на две группы (жилые и нежилые), при этом стараться максимально уменьшить количество нежилых помещений;
- составить список и описание вспомогательных помещений (кладовок) и обособленных мест хранения автомобилей, мотоциклов, велосипедов, при этом площади таких помещений не должны влиять на определение размера долей;
- связать в итоговой таблице (модели собственности) доли с изолированными помещениями для индивидуального владения с вспомогательными помещениями (кладовками) и обособленными местами хранения автомобилей, мотоциклов, велосипедов (если они запроектированы);
- включить в практику продажу долей в совместном домовладении и навсегда связанных с долями изолированных помещений для индивидуального владения, вспомогательными помещениями (кладовками) и обособленными местами хранения автомобилей, мотоциклов, велосипедов (если они запроектированы);
- исключить отнесение вспомогательных помещений (кладовок) и обособленных мест хранения автомобилей, мотоциклов, велосипедов к индивидуальной отдельно регистрируемой собственности;
- избегать включения отдельно стоящих многоуровневых паркингов в состав совместного домовладения, использовать конструкторские и инженерные решения для создания отдельного совместного владения зданиями таких паркингов;
- составить список всех помещений, относящихся к общему имуществу совместного домовладения, с описанием их функционального назначения;
- составить описание границ индивидуального и общего имущества в помещениях для индивидуального владения;
- предусмотреть правило, что модель отношений собственности должна быть доступна кандидатам в правообладатели еще до возможного их участия в финансировании строительства многоквартирного жилого дома;
- составить электронные технические паспорта изолированных помещений для кандидатов в правообладатели изолированных помещений с указанием доли в общем имуществе

создаваемого совместного домовладения и с указанием связанных с изолированным помещением вспомогательных помещений (в случае переуступки права в электронном паспорте меняются только данные кандидата в правообладатели).

**Моделирование управления кондоминиумом.** Для построения современной модели управления совместным домовладением (кондоминиумом) при новом строительстве необходимо:

- изменить форму организации собственников, т. е. юридическое лицо с функцией управляющего на юридическое лицо с частичной правомочностью и функцией Домовладельца;
- закрепить обязательность Домовладельца (т. е. организация собственников с частичной правомочностью, как ответственный Домовладелец, должна создаваться Застройщиком до ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, без решения общего собрания кандидатов в правообладатели);
- закрепить для организации собственников правило управления общим имуществом многоквартирного дома с привлечением профессионального управляющего (государственного или частного юридического лица, сертифицированного и получившего право заниматься данным видом деятельности);
- закрепить для организации собственников возможность избирать Консультативный совет, действующий на общественных началах, для содействия управляющему и контроля за его деятельностью;
- предоставить управляющему (государственному или частному юридическому лицу) право по доверенности организации собственников и в соответствии с договором на управление открывать на имя организации собственников, как Домовладельца, текущий и накопительный счет в банке;
- создать национальную систему подготовки специалистов по управлению совместным домовладением для трудоустройства в государственные или частные юридические лица;
- создать национальную систему допуска к деятельности, а также сертификации управляющих (государственных или частных юридических лиц);
- создать цифровой реестр сертифицированных и имеющих допуск к деятельности управляющих (государственных или частных юридических лиц);
- создать национальную цифровую систему хранения проектной и эксплуатационной документации для всех проектируемых новых многоквартирных жилых домов, в том числе хранить ограниченную информацию о техническом состоянии дома и энергопотреблении, амортизации — для участников совместного домовладения и управляющих (государственных или частных юридических лиц).

Мной разработана универсальная логистическая модель жизненного цикла кондоминиума, с разделением функций Застройщика, Домовладельца и Управляющего. Предлагаемая модель подразумевает, что:

- Домовладелец — это ОСЖ (Объединение Собственников Жилья), некоммерческая организация, юридическое лицо с ограниченной правомочностью. Название для внесения в реестр такое ОСЖ получает без выбора вариантов и без согласования с юридическим отделом местного органа власти. Название включает только адрес многоквартирного дома. Например, ОСЖ «Улица Волгоградская, дом 5»;
- Управляющий — это государственная или частная коммерческая организация, получившая допуск к управлению жилой недвижимостью. Первый управляющий в новом строительстве назначается Застройщиком многоквартирного жилого дома по согласованию с местным органом власти (это может быть и аффилированная компания, но на нее распространяется требование о получении допуска к управлению от органов власти).
- Местный орган власти назначает временного управляющего, если по какой-либо причине ОСЖ не выбрало управляющего или договор с управляющим расторгнут, а новый не выбран.

Рисунок 1. Универсальная логистическая модель жизненного цикла кондоминиума.

