

Геннадий КАЛЁНОВ
Рисунки автора

НОВАЯ КОНЦЕПЦИЯ СОЗДАНИЯ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ В БЕЛАРУСИ

На протяжении года в журнале «Живи Как Хозяин» и на портале коммунальной грамотности населения ГКХ. ВУ размещались публикации об опыте стран Европы и Азиатско-Тихоокеанского региона по законодательному регулированию создания совместного домовладения (кондоминиума) и управления им. Эта практика в будущем будет продолжена, тем не менее настало время подвести некоторые итоги и сделать выводы.



Если рассматривать проблему с точки зрения психологии и социологии, необходимо отметить, что само восприятие окружающего мира у двух разных индивидуумов обычно значительно отличается, как и интересы. Круг общих интересов значительно меньше круга интересов каждого из них.

Поэтому, чем больше участников совместного домовладения, тем меньше общий круг совпадающих интересов. И на практике это именно так. Особенно острая проблема в г. Минске, где очень мало или нет совсем соседских общин, где люди знают друг друга и стараются находить компромисс с целью не испортить отношения. В маленьком городе все на виду. Именно по этой причине, например, в небольших городах меньше всего жалоб на деятельность организаций собственников.

Общность интересов жильцов, как правило, максимально высока в годы после заселения многоквартирного дома. В основном это молодые семьи. Пример — Новая Боровая и другие условно «молодежные» кварталы в Минске и Минском районе. Затем на протяжении жизненного цикла дома постепенно происходит жилищная фильтрация. Семьи переезжают в более комфортное и просторное жилье, оставляя в квартирах или престарелых родителей, или арендаторов, у которых восприятие мира совсем иное, чем у них. Круг общих интересов всё более сужается, как диафрагма объектива фотоаппарата.

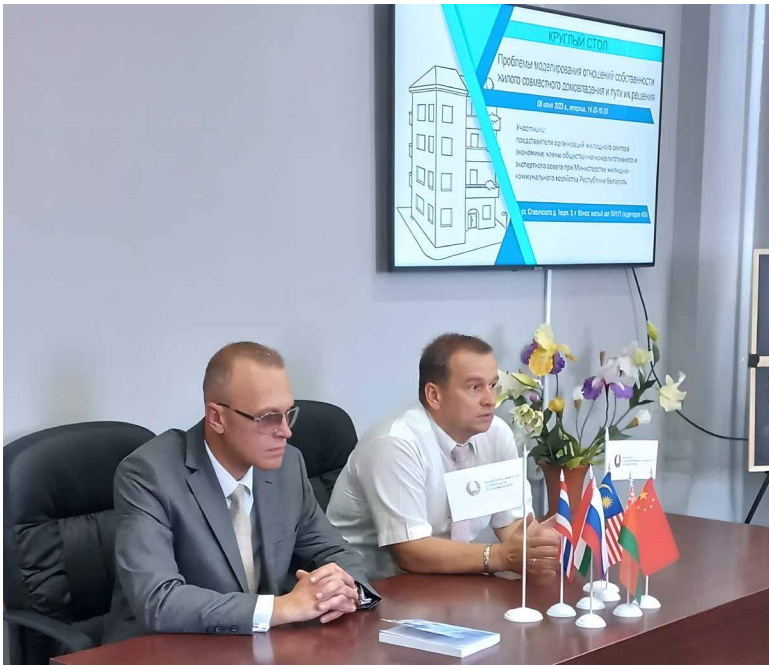
А многочисленные правила, которые регулируют взаимоотношения жильцов внутри совместного домовладения, знают в полном объеме единицы специалистов. Эти правила содержатся в указах Президента, кодексах, законах, постановлениях, приказах и других многочисленных нормативных документах различных министерств и ведомств, комитетов. Правила никак не связаны с каждым отдельным совместным домовладением (которые совершенно разные в силу месторасположения и конструктивных особенностей). Возникает проблема коммуникации, взаимодействия совладельцев дома между собой с целью надлежащего управления общим имуществом.

Примеры успешной деятельности ТС и ЖСПК — это когда по счастливому стечению обстоятельств в одном месте в одно время собрались квалифицированный менеджер (Председатель), обладающие высшими человеческими качествами члены Правления, собственники квартир с большим кругом общих интересов.

Решением этой проблемы долгие годы считалось создание организации собственников (товарищества собственников или организации застройщиков). Но практика показала, что такая организация, как форма управления совместным домовладением, крайне уязвима. Организграмма товарищества собственников предполагает наличие законодательного органа (общего собрания), исполнительного органа (Правления во главе с председателем, являющимся избираемым руководителем юридического лица), и контролирующего органа (ревизионной комиссии). Такая сложная схема совершенно невозможна для применения в каждом совместном домовладении. Но «хорошая» схема должна быть универсальной.

Возвращаясь к психологии. По сути положений Жилищного кодекса каждый из членов Правления организации собственников должен обладать высшими человеческими качествами, а именно: быть ответственным, бескорыстным, иметь желание и возможность работать на благо сообщества собственников в свободное время, обладать необходимыми знаниями в правоведении, строительстве, финансах и т. д., быть коммуникабельным, уметь выстраивать деловые отношения с председателем Правления и со всеми членами организации собственников.

Поэтому примеры успешной деятельности ТС и ЖСПК — это когда по счастливому стечению обстоятельств в одном месте в одно время собрались квалифицированный менеджер (Председатель), обладающие высшими человеческими качествами члены Правления, собственники квартир с большим кругом общих интересов. Согласитесь, схема крайне уязвима — выпадение любого из трех звеньев приводит к ее поломке.



Необходимы новая концепция создания совместного домовладения и новая организационная структура организации собственников.

Определенная работа в этом направлении ведется. Международный инсти-

тут управления и предпринимательства (г Минск) провел анализ законодательства о кондоминиуме более 40 стран мира и опубликовал соответствующий научный труд с концептуальными предложениями, основанными на опыте этих стран. В июне 2023 года Институт организовал круглый стол с участием членов общественно-консультативного и экспертного совета при Министерстве жилищно-коммунального хозяйства и познакомил участников со своими предложениями.

Вкратце они сводятся к следующему (и это опять о психологии). При моделировании совместного домовладения предлагается сначала создать силой закона так называемый «круг общих интересов», то есть свод правил для каждого будущего совместного домовладения, и лишь затем предлагать право совладения кандидатам в правообладатели жилых и нежилых помещений в нем. Например, такая практика используется с 60-ых годов прошлого века в Венесуэле, с конца прошлого века во Вьетнаме, Турции, Китае и очень хорошо себя зарекомендовала. Мы осознанно не упоминаем экономически развитые страны Запада, где подобная практика — давно основа создания кондоминиума, чтобы можно было сопоставить похожие рамочные условия.

Фактически были выявлены и классифицированы общие принципы успешных моделей кондоминиума, присущие всем странам мира.

Кондоминиумная собственность (совместное домовладение) как вид собственности на недвижимость всегда включает в себя три права: право на индивидуальную собственность (например квартиру); право на долю в общей собственности; право на объединение (рисунки 1).

Три вида права влекут за собой три вида обязанностей для участников совместного домовладения. Причем последнее право — право на объединение — в странах мира подразумевает совсем не право на ассоциации как элемент демократии, а с точностью до наоборот: каждый будущий совладелец дома не может, а обязан быть членом объединения всех совладельцев и соблюдать за-



Рисунок 1

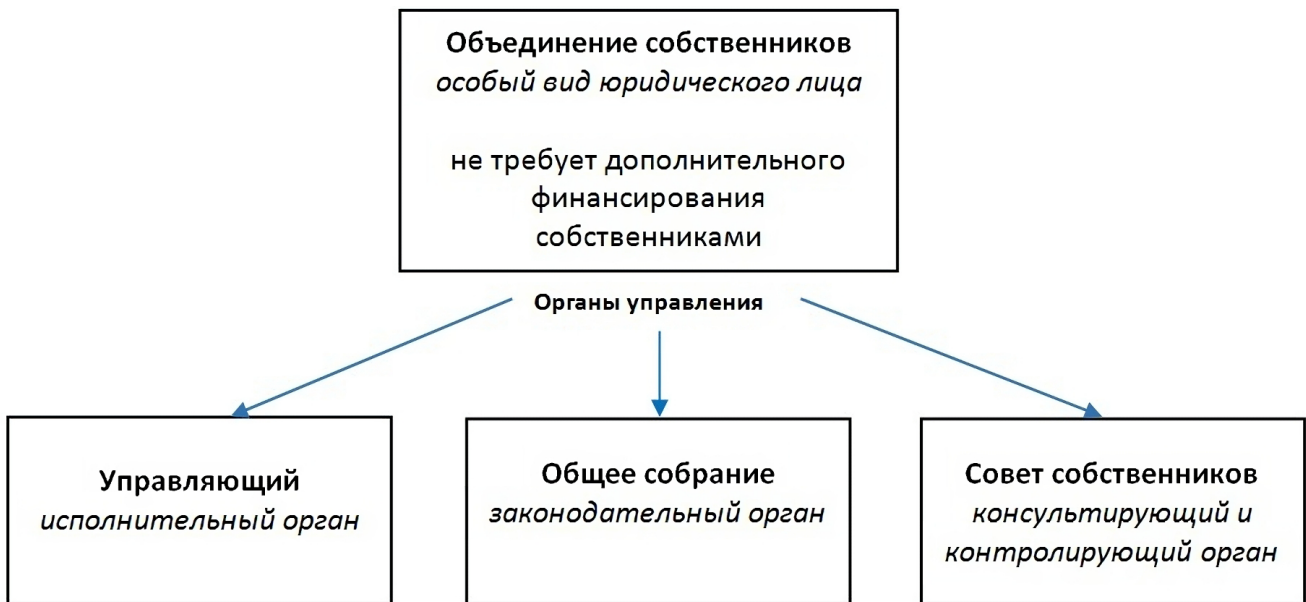


Рисунок 2

ранее установленные именно для этого кондоминиума правила. Право владеть квартирой неразрывно связано с обязанностями быть членом объединения (для соблюдения правил).

Такое объединение создается силой закона до продажи первой квартиры в доме и совершенно не похоже на белорусское товарищество собственников (рисунки 2).

Силу закона для создания объединения обеспечивает «документ о кондоминиуме», который регистрируется в государственном реестре одновременно с регистрацией кондоминиума как вида собственности. Администратор реестра недвижимости передает данные о созданном и зарегистрированном кондоминиуме администратору реестра объединений собственников, и на основании полученной информации регистрируется объединение.

Затем назначается временный управляющий (юридическое лицо или ИП), который открывает расчетный счет на имя объединения и заключает необходимые договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг с поставщиками ресурсов и РСЦ.

На этот момент имеем: зарегистрированный кондоминиум с правилами взаимодействия совладельцев на весь период жизни многоквартирного дома (до его сноса и утили-

зации); зарегистрированное объединение совладельцев с его действующим исполнительным органом в лице управляющей организации; открытый расчетный счет в банке для накопления денег на ремонт и модернизацию общего имущества и проведения текущих операций; действующие договора на поставку всех видов услуг.

И главное — есть установленный силой закона свод правил (круг общих интересов) для будущих совладельцев дома. Вектор последовательных действий при создании совместного домовладения изменен на противоположный: сначала установление правил, потом заселение тех граждан, кто с этими правилами согласен. Правила должны быть точными, лаконичными и предусматривать конкретную ответственность за каждый случай их несоблюдения.

Именно так более 70 лет эта концепция совместного домовладения работает в большинстве стран мира (спросите у венесуэльцев). В такой концепции в том числе возможно сохранение элементов социально ориентированной экономики: субсидированные тарифы на ЖКУ, содействие государства при осуществлении текущего и капитального ремонтов, энергетической модернизации общего имущества и другие, предусмотренные действующим законодательством. ■