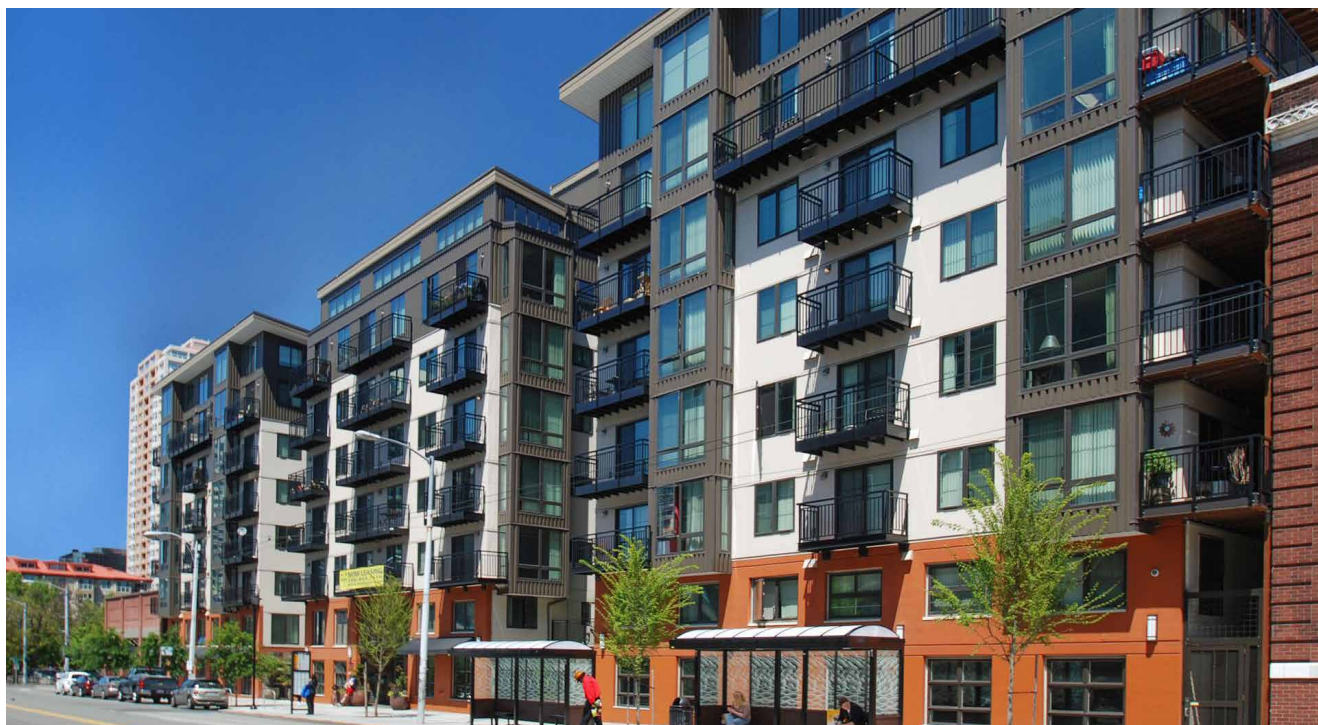


Геннадий КАЛЁНОВ
Фото

ИСТОРИЯ КОНДОМИНИУМА В ВЕНЕСУЭЛЕ

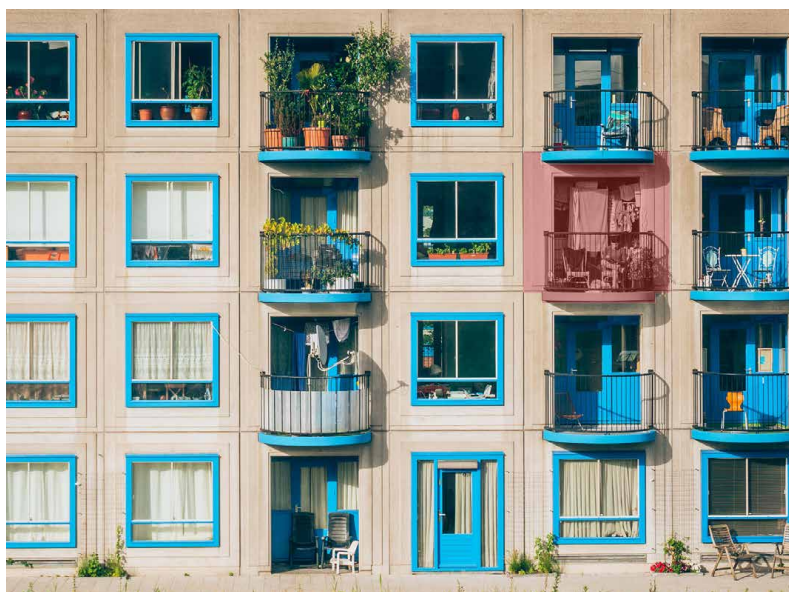


**GASTOS
COMUNES**
de tu condominio



Jardinería

В мировой торговле кондоминиум — это вид собственности на недвижимость, в котором здание и земельный участок разделены на индивидуальную собственность и общие элементы (в белорусском законодательстве используется термин «совместное домовладение»). Хотя истоки этого типа собственности берут начало в последнем веке существования республики в Древнем Риме, кондоминиум как массовое явление появился вследствие огромного роста населения, который произошел в конце 19-го века. Такой рост был порожден промышленной революцией, что и сделало необходимым более эффективное использование городского пространства. Начался поиск формул, которые бы нарушили «вертикальность» собственности на землю, когда владелец земли является также владельцем любого сооружения, которое возведено на ней. Появились совладельцы — появился кондоминиум. В этой новой систе-



тирам или помещениям). Помимо описания квартир и помещений для индивидуального владения, с указанием их границ, этот документ должен содержать:

- описание общих элементов здания и общих элементов, ограниченных определенным количеством квартир, с указанием, какие это квартиры;

- точное указание назначения здания, его стоимости и стоимости, определенной для каждой из квартир и других помещений, которые могут быть проданы отдельно;

- установление в соответствии с этими значениями доли, которую собственники имеют в общем имуществе, и их прав и обязанностей по сохранению и управлению имуществом;

- обременения, которые накладываются на здание, и любые другие обстоятельства, которые могут представлять интерес, подлежащие регистрации.

При нотариальном заверении Документа о кондоминиуме регистратор ставит печать на записях, перечисленных в статье 1.926 Гражданского кодекса Венесуэлы. К Документу должны прилагаться архитектурные планы, должным образом утвержденные соответствующими органами, где должны быть четко разграничены места общего пользования. Кроме того, к Документу о кондоминиуме должна прилагаться копия Правил кондоминиума, которые являются обязательными для исполнения всеми будущими собственниками. Правила могут быть изменены собранием собственников

при согласии всех собственников и касаются следующих вопросов:

- полномочия Совета кондоминиума и Управляющего;

- страховая гарантия, которую должен предоставить Управляющий, чтобы ответить за свое управление;

- правила для совладельцев в использовании общих элементов здания и индивидуальных элементов каждой квартиры;

- установка в здании решеток, навесов, кондиционеров и других аксессуаров, которые не влияют на внешний вид здания, не нарушают его конструкции и санитарных условий;

- правила совместного проживания.

Если в Документ о кондоминиуме вносятся изменения, касающиеся строительства, такие изменения должны быть определены в дополнительном документе до продажи квартир. Все условия, указанные в Документе о кондоминиуме, считаются воспроизведенными в документе об отчуждении или обременении любой квартиры или помещения.

Особый параграф Закона: когда недвижимость предназначена для продажи частями (кондоминиум), никакая часть земли, послужившая основанием для получения разрешения на строительство, или любые пристройки или дополнения к недвижимости не могут быть исключены из нее. Любое явное или молчаливое исключение, сделанное в Документе о кондоминиуме, не будет считаться действительным. То есть Застройщик не может переоформить право собственности на любой общий элемент здания — любая такая сделка будет недействительной, а руководитель компании-застройщика привлечен к уголовной ответственности и лишен свободы на 24 месяца (статьи 45 и 46 Закона о горизонтальной собственности).

Сообщество собственников квартир и помещений кондоминиума является организационной единицей без образования юридического лица и создается нормой закона, а не решением собственников. Органы управления — собрание, Совет кондоминиума, который состоит из трех членов и трех заместителей, и Управляющий, который обязан иметь учетный номер налогоплательщика (RIF) и страховку. Если кондоминиум нанимает хаусмастера, уборщика или консьер-

жа, он должен зарегистрироваться в Социальной защите населения.

Таким образом, основное отличие Закона о горизонтальной собственности Венесуэлы от норм Жилищного кодекса Беларуси заключается в обязательной регистрации Документа о кондоминиуме до начала продаж квартир и помещений. То есть в установлении очень точных, подробных и обязательных правил для всех участников отношений собственности (застройщика, будущего сообщества совладельцев, будущих собственников квартир и проживающих с ними лиц, всех будущих приобретателей квартир и помещений).

Эти правила распространяются на период времени — от строительства здания до его утилизации, они очень точно и подробно регламентируют обязанности собственников и правила проживания для каждого кондоминиума — через Документ о кондоминиуме. К сожалению, в Беларуси похожие правила содержатся в сотнях нормативных документов, они постоянно меняются, и это очень неудобно для обычных граждан — владельцев квартир в совместных домовладениях.

В честь даты принятия первого закона о горизонтальной собственности в Венесуэле каждый год 15 сентября отмечается День кондоминиума. В 2009 году сайт *Mi Condominio.com* представил консультацию для участников собраний кондоминиумов, проходивших в Каракасе, Валенсии, Баркисимето и Маракае. Это действие привело к созданию Дня кондоминиума, и впервые он отмечался в 2010 году — в знак признания того, что благодаря правовому документу, утвержденному в середине прошлого века, в Венесуэле появились правила

существования разных по взглядам людей в границах одного сообщества.

Первый праздник-вечеринка состоялась в кондоминиуме *Conjunto Residencial Florida* в Маракайбо под лозунгом *El Día del Condominio: «Лучший день, чтобы все успеть»*. В 2011 году был основан первый диплом по управлению кондоминиумами, который помог повысить профессиональный уровень и улучшить их работу, а также диплом по праву кондоминиумов, дающий возможность специализироваться на кондоминиумах в области консультирования и судебных процессов. В 2016 году муниципальная палата Сукре города Каракас провела ординарную сессию в честь Дня кондоминиума. В ней рассматривались вопросы необходимой реформы Закона о горизонтальной собственности, а также был представлен ряд предложений по взаимодействию муниципалитетов с кондоминиумами. А в 2019 году по всей стране был проведен медиа-тур, посвященный важности празднования Дня кондоминиума. В 2020-м ассоциация бухгалтеров Карабобо присоединилась к туру, предложив программу по обновлению налоговых, бухгалтерских и финансовых аспектов управления кондоминиумами.

Несмотря на проблемы с инфляцией и общие проблемы в экономике в последние двадцать лет, которые могли бы привести в большему государственному регулированию кондоминиумов, вносить изменения в Закон о горизонтальной собственности власти Венесуэлы не планируют. Документ о кондоминиуме доказал свою юридическую и экономическую состоятельность. Возможно, и белорусским законодателям понравится этот важный опыт дружественной страны. ■



Город Маракайбо. Фото с сайта commons.wikimedia.org. Автор Wilfredor