

Геннадий КАЛЕНОВ

ДОЛГИ КОНДОМИНИУМОВ ВЕНГРИИ В ЛОВУШКЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

ИНФОРМАЦИЯ

Кондоминиумы Венгрии (кондоминиум — аналог совместного домовладения в Беларуси) переживают не лучшие времена. Венгерские эксперты уверены, что большинство кондоминиумов страны попали в ловушку, потому что доля многоквартирных домов, находящихся в аварийном состоянии, постоянно увеличивается.

Если у вас есть автомобиль, ему требуется регулярный технический осмотр, обязательное страхование, вам нужны водительские права разной категории в зависимости от типа транспортного средства. А если у вас нет, например, огнетушителя в машине или детского кресла, вас могут оштрафовать. Дорожная служба знает не только регистрационные номера автомобилей, имя и адрес владельца, но также возраст и тип автомобиля. Но это всё, увы, не касается многоквартирных домов (если проводить аналогию).



В Венгрии насчитывается около 1 млн кондоминиумов, в которых проживает свыше 4 млн человек. Более крупные кондоминиумы могут иметь стоимость более 1 млрд белорусских рублей и составляют значительную часть национального богатства, и все же информации о них очень мало. Всего несколько экспертов знают количество неплатежеспособных кондоминиумов, или известны те из них, члены которых вынуждены отстаивать в суде свои требования по возврату другими собственниками квартир денег на оплату расходов по содержанию общего имущества. Поскольку все больше и больше людей не в состоянии оплачивать возросшие банковские кредиты, параллельно увеличивается число неплательщиков общих расходов кондоминиумов. При этом правовая база не поспевает за жизненными ситуациями.

Правовое регулирование можно интерпретировать только со знанием предыдущих законов о кондоминиумах и их поправок. Помимо юридических текстов, стоит обратить внимание на то, каковы были намерения законодателей прошлого, чего они старались достичь и что в результате вышло.

Первый закон о кондоминиумах Венгрии был принят в 1924 г. В ходе обсуждения законопроекта Тихамер Эроди-Харрах, докладчик Судебного комитета, указал, почему действовавшее в то время законодательство не регулировало владение кондоминиумами на национальном уровне: *«Известно, что по венгерскому законодательству институт долевой собственности применялся лишь частично, если в г. Шопроне и г. Риеке он уже действовал на практике, то венгерское законодательство в целом его не признавало, в отличие от зарубежных правовых ситуаций».*

Понятие «корпоративно-домашнее имущество» в XII Законе о кондоминиумах определяет это следующим образом. Из закона 1924 года: «1. В отношении отдельных строений на общем земельном участке, или частей строения на общем земельном участке, определенных по этажам или помещениям (жилым помещениям, нежилым помещениям), созданных после вступления в силу настоящего Закона — они становятся отдельной собственностью каждого совладельца, и вместе с правами совместной собственности

на землю и части здания, остающимися в сообществе, становятся частью совместного проживания и, таким образом, образуют отдельную юридическую собственность — (кондоминиум)».

В этой формулировке есть особое очарование: «социальная» домашняя собственность с тех пор превратилась в свободный от иллюзий кондоминиум. Важно отметить, что кондоминиум мог квалифицироваться как дома, построенные только после вступления закона в силу, а это означает, что расширение предложения жилья и стимулирование строительства были одной из заявленных целей Закона о кондоминиумах в стране, борющейся с экономическим и социальным кризисом.



Фото www.wikiway.com

Декрет о кондоминиумах времен социализма — 1977 г. Хотя он был принят позднее на 53 года, он стал беднее по содержанию. Корень большинства сегодняшних проблем кондоминиумов Венгрии можно наблюдать уже здесь. Это отсутствие управления задолженностью, ухудшение технического состояния:

- обязательное приложение технической документации дома было исключено из Положения о товариществе собственников (объединения собственников);
- не были предусмотрены взимание долга по расходам на общее имущество;
- был удален раздел об ипотеке.

Правда, Декрет распорядился сформировать фонд обязательного ремонта, но этого было недостаточно, чтобы возместить фактическую амортизацию большинства кондоминиумов.

Первый Закон о кондоминиумах новой Венгрии 1997 г. В Законе была принята попытка урегулировать эксплуатацию фонда кондоминиумов, который увеличился за счет реприватизации и состоял из различных типов, включая кондоминиумы старой постройки и относительно новые. Создание закона было полностью оправдано обстоятельствами и представляло собой нелегкую задачу. Для модернизации совершенно разнородного жилого фонда необходимо было коренным образом пересмотреть возникающие потребности. Вот тогда и началась детализация технических регламентов, но самые существенные проблемы не были решены.

Второй закон о кондоминиумах новой Венгрии 2003 г. Вот что говорил один из докладчиков Комитета по конституционным вопросам (9 сентября 2003 г.): «Люди, живущие в кондоминиумах, составляют более четверти населения страны, борются с повседневными заботами и с нетерпением ждут изменений. Новый законопроект о кондоминиумах вносит новые аспекты, формулирует другие цели и отчасти всю его философию».

В частности, закон предусматривал что «сообщество совладельцев многоквартирного дома» несет бремя общего имущества. Но — правоспособность принадлежит общественному представителю сообщества (или председателю правления сообщества), который действует на осно-

вании «Организационно-эксплуатационного положения кондоминиума» и учредительного договора. Сообщество совладельцев, не являясь юридическим лицом, тем не менее имеет право открыть расчетный счет, все деньги на котором принадлежат собственникам квартир (в долевой пропорции). Распоряжается счетом общественный представитель (или председатель правления), которых избирают из числа членов сообщества. Сообщество имеет право заключать трудовые договоры (с хаусмастером, смотрителем).

Поправки к Закону о кондоминиумах 2009–2010 гг. Сами инициаторы закона ясно дали понять, что это было экстренным вмешательством, срочным, но лишь частичным решением повседневных проблем кондоминиумов.

Сегодня эксперты выделяют главную проблему кондоминиумов Венгрии. И это — статус «неюридического лица», т. е. отсутствие правосубъектности. В соответствии со статьей 3 (1) Закона о кондоминиуме, он не имеет правоспособности предъявлять иски в отношении вещного требования (установление права сервитута) или требования о возмещении ущерба. Кондоминиум не имеет какой-либо независимой субсобственности (в отличие от кондоминиумов целого ряда экономически развитых стран). Участники кондоминиума в Венгрии вправе распоряжаться общим имуществом дома, а затем и его продажей пропорционально своей собственности. В случае обязательств перед третьими лицами (задолженности перед поставщиками услуг) не имеет значения, платит ли собственник какой-либо квартиры свою часть расходов на содержание общего имущества — он обязан принять на себя часть долга других собственников пропорционально своей доле собственности.

Это создает шлейф проблем:

- нет возможности взыскания задолженности на строительные расходы от имени кондоминиума (только от каждого собственника);
- это часто приводит к отключению воды или электроэнергии для мест общего пользования;
- такие кондоминиумы быстро теряют привлекательность, и стоимость квартир в них падает;

– кондоминиумы не подлежат банкротству, и продажа имущества для погашения долгов не предусмотрена.

Сегодня законодатели Венгрии предлагают несколько путей решения проблемы. Первое возможное решение — кондоминиум становится самостоятельным юридическим лицом, которое принимает на себя обязательства от своего имени, имеет самостоятельное имущество и может обанкротиться и предъявить иск (как жилищно-строительный кооператив, ЖСК). Второе решение — очередные поправки в закон о кондоминиуме.

Удивительно, но в большинстве экономически развитых стран Европы эта проблема была решена еще в 1951 году. Да, кондоминиум в правовом поле этих стран не стал юридическим лицом, оставаясь лишь юридическим обоснованием отношений собственности (индивидуальной и общей). Решение проблемы кондоминиумов Венгрии давно известно, но оно требует трансформации законодательства.

Разумеется, кондоминиум не может и не должен быть юридическим лицом. Нужно сделать пять шагов и ином направлении:

1. Сообщество совладельцев многоквартирного дома должно стать правосубъектным владельцем общего имущества. Все владельцы единиц (помещений) в кондоминиуме должны становиться членами этого полуюридического лица с момента обретения прав на долю общей собственности и связанным с этой долей помещением в кондоминиуме (именно в такой последовательности).

2. Организация собственников жилья (это наиболее удачное название) должна создаваться во всех новых кондоминиумах застройщиком дома до ввода объекта в эксплуатацию, без проведения учредительного собрания (как сейчас предусмотрено законодательством Венгрии).

3. Роль общественного представителя (председателя правления) необходимо поручить профессиональным управляющим, которым разрешение на занятие данным видом деятельности должно давать государство (проверка на соответствие профессиональным стандартам).

4. До ввода дома в эксплуатацию должно быть утверждено Соглашение о создании кондоминиума и Правила организации



Фото www.wikiway.com

собственников жилья. В этих документах подробно излагаются все правовые положения, включая взыскание задолженности, правила создания ремонтных фондов и т. д.

5. В ранее созданных кондоминиумах при наличии 2/3 голосов их членов может быть принято решение об утверждении Соглашения о создании кондоминиума и Правил организации собственников жилья, т. е. переход на новую форму отношений собственности в кондоминиуме.

В противном случае постоянные «косметические решения» законодателей будут приводить к увеличению аварийного жилья. Или — реприватизации жилья (известен по крайней мере один случай в Венгрии, когда члены кондоминиума приняли решение о передаче дома в собственность муниципалитета, а муниципалитет взял на себя обязательство финансировать ремонт дома и оказать социальную поддержку «новым арендаторам» в виде увеличения пенсий и социальных пособий).

Что касается вопроса о том, все ли граждане могут быть совладельцами кондоминиума и выполнять обязанности по финансированию расходов на содержание общего имущества — он до сих пор риторический. ■