

Система управления жильём в Азербайджане. Обучение управляющих жильём - практика и перспективы.

Талыбов Азад Сабит оглы
Доцент, доктор философии права
**Общественное объединение «Экономическое
развитие и Поддержка аграрных проектов»**
Ул. Неапольская 23, кв. 173
Баку, Азербайджан

Краткая информация об Азербайджане.

- **Азербайджан** , официальное название — **Азербайджанская Республика** ([азерб. Azərbaycan Respublikası](#)) — государство в восточной части Закавказья на побережье Каспийского моря, относится к Передней Азии и к Ближнему Востоку, а также, по мнению некоторых источников, частично и к Восточной Европе. Население, по оценочным данным на январь 2013 года, составляет более 9 миллионов человек, территория — 86 600 км², по обоим этим показателям является крупнейшей страной .
- Столица — [Баку](#). Государственный язык — [азербайджанский](#). Является [светским государством](#).
- [Унитарное государство](#), [президентская республика](#). Подразделяется на 66 районов, 11 городов республиканского подчинения и 1 автономную республику . Часть территории Азербайджана контролируется непризнанной [Нагорно-Карабахской Республикой](#), часть — Арменией ([эксклавы Кярки](#), [Бархударлы](#), [Софулу](#), [Верхняя Аскипара](#)). Азербайджан контролирует часть территории Армении ([анклав Арцвашен](#)).
- Омывается водами [Каспийского моря](#). Имеет сухопутную границу с [Россией](#), [Грузией](#), [Арменией](#) и [Ираном](#). [Нахичеванская Автономная Республика](#) — анклав Азербайджана — граничит с Арменией на северо-востоке, Ираном на юго-западе, [Турцией](#) на северо-западе.
- Аграрно-индустриальная страна с динамично развивающейся [экономикой](#). Объем [ВВП](#) по [паритету покупательной способности](#) в 2012 году составил 98,776 миллиардов [долларов США](#) (10 624 доллара США на душу населения)^[9]. Денежная единица — [азербайджанский манат](#).

Историческая справка:

- Благоприятные природно-географические условия позволили человеку поселиться в Азербайджане с древнейших времён. Таким образом, стадное общество первобытного человека охватывало огромный период каменного века, точнее более 1,5 миллиона лет. Больше всего стоянок древних людей было найдено в Карабахе, Казахе и Нахичевани. В Карабахе ценные находки выявлены в пещерах [Азых](#), [Таглар](#) и Зар. В [Казахском районе](#) в пещерах Дашсалахлы и [Дамджылы](#), а также на стоянках Шишгузей, Кекилли обнаружены орудия труда и другие материальные остатки. Стоянки людей каменного века выявлены также в Гобустане, недалеко от Баку.

Символы Азербайджана(Ковер):



Символы Азербайджана-Гранаты (фрукт), музыкальные инструменты(тар, кяманча, нагара):сладости (шекербура, пахлава, шоргогал), шелковые Шекинские косынки, долма(овощной).



Ното сарьенс управляющий своим домом: доисторический.



Система управления жильём в Азербайджане при Советском строе.

- Нормативно правовая база-
- **«Жилищный Кодекс Азерб. ССР»** вступивший в силу в 1983 году и утративший силу в 2009 году.
- Основывалась на монополии государства осуществлялось посредством *Жилищно Эксплуатационных Управлений*.



Изменения произошедшие в Азербайджане после распада СССР

- **Закон «О приватизации жилищного фонда в Азербайджанской Республике» от 26 января 1993 года.**

- **Статья 1.**

*Граждане Азербайджанской Республики, а также лица без гражданства, заключившие договор о найме жилого помещения с собственником государственного или общественного жилищного фонда, **имеют право безвозмездно перевести занимаемые ими жилые помещения (дома) в частную собственность** по условиям и в порядке, установленным настоящим Законом.*

**Состояние объектов в многоквартирных домах
Азербайджана начиная с 1993 года по 2000 года(до
вступления в действие Гражданского Кодекса Азербайджана от 2000 года).**

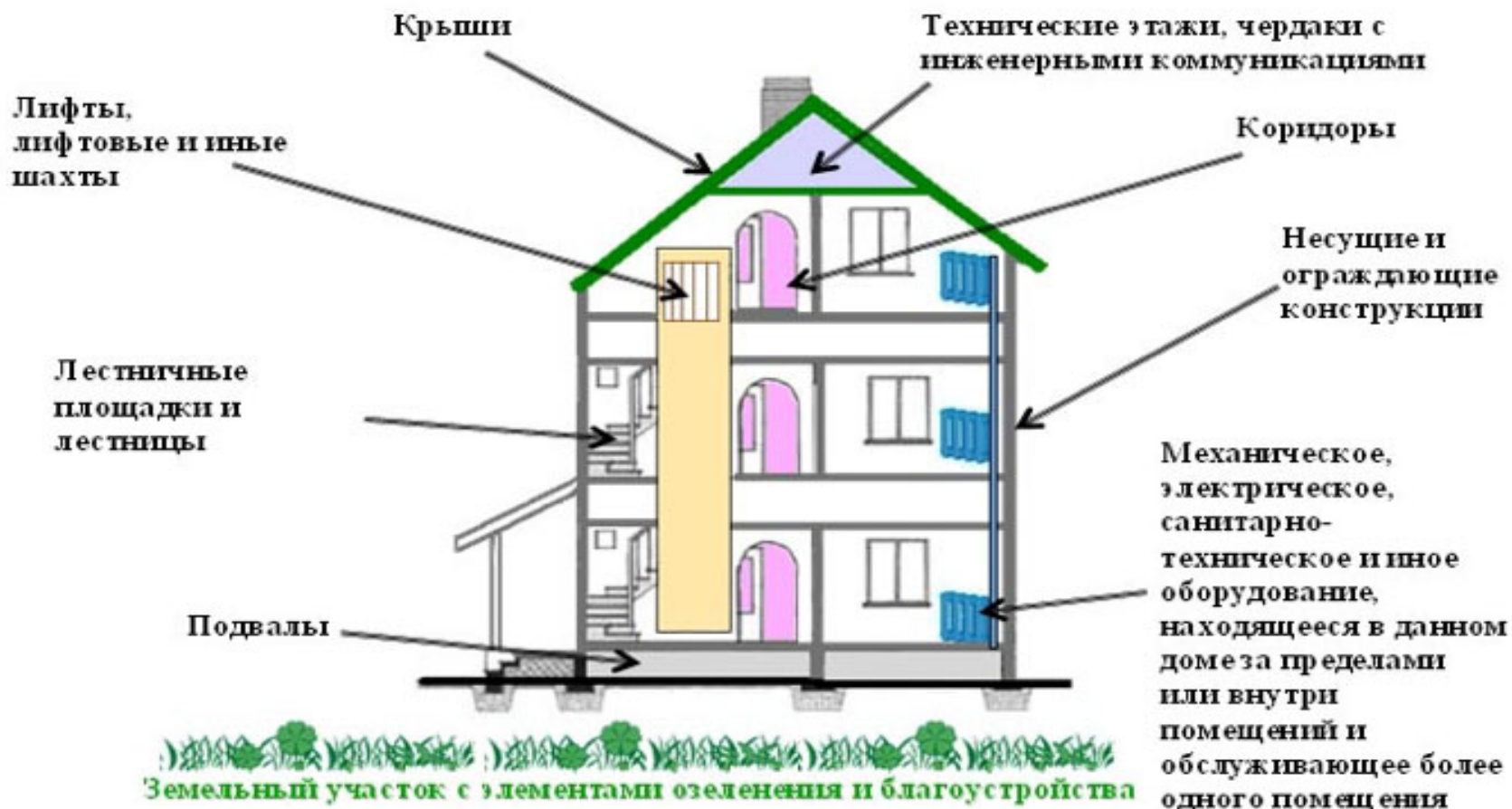
Приватизированные:

- **Квартиры(в соответствии с Законом « О приватизации жилищного фонда в Азербайджанской Республике » от 26 января 1993 года.**

Не приватизированные:

- Крыши,
- Чердаки,
- Коридоры,
- Лифты и лифтовые шахты,
- Несущие и ограждающие конструкции,
- Лестницы и лестничные площадки
- Механическое, электрическое , санитарно- техническое и иное оборудование,
- Подвалы,
- Земельный участок.

Состав общего имущества в доме



Последнее нормативное упоминание о Жилищно Эксплуатационных Управлениях.

- **Постановление Кабинета Министров Азербайджанской Республики "Об утверждении тарифов по оплате за пользование жильем и за жилищно-коммунальные услуги в домах государственного и общественного жилого фонда» от 10 марта 2000 года.**
- В соответствии с Законом Азербайджанской Республики «О приватизации жилищного фонда в Азербайджанской Республике»
-
- а) **в частично приватизированных многоквартирных жилых домах, домах службы (до приватизации всех квартир в доме) до приватизации домов,** обслуживание осуществляется жилищно эксплуатационными организациями.
- б) **государственно жилищно- эксплуатационные организации и ремонтно - строительные организации могут обслуживать приватизированные квартиры (квартир), только на основании договора домов (квартир).**

Первое упоминание в Азербайджанском законодательстве об общем имуществе собственников в многоквартирном доме

- **«Гражданский Кодекс Азербайджана» от 1 сентября 2000 года**
- **Статья 227. Общая собственность собственников составной части жилого дома**
- **227.1.** Собственникам составной части жилого дома принадлежат на **праве общей долевой собственности** общие помещения, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры, *а также земельный участок, на котором оно расположено.*
- **227.2.** Собственник составной части жилого дома **не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома**, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на составную часть жилого дома

**Первое упоминание в Азербайджанском законодательстве о
возможности самоуправления собственниками в многоквартирном
доме без учреждения ТСЖ**

- ***Статья 229 «ГК Азерб. Республики» от 2000 года.***
- ***Собрание собственников составных частей жилого дома***
- **229.1. Сообщество индивидуальных собственников составных частей жилого дома организует собрание собственников составных частей жилого дома, которое не является юридическим лицом.**

Первое упоминание в Азербайджанском законодательстве о возможности управления собственниками местами общего пользования

- *Статья 235 ГК Аз. Республики от 2000 года. Расходы по совместному управлению*
- 235.1. Собственники составных частей жилого дома обязаны участвовать в оплате обременений совместной собственности и в расходах по совместному управлению пропорционально своим долям стоимости. К обременениям и расходам, подлежащим оплате за счет взносов собственников, относятся, в частности:
 - 235.1.1. расходы на содержание, текущий ремонт и обновление земельного участка и совместных частей жилого дома, а также совместных конструкций и сооружений;
 - 235.1.2. расходы на управленческую деятельность, включая оплату труда управляющего; 235.1.3. платежи и налоги.
- 235.3. В случае если какой-либо собственник составной части жилого дома в течение трех лет не будет платить взносы за расходы, собрание собственников:
 - 235.3.1. имеет право зарегистрировать ипотеку на его долю в собственности на составные части жилого дома. Регистрации ипотеки вправе требовать управляющий или, если он не назначен, любой собственник составной части жилого дома, уполномоченный на то решением большинства или судом, и кредитор, которому неуплаченные взносы переданы в качестве залога;
 - 235.3.2. имеет право сдать в залог движимые вещи, которые находятся в помещениях собственника составной части жилого дома и предназначены для их оснащения и использования.

Следующий триумф в Законодательстве Азербайджана

- **«Жилищный Кодекс Азербайджана» от 1 октября 2009 года. дано определение Товариществ Собственников Жилья**
- **Ст.119.1.Ж.К.** «Товариществом Собственников Жилья признается добровольное объединение собственников помещений в многоквартирном здании в целях совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном здании, эксплуатации общего имущества в многоквартирном здании, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения им».
- **Ст.119.2.Ж.К.** «Товарищество Собственников Жилья — это юридическое лицо, являющееся некоммерческой организацией, и получение прибыли и распределение полученной прибыли между участниками не являются его основной целью».
- **Ст.120.1.Ж.К.** Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном здании на их общем собрании. Это решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в многоквартирном здании, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений.

Способы управления многоквартирным зданием по Жилищному Кодексу Азербайджана.

- **Статья 141. Ж.К. Выбор способа управления многоквартирным зданием**
- 141.1. Управление многоквартирным зданием должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания жильцов, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном здании, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг жильцам такого здания.
- **141.2.** Собственники помещений в многоквартирном здании обязаны выбрать один из следующих способов управления зданием:
 - **141.2.1. непосредственное управление собственниками** помещений в здании;
 - **141.2.2. управление товариществом собственников жилья** или иным специализированным потребительским кооперативом;
 - **141.2.3. управление управляющей организацией.**
- **141.3.** Способ управления многоквартирным зданием выбирается на общем собрании собственников помещений в здании и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. **Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в здании.**

Начало осуществления реформ в жилищной области:

- **Первые шаги на пути к реформам в жилищном секторе Азербайджана:**
 1. Проект под названием *«Механизмы разработки управления жилищного хозяйства и увеличение гражданского участия»* осуществляемый в 2013 году Общественным Объединением *«Содействие экономическим инициативам»*.
 - 1) **Результат-** опубликование монографии *«Механизмы управления многоэтажных домов» в 2013 г.*
 - 2) **Начала сотрудничества** -с Министерством Промышленности и экономики Азербайджана и Бинагадинским Районным органом Исполнительной власти города Баку.

Пособие посвященное механизмам управления в многоквартирных домах.



Çoxmənzilli binaların idarə edilməsi mexanizmləri

ölkə qanunvericiliyi və yaxşı xarici təcrübələr

BAKİ
2013
İQTİSADİ TƏŞƏBBÜSLƏRƏ YARDIM İB

Государственные реформы в области жилищной политики:

- Проект *«Содействие Правительству Азербайджана по осуществлению реформ в жилищном секторе»* финансируемый Европейским Союзом (2013 ноябрь-2015 май).

Предпринятые шаги:

1. Подготовка совместно с сотрудниками Отдела жилищно-коммунальной политики Министерства экономики и промышленности А.Р. необходимых типовых документов(уставов, протоколов и др.) с целью учреждения Обществ Собственников Жилья;
2. Содействие учреждению первого Информационно-ресурсного Центра на территории Бинагадинского района города Баку.
3. Работа с населением на местах(в Бинагадинском, Сабаильском, Ясамальском и др.районах города Баку) с целью проведения организационно- юридической помощи в процессе учреждения ОСЖ.

Результаты проведения реформ:

- Было создано , то есть зарегистрировались и приобрели статус юридического лица **31 Товариществ Собственников Жилья** в Министерстве Юстиции Азербайджанской Республики.
- **Но они фактически бездействуют.** Потому, что в законодательстве отсутствует механизм предусматривающий процедуру передачи объектов относимых к общей собственности многоэтажного дома с государственного баланса на баланс собственников.

**Спасибо
за
внимание!**

Azad Talibov
azad_talibov@mail.ru
<http://www.civillegalexpert.az/>
учредитель “ООО Civil Legal expert”
(+994 50) 368 79 99