

О реформе управления кондоминиумом в Казахстане



Статья написана в рамках проекта, финансируемого Европейским Союзом (ЕС), «PROMHOUSE – Професионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане» (Программа ЕС: Central Asia Invest V, Boosting Small Businesses Competitiveness)



Ее содержание является исключительной ответственностью авторов: Геннадия Калёнова и Сакена Махамбетов и не обязательно отражает точку зрения Европейского Союза



Информация о проекте: <https://www.uyushma.uz/project>

Проект реализуется Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO e.V.), Германия: www.iwoev.org

05'2023

Авторы:

Геннадий Калёнов, эксперт проекта, Международное сообщество менеджеров недвижимости (Беларусь)

Сакен Махамбетов, национальный координатор проекта, председатель Ассоциации субъектов управления, сервиса и энергосервиса в жилищной сфере «Шанырак» (Казахстан)

Оживлённая дискуссия в обществе, вызванная законодательными изменениями, продолжается. Эта дискуссия вышла на самый высокий уровень – высказался Президент Токаев. У обсуждаемых изменений есть как сторонники, так и противники. Выявленные проблемы: КСК – непрозрачно, ОСИ – невыгодно, простое товарищество – неподконтрольно и не реализуемо на практике. Нужно что-то иное, и различные казахстанские эксперты полагают, что это иное... потребительский кооператив.

Потребительский кооператив (ПК) – это "добровольное объединение граждан на основе членства для удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения его членами имущественных (паевых) взносов". ПК посвящена статья в Гражданском кодексе Казахстана и отдельный закон "О потребительском кооперативе" от 2001 года.

Желание использовать для законодательных реформ привычные, давно известные организационные единицы (ПК, КСК и иные) – понятно. И это совершенно нормально. Новая терминология, новые организационные схемы и формы (сейчас не про ОСИ) настораживают и пугают – а не будет ли хуже? Но если система кондоминиумов, выстроенная из таких понятных и привычных организационных единиц, более 30 лет плохо управляема и генерирует большей частью проблемы, то изменения и привнесение новых форм и схем неизбежно. В общем и целом, команда проекта ПРОМХАУС руководствовалась именно этой идеей, разрабатывая «Концепцию моделирования кондоминиума в Республике Казахстан» (https://uyushma.uz/f/konceptsiya_modelirovaniya_kondominiuma_v_respublike_kazahstan.pdf), содержащую ряд предлагаемых законодательных изменений.

В указанном документе, в частности, упоминается о необходимости развивать рынок арендного жилья, и рынок жилищных, жилищно-строительных кооперативов. Но не для управления кондоминиумами. И вот почему.

Любые формы совместного владения собственностью, в том числе в виде кондоминиума, всегда обладают двумя видами права: правом на владение собственностью и правом объединений для совладельцев. В случае кондоминиума право совладения общей собственностью неразрывно связано с правом владения собственностью индивидуальной, а объединение собственников создаётся силой закона. Потому что право объединений не может устанавливаться (быть реализовано) по желанию или нежеланию участников кондоминиума. Объединение всегда включает в себя собственников помещений только одного кондоминиума. Если разные объединения собственников хотят учредить общее объединение, они учреждают ассоциацию или союз. Ассоциация (или союз), при этом, не может вмешиваться во внутренние взаимоотношения членов каждого отдельного объединения собственников.

Но кооператив в мировой торговле является таким видом собственности на недвижимость, который не предусматривает совместное владение. В кооперативе нет такого понятия, как «общее имущество». Всё имущество, включая отдельные квартиры, принадлежит одному собственнику – организационной единице, юридическому лицу – кооперативу. Каждый член кооператива имеет право бессрочного проживания в определённой квартире, до момента, когда членство прекращается по его желанию, по решению Правления или по решению суда. Поэтому кооператив, в отличие от кондоминиума, может владеть любым количеством объектов недвижимости (многоквартирными домами), в любых городах и даже странах. К слову, примерно по такому принципу и были организованы жилищные кооперативы в СССР.

Таким образом, два совершенно разных вида собственности на недвижимость – кондоминиум и кооператив – имеют важные отличия и юридически могут быть объединены исключительно в ассоциации и союзы, не вмешивающиеся в хозяйственную деятельность каждого из своих членов (кондоминиума или кооператива).

Тем не менее, в Казахстане в начале 90-ых годов прошлого века, появилось законодательное ноу-хау, Кооператив Собственников Квартир (КСК). Члены отдельных кондоминиумов (а фактически сами кондоминиумы) стали объединяться в кооперативы. Следует сразу отметить, что мировая практика не знает подобных примеров. Похожий случай, когда множество объектов кондоминиума в разных частях города и в разных городах объединены в одну организацию, имеется только в Армении. Но и это странное объединение, впрочем, там называется «кондоминиум», а не «кооператив». И дело не только в терминологии, а в результате – проблемы в управлении жильём Армении идентичны проблемам в управлении жильём Казахстана¹.

Объединение нескольких кондоминиумов в одну организационную единицу в двух совершенно разных странах привело к совершенно одинаковым проблемам. Поэтому и рецепты для решения проблем – одинаковы, универсальны. Необходимо выстроить устойчивую, современную модель для кондоминиумов и такую же важную – для жилищных кооперативов. И это две совершенно разные модели.

Парадокс – чем экономически более развита страна, тем меньше в секторе недвижимости кондоминиумов. Например, в Скандинавских странах в секторе жилой недвижимости кондоминиумов от 2% до 7%, но сильно развит сектор жилищных кооперативов. Важно ещё раз

¹ Более подробно о кондоминиуме в Армении здесь: <https://jildom.com/assets/files/pdf-2023/arm.pdf>

уточнить – не потребительских кооперативов (ПК), и не Кооперативов Собственников Квартир (КСК), как в Казахстане, а именно жилищных кооперативов в терминологии мировой торговли.

Например, целью жилищного кооператива в Швеции (*bostadsrätt*) является предоставление каждому своему члену в пользование жилого помещения (квартиры) на неограниченный срок в домах, которыми владеет кооператив. При этом квартира подлежит не продаже, а передаче, которая происходит не путем регистрации права собственности новым приобретателем (как в Казахстане), а принятием приобретателя Правлением кооператива в члены кооператива (а предыдущий соответственно исключается). Фактически, продается «членство в объединении», которое связано с определенной квартирой, и это членство дает право бессрочно проживать в квартире и пользоваться ей, может передаваться по наследству и переуступаться. Новый член кооператива обязан соблюдать его правила, в противном случае будет исключен.

Аналогичные жилищные кооперативы успешно работают во многих странах Европы, Азии и других континентов, например, в Австрии, Германии, Дании, Норвегии, Финляндии, США и т.д.

Жилищный кооператив (ЖК) часто создается по инициативе застройщика. Затем вновь созданный ЖК состоит из «временного Правления», которое отвечает за соблюдение интересов будущих членов, рассматривая проект строительства дома или домов на основе финансового плана. ЖК берет на себя ответственность за собственность после того, как весь проект завершен и квартиры переданы членам. Оплата строительства производится за счет того, что ЖК берет на себя первый кредит под залог недвижимости (часто около 30% от стоимости дома или домов), а новые члены выплачивают свои «капитальные взносы» строительной компании для покрытия остальных расходов. Таким образом, ЖК имеет активы в виде имущества (как его собственник) и соответствующие обязательства в виде кредитов и взносов членов. Что в будущем сможет продать член кооператива? Членство, связанное с определенной квартирой, при согласии Правления.

Будущие потребности в техническом обслуживании недвижимости обеспечиваются за счет отчислений в ремонтный фонд. Ежегодные суммы резервирования для ремонта могут рассчитываться либо как процент от оценочной стоимости, например, 1–3%, в зависимости от возраста недвижимости, либо путем составления плана технического обслуживания, в соответствии с которым начисляется большая часть расходов на содержание и ремонт. Члены кооператива обязаны оплачивать эти расходы, в соответствии с уставом.

Как мы видим из общемировой практики, включая практику СССР, в кооперативе нет, и не может быть «собственника квартиры». Объединение двух разных видов собственности на недвижимость в один вид как раз и является главной проблемой, которую следует исключить (решить на законодательном уровне).

При этом вопрос, могут ли потребительские кооперативы управлять кондоминиумами в Казахстане, не правильно сформулирован.

Право управлять кондоминиумом на договорных отношениях с объединением собственников кондоминиума должны иметь любые организации, которые получили от регулирующего государственного органа разрешение заниматься этим видом деятельности и доказали компетенцию своих менеджеров-управляющих. Если это ПК или КСК – почему же нет?

Но искусственно делать из кооператива «форму управления кондоминиумом», разумеется, совершенно бесперспективно. Ведь кооператив основан на членстве. Зачем же членам объединения собственников кондоминиума становиться ещё и членами кооператива, выплачивая паи? Чтобы кооператив управлял кондоминиумом? Это невероятно сложная и юридически ничтожная схема. Гораздо проще нанимать и увольнять сертифицированного управляющего.

Отдельно – о таких популярных на форумах в Казахстане высказываниях, как «у нас здесь не Европа», и «когда будут зарплаты как в Европе, тогда и законы пусть такие будут». Пример модели кондоминиума Венесуэлы опровергает указанные высказывания, каждое отдельно и все вместе. Устойчивая модель кондоминиума была законодательно внедрена в начале 60-ых годов прошлого века в Испании, и затем в таких разных странах, как Аргентина, Колумбия, Чили, Уругвай и Венесуэла. И все эти страны (включая небогатую Венесуэлу) не хотят указанную законодательную модель менять. Она подходит им всем, не смотря на огромные различия в политическом устройстве и уровне жизни населения!

Но в Венесуэле каждый собственник квартиры знает, что такое «документ о кондоминиуме». В законодательной практике Казахстана такого документа нет, законодателям и населению о нём ничего не известно.

Например, «документ о кондоминиуме» регламентирует, что исполнительным органом ОСИ является не Председатель Правления, а сертифицированный управляющий (Правление выполняет вспомогательную и контролирующую функцию, действуя на общественных началах). И такое ОСИ из «невыгодного» сразу становится «применимым в любом кондоминиуме». Документ прописывает, что управляющего можно заменить в любой момент, и для этого собственникам не нужна причина (например, просто хотят нового). И возникает термин «нанятый управляющий» вместо привычного, используемого в обиходе «наш дом перешёл к управляющей компании». Ну и так далее.

Разумеется, этот процесс (законодательных изменений) сложный, требует достаточно много времени и усилий. Например, для быстрой замены одного профессионального управляющего на другого, по решению собственников, необходимо создать Национальную систему подготовки таких управляющих, установить критерии их компетентности и правила входа на рынок управления жилой недвижимостью. И так по каждому компоненту новой системы кондоминиума. Только все компоненты вместе создают систему. И наоборот, один из них (например, ОСИ), встроенный в условно «старую систему кондоминиума», проблему не устраняет, а тем более ничего не изменит потребительский кооператив как часть системы кондоминиума.

Но – если получилось в Венесуэле – почему не может получиться в любой из постсоветских стран? Мы хотим адресовать этот вопрос законодателям Казахстана и пригласить к обсуждению предложений, изложенных в «Концепции моделирования кондоминиума в РК».

Решив сегодня отдельную проблему - управления жильём - мы не достигнем лучших условий для собственников квартир, не достигнем согласия между ними. Ведь жилищный фонд, большая его часть, находится в неудовлетворительном состоянии и широкомасштабная модернизация необходима уже сегодня. Но законодательное несовершенство кондоминиума является барьером. Правила отношений собственности для каждого кондоминиума не определены и не зарегистрированы в виде юридического документа, и не обязательны при покупке - продаже квартир в кондоминиуме. Поэтому необходимо начать дискуссию о выстраивании законодательной модели кондоминиума, предусматривающей, в том числе, качественный и своевременный ремонт, энергетическую модернизацию. Только комплексное решение всех проблем кондоминиума даст положительный результат на долгие годы и десятилетия.

В документе (https://uyushma.uz/f/koncepciya_modelirovaniya_kondominiuma_v_respublike_kazakhstan.pdf) описано комплексное решение проблем, представлен каждый из компонентов, являющихся частью единого целого – современной модели кондоминиума.