

ПОЗИЦИОННЫЙ ДОКУМЕНТ

КОНЦЕПЦИЯ МОДЕЛИРОВАНИЯ КОНДОМИНИУМА В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Разработан в рамках проекта Европейского Союза PROMHOUSE:

Геннадий Каленов, эксперт проекта, модератор международного сообщества менеджеров
недвижимости, Беларусь

Сакен Махамбетов, национальный координатор проекта, Казахстан

Лариса Шреккенбах, руководитель проекта, Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе»,
ИВО, Германия

*Мнения, выраженные в данной публикации,
являются мнением её авторов и не обязательно
отражают взгляды Европейского Союза*

- 2023 -



СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ОТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ - ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ	3
1. Описание проблемы и ожидаемые эффекты	3
2. Международный опыт моделирования отношений собственности в жилом кондоминиуме и выводы для Казахстана	5
3. Земельный участок как основа отношений собственности в кондоминиуме	7
4. Моделирование отношений собственности на этапе создания жилого кондоминиума	9
5. Общие определения, которые могут быть применимы в Казахстане для моделирования отношений собственности в кондоминиуме	11
6. Рекомендуемое содержание Декларации кондоминиума и её частей	12
7. Рекомендуемые сведения об отношениях собственности в составе эксплуатационной документации	15
8. Соглашение о кондоминиуме в ранее созданных кондоминиумах, на примере отношений собственности в новом строительстве	16
ЧАСТЬ II. УПРАВЛЕНИЕ КОНДОМИНИУМОМ	19
1. Описание проблемы и ожидаемые эффекты	19
2. Современный опыт законодательного регулирования управления кондоминиумом.....	19
ПРИЛОЖЕНИЯ	26
Обзор НПА Казахстана, которые создают рамочные условия для собственности на квартиры в кондоминиуме, и сравнение с международным опытом	26
Жизненный цикл многоквартирного жилого дома	28
Частичная правоспособность юридического лица в жилищном законодательстве	30

ЧАСТЬ I. ОТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ - ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ

1. Описание проблемы и ожидаемые эффекты

Жилищный фонд в городах Казахстана почти полностью состоит из многоквартирных жилых домов совместной собственности (кондоминиумов). В настоящее время к реформированию управления кондоминиумом привлечено большое внимание общественности. Общественность дискутирует, в том числе в популярных социальных сетях - какая форма управления лучше (новая в виде объединений собственников имущества и простых товариществ (ОСИ и ПТ) или старая в виде кооперативов собственников квартир (КСК).

Такой акцент на форме управления кондоминиумом, является одной из проблем действующей законодательной модели. Законодательные новации в виде новых форм управления кондоминиумом, без учёта всего жизненного цикла¹ многоквартирного жилого дома (объекта кондоминиума), к сожалению, не могут привести к целостной экономически эффективной и устойчивой модели кондоминиума.

Визуально, без акцента на терминах о определениях, размещённый ниже Рисунок 1 даёт представление о последовательности образования кондоминиума в экономически развитых странах, а Рисунок 2 - об усреднённой модели образования кондоминиума в постсоветских странах. Основное отличие - западная модель кондоминиума строится на фундаменте тщательно описанных правил отношений собственности, обязательных для всех участников будущего кондоминиума, т.е. правил, разработанных и зарегистрированных до продажи первой единицы².

Анализ законодательства Республики Казахстан и описание уязвимости положений НПА, регулирующих образование жилой собственности в виде кондоминиума, содержится в Приложении №1.

Позиционный документ предлагает законодателю «изменить позицию». Для этой цели документ основан на квинтэссенции лучших законодательных практик моделирования кондоминиума и управления им экономически развитых стран мира. Эти практики отобраны с учётом возможности их реального использования в Казахстане и кратко описаны в Разделе 2.

Ожидаемые эффекты

- Универсальная модель отношений собственности, не требующая частого внесения дополнений, изменений в НПА
- Создание основы для надлежащего управления кондоминиумом и расширение рамочных условий деятельности частных компаний в сфере управления жилым фондом
- Устранение проблемы «больших расходов для небольших кондоминиумов»

¹ Определение, что такое жизненный цикл многоквартирного жилого дома, находится в Приложении 9.2.

² Здесь и далее, единица – квартира или нежилое помещение в жилом доме, имеющие признаки изолированности, предназначенные для индивидуального владения и связанные с долей в общей собственности



Рисунок 1.

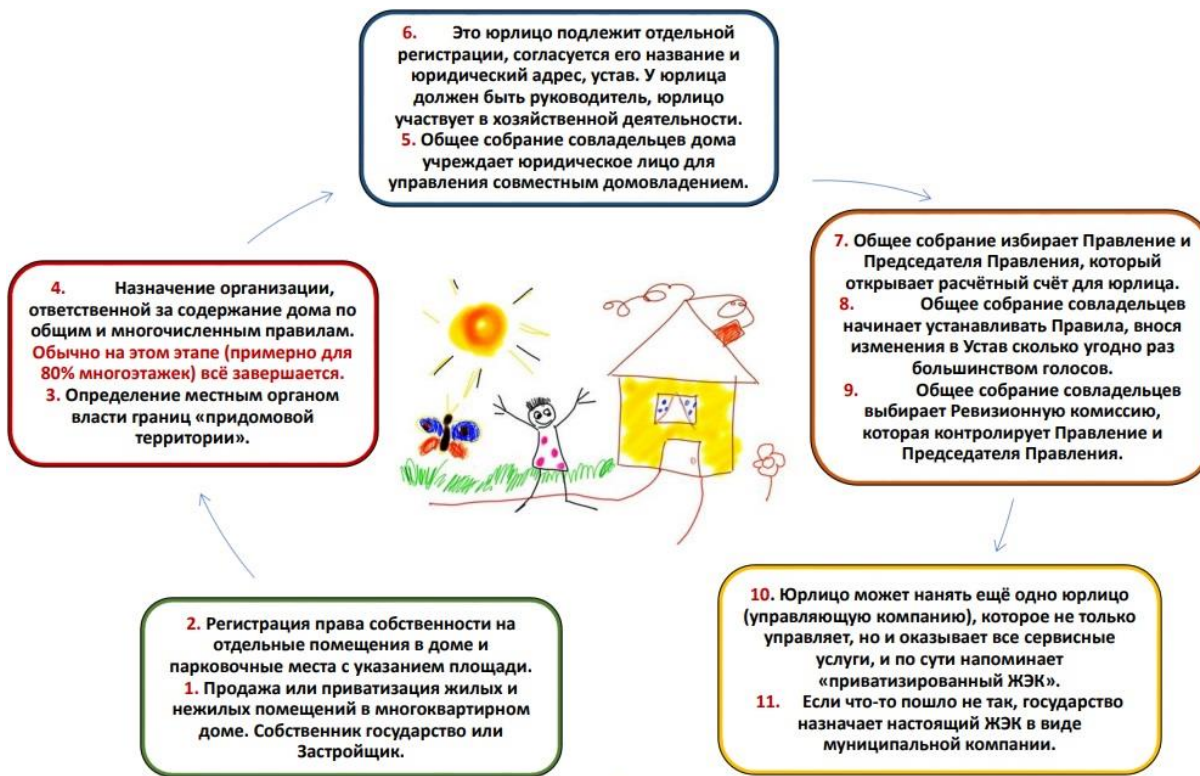


Рисунок 2.

2. Международный опыт моделирования отношений собственности в жилом кондоминиуме и выводы для Казахстана

Этот опыт достаточно многообразен и содержит значительное количество заслуживающих уважения практик. Тем не менее, для исключения эффекта «лоскутного одеяла» при знакомстве законодателя с этим многообразным опытом, необходимо выделить самое главное. Это те законодательные практики, которые являются общими как в англосаксонских странах (США, Канада, Англия, Австралия, Новая Зеландия) так и в странах Европы и Азии. И именно эти практики могут составить основу системы моделирования кондоминиума в Казахстане.

Особенно важно отметить, что нижеперечисленные практики использовались экономически развитыми странами во всех без исключения строящихся кондоминиумах, и также в ранее построенных зданиях при разделении собственности владельцем. При этом доля кондоминиумов (среди многоквартирных жилых домов, МЖД) в этих странах невелика - в среднем 25%, а остальные МЖД принадлежат унитарным собственникам и не имеют отношений собственности (индивидуальной и общей). Как правило, участники кондоминиумов - обеспеченные люди (домохозяйства со средним и высоким уровнем доходов).

Ситуация в Казахстане диаметрально противоположна - почти все МЖД являются кондоминиумами, большинство создано путём «приватизации без учреждения кондоминиума», доходы домохозяйств невысоки, а правила для кондоминиумов начали разрабатывать уже после приватизации. Это значительно усложняет решение исторически сложившихся проблем и логически подводит к тактике решения их - сначала в новом строительстве (апробация), а затем в построенном ранее жилом фонде.

Основные важные законодательные практики (общие для всех экономически развитых стран):

- отношения собственности моделируются (планируются) до образования кондоминиума
- отношения собственности моделируются на временной отрезок жизненного цикла объекта кондоминиума (от ввода в эксплуатацию до утилизации)³
- основой отношений собственности является земельный участок, кондоминиум ликвидируется не в случае разрушения здания, а в случае перехода прав собственности на земельный участок одному собственнику
- этап моделирования кондоминиума (отношений собственности, правил кондоминиума, эксплуатационной документации, управления) - самый важный и занимает примерно 2/3 законодательных новелл
- основные правила отношений собственности и отношений членов кондоминиума должны быть сформулированы инициатором образования кондоминиума (владельцем земельного участка, застройщиком), и эти правила являются обязательной и неотъемлемой частью сделок по продаже квартир (помещений), начиная с первой квартиры (помещения)
- объединение собственников единиц (квартир и помещений в индивидуальной собственности) создаётся не позднее даты передачи (продажи) первой доли в общем имуществе и связанной с этой долей квартиры (помещения)
- членство в объединении собственников единиц в любое время состоит из всех владельцев долей и связанных с долями квартир (помещений)

³ Например, в большинстве постсоветских стран законодатели не детализировали ответственность участников кондоминиума за утилизацию объектов кондоминиума. В Беларуси проведен расчёт стоимости утилизации МЖД различных серий, она составляет 1/6 часть стоимости строительства.

Такие практики в долгосрочной перспективе могут стать основными и для Республики Казахстан. При этом, на примере англосаксонских стран, следует учитывать, что некоторые практики, отличные от общих, складывались исторически, и применимы только в этих странах. И наоборот - в социально ориентированных странах Европейского Союза некоторые практики, отличные от общих, очень хорошо адаптируются в постсоветских странах.

Особенности законодательных практик англосаксонских стран:

- по исторически сложившейся традиции отдельные штаты (или страны в составе королевства) англосаксонских стран принимают разные законы о кондоминиуме
- в США есть основной общий закон об общей доле собственности - UCIOA (о кондоминиуме, кооперативе недвижимости и ассоциации домовладельцев), а также отдельные единые законы о кондоминиуме (UCA), кооперативе недвижимости (MRECA) и ассоциации домовладельцев (UPCA), разные штаты приняли разные законы
- законодатели англосаксонских стран никогда не спорят о форме юридического лица объединения собственников - это может быть любая форма организации, допускаемая гражданским законодательством штата (страны) - прибыльная или некоммерческая корпорация, траст, общество с ограниченной ответственностью, партнерство и т.д., на усмотрение декларанта (инициатора образования кондоминиума)
- такое отношение к форме организации (объединения собственников) обусловлено исторически - владение недвижимостью в составе кондоминиума в этих странах подразумевает высокие доходы владельцев единиц (стоимость квартир в кондоминиуме в Лондоне и Сиднее, например, от 8 тыс. до 18 тыс. долларов США за 1 м²)
- учитывая отсутствие проблем с финансированием объединения его членами, каждое объединение имеет сложную структуру (исполнительный совет, комитеты и подкомитеты из числа собственников и т.д.)
- таким образом, законодателям этих стран не нужно было решать проблему минимизации расходов для небольших кондоминиумов, и они ограничились общими правилами, изложенными выше

А вот законодатели ряда европейских стран, где в приоритете политика компактного проживания домохозяйств с разными доходами, сделали акцент на минимизации таких расходов.

Особенности законодательных практик некоторых стран Западной Европы (Австрия, Германия, Польша):

- в каждой стране принят единый закон о кондоминиуме с моделированием отношений собственности на временной отрезок жизненного цикла объекта кондоминиума
- объединение собственников единиц - это особый вид организации, юридического лица, обладающего частичной правоспособностью, что позволяет максимально минимизировать расходы, особенно для небольших кондоминиумов
- организационная структура кондоминиума также минимизирована - объединение собственников единиц как владелец общего имущества и заказчик услуги по управлению, консультативный совет объединения как контрольный и вспомогательный орган, и нанятый по договору управляющий (физическое или юридическое лицо) как исполнительный орган
- в отличие от таких стран, как Венгрия, где исполнительным органом объединения может быть Общественный представитель из числа членов объединения, законодатели указанных стран пришли к выводу о необходимости внешнего профессионального управления

(объединение собственников единиц обязано обеспечить надлежащее управление, что означает управление через сертифицированного управляющего в Германии)

Выводы.

НПА Казахстана, которые создают рамочные условия для собственности на квартиры в кондоминиуме, более всего решают задачу регистрации объекта кондоминиума, управления им и оказания сервисных услуг. Но не задачу моделирования (планирования) кондоминиума на основе детализированных отношений собственности на временной отрезок жизненного цикла объекта кондоминиума. При этом задача надлежащего управления для небольших кондоминиумов (которых большинство) так и не решена.

Для разработки концепции моделирования кондоминиума предлагается использовать общие законодательные практики экономически развитых стран мира, дополненные особенными законодательными практиками Германии - с целью минимизации расходов членов кондоминиума, и для упрощения его организационной структуры.

3. Земельный участок как основа отношений собственности в кондоминиуме

В постсоветских странах чаще всего земельный участок передаётся в бессрочную аренду для членов кондоминиума (в Казахстане с 2020 года регистрируется как часть объекта кондоминиума в законченных строительстве имущественных комплексах). При этом, подавляющее большинство ранее построенных имущественных комплексов не зарегистрированы как объект кондоминиума. Причина - нежелание собственников единиц регистрировать земельный участок, границы которого в случае такой регистрации, как правило, повторяют границы многоквартирного жилого дома. Отсутствие зарегистрированного земельного участка создаёт определённые проблемы, в том числе для управления незарегистрированным объектом кондоминиума, который фактически находится на земле акимата.

Следует обратить внимание, что Статья 2 Закона «О жилищных отношениях» содержит следующие термины и определения:

11) объект кондоминиума - единый имущественный комплекс, состоящий из квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и общего имущества, которое не может находиться в индивидуальной (раздельной) собственности и принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок

9) земельный участок - земельная территория, закрепленная за жилым домом (жилым зданием) в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан

Таким образом, в обращении есть земельный участок под домом и придомовой земельный участок, которые, в свою очередь, могут быть как общедолевой собственностью, так и закреплёнными за жилым домом.

П. 9 Статьи 31 Закона «О жилищных отношениях» содержит определения, в каких случаях право собственности в форме кондоминиума прекращается:

- перехода прав собственности на все квартиры, нежилые помещения к одному собственнику

- принудительного отчуждения земельного участка под многоквартирным жилым домом для государственных нужд
- повреждения (разрушения) многоквартирного жилого дома и признания его аварийным.

Последний абзац пункта 9 противоречит пункту 11 Статьи 2 - если в состав общей долевой собственности входит «единый неделимый земельный участок», то в случае повреждения (разрушения) многоквартирного жилого дома и признания его аварийным, право собственности в форме condominium должно сохраниться, так как в долевой собственности остаётся земельный участок, как часть общего имущества имущественного комплекса.

Если бы земельный участок всегда являлся первоосновой condominium, участники condominium после потери здания (разрушенного или аварийного) могли бы принять решение о строительстве на земельном участке (их долевой собственности) другого жилого здания. Или найти иное, подходящее им решение, например, о переходе права собственности одному лицу.

Полу-condominium, основанный только на вещном праве собственников единиц, уязвим. Какие юридические проблемы для собственников единиц это влечёт, можно предположить на примере из Украины, связанном с разрушением множества жилых многоквартирных домов (имеющих признаки полу-condominiumов). Так как в силу законодательных пробелов регистрация condominiumов и земельных участков не проводилась, в результате де-юре разрушены только единицы (которые и были зарегистрированы). И в будущем, даже при наличии финансирования, возникает очень сложная задача восстановления общего имущества, которое не регистрировалось, на земельном участке, который не был зарегистрирован.

При регистрации Декларации condominiumа с поэтажными планами в приведенных для примера странах мира, в едином земельном кадастре, вносятся сведения о том, что этот земельный участок находится в долевой собственности. Каждая доля имеет идентификационный номер, по которому можно определить: единицу и связанные с единицей вспомогательные помещения; лицо, владеющее долей; расположение единицы и связанных помещений; площадь и иную информацию. Логистика здесь такая:

- декларант (застройщик) покупает земельный участок для будущего condominiumа, в земельный кадастр вносится информация о нём как о владельце
- декларант (застройщик) составляет Декларацию condominiumа и согласовывает, регистрирует её
- при продаже первой и последующей единиц в земельный кадастр вносятся изменения в соответствии с долями, указанными в Декларации (фиксируется доля и её владелец)
- в случае разрушения, утилизации здания condominium сохраняется (в земельный кадастр вносятся изменения - информация о единицах удаляется)
- в случае перехода права собственности на земельный участок одному лицу (например, члены condominiumа приняли единогласное решение о его продаже), condominium ликвидируется и в земельный кадастр вносится запись об одном собственнике участка

Таким образом достигается «эффект пирамиды», который создаёт устойчивость и придаёт логическую осмысленность всей структуре condominiumа, снизу-вверх: земельный участок в долевой собственности, Декларация condominiumа и Правила condominiumа, создание ОСИ, продажа единиц, эксплуатация и ремонт объекта condominiumа, утилизация объекта condominiumа, решение о создании нового объекта condominiumа или ликвидации condominiumа.

4. Моделирование отношений собственности на этапе создания жилого кондоминиума

Моделируя отношения собственности еще на этапе проектирования объекта кондоминиума, можно избежать большинства споров его участников в будущем, в том числе судебных, на протяжении всего периода дальнейшей эксплуатации такого объекта (жилого многоквартирного дома, комплекса). Приспособление многоквартирных домов к совместному владению недвижимым имуществом — это встраивание в среду жизнедеятельности, которую они формируют, уважение прав и законных интересов собственников и пользователей недвижимого имущества.

В таких домах и комплексах появляется возможность наиболее полного извлечения их потребительских свойств. Заранее продуманные отношения позволяют людям по-другому чувствовать пределы собственной зоны безопасности и комфорта. В домах с моделированными на этапе проектирования отношениями собственности расширяются границы, в которых собственники единиц (индивидуальных квартир и помещений) могут и готовы взять на себя ответственность за принимаемые решения на основе общих правил, с которыми все они согласились при покупке жилой недвижимости.

В этих домах люди лучше понимают последствия, к которым могут привести те или иные их действия и бездействие. У них формируется более четкое представление о том, что им можно делать, а чего нельзя и когда у них могут возникнуть проблемы. Как правило, люди не хотят проблем и будут стремиться к тому, чтобы их имущественное поведение соответствовало правилам кондоминиума, эксплуатационному регламенту, требованиям нормативных правовых актов. В приспособленных к совместному владению недвижимым имуществом многоквартирных жилых домах владельцам и пользователям единиц (индивидуальных помещений) сложно уклоняться и избегать ответственности за те или иные проявления ненадлежащего имущественного поведения.

Таким образом, законодателю необходимо серьезно расширить раздел НПА, регламентирующий порядок планирования, образования и регистрации кондоминиума. Моделирование отношений собственности в кондоминиуме должно происходить, последовательно, следующим порядком:

- заранее определить границы земельного участка как основу общей собственности (имущества) будущего кондоминиума
- составить список всех долей (и их размера) в общей собственности, включая прежде всего земельный участок, из расчета площадей проектируемых единиц⁴ на основании данных проектной документации
- составить подробное описание и список единиц, разделив их на две группы (жилые и нежилые), при этом стараться максимально уменьшить количество нежилых помещений
- составить список и описание вспомогательных помещений (кладовок) и обособленных мест хранения автомобилей, мотоциклов, велосипедов, при этом площади таких помещений не должны влиять на определение размера долей
- связать в итоговой таблице (модели отношений собственности) доли единиц с вспомогательными помещениями (кладовками) и обособленными местами хранения автомобилей, мотоциклов, велосипедов (если они запроектированы)

⁴ здесь и далее, единица – изолированная квартира (помещение) с отдельным входом, предназначенная для индивидуальной собственности

- *примечание - вспомогательные помещения (кладовки) и обособленные места хранения автомобилей, мотоциклов, велосипедов не должны быть единицами в составе кондоминиума*
- *примечание - отдельно стоящие многоуровневые паркинги нельзя включать в состав кондоминиума, необходимо использовать конструкторские и инженерные решения для создания объектов отдельного нежилого кондоминиума*
- составить список всех помещений, относящихся к общей собственности (имуществу) кондоминиума, с описанием их функционального назначения
- составить описание границ индивидуального и общего имущества в помещениях для индивидуального владения (единицах)
- составить электронные технические паспорта запроектированных единиц, с указанием доли единицы в общей собственности будущего кондоминиума, и с указанием связанных с единицей вспомогательных помещений (в случае переуступки права в электронном паспорте меняются только данные кандидата в правообладатели)
- разработать Декларацию о кондоминиуме и Правила кондоминиума, согласовать с государственными уполномоченными органами и зарегистрировать
 - *примечание - содержание Декларации о кондоминиуме и Правил кондоминиума должно быть отражено в НПА в виде перечисления обязательных разделов (частей) или перечисления обязательной для включения в состав документов информации*
- зарегистрировать Объединение Собственников Имущества (ОСИ), как юридическое лицо с частичной правоспособностью, с полным названием, состоящим из «Объединение Собственников Имущества + почтовый адрес объекта кондоминиума», и кратким названием, состоящим из «ОСИ + почтовый адрес объекта кондоминиума»
 - *примечание - членство в ОСИ в любое время состоит из всех владельцев единиц, в данный отрезок времени членов ОСИ нет*
- назначить временного управляющего из числа физических и юридических лиц, соответствующих профессиональному стандарту, на срок, который на 2 года менее срока гарантийных обязательств на выполненные строительные работы
- начать продажу долей в кондоминиуме, связанных с долями единиц, вспомогательных помещений (кладовок) и обособленных мест хранения автомобилей, мотоциклов, велосипедов (если они запроектированы)
 - *примечание - информация об отношениях собственности (в виде Декларации о кондоминиуме и Правилах кондоминиума) должна быть доступна кандидатам в правообладатели единиц еще до возможного их участия в финансировании строительства объекта кондоминиума, или ещё до покупки единиц в завершённом строительстве объекте кондоминиума*

ПРИМЕР. Законодательное определение границ единиц (индивидуальных помещений).

За исключением случаев, предусмотренных Декларацией о кондоминиуме:

(1) Если стены, полы или потолки обозначены как границы единицы, все рейки, обрешетка, стеновые панели, гипсокартон, штукатурка, плитка, обои, краска, покрытие пола и любые другие материалы, составляющие любую часть их готовых поверхностей, являются частью единицы, а все остальные части стен, полов или потолков являются частью общих элементов.

(2) Если какой-либо желоб, труба, воздуховод, провод, канал, несущая стена, несущая колонна или любое другое приспособление находится частично в пределах и частично вне обозначенных границ единицы, любая его часть, обслуживающая только эту единицу,

является ограниченным общим элементом, предназначенным только для этой единицы, а любая его часть, обслуживающая более одной единицы или любую часть общих элементов, является частью общих элементов.

(3) С учетом пункта (2), все помещения, внутренние перегородки и другие приспособления, и улучшения в пределах границ единицы являются частью единицы.

(4) Любые ставни, навесы, оконные коробки, пороги, крыльца, веранды, балконы, патио и все наружные двери, окна или другие приспособления, предназначенные для обслуживания одной единицы, но расположенные вне границ единицы, являются ограниченными общими элементами, предназначенными исключительно для этой единицы.

5. Общие определения, которые могут быть применимы в Казахстане для моделирования отношений собственности в кондоминиуме

Кондоминиум	вид собственности, в котором части недвижимого имущества выделены в отдельную собственность, а остальная часть недвижимого имущества выделена в общую собственность исключительно всем владельцам этих частей.
Единица	часть объекта кондоминиума, предназначенная для отдельного владения (жилые и нежилые помещения), границы которой описаны в соответствии с Декларацией о кондоминиуме.
Декларация кондоминиума	документ, содержащий информацию, что объект кондоминиума (земельный участок и капитальное строение на нём) будет разделён между разными собственниками. «Правила кондоминиума» являются частью этого документа, или отдельным документом, но обязательно связанным с Декларацией кондоминиума. <i>(В Казахстане эта декларация-заявление была бы для Госкорпорации)</i>
Распределенные доли	доли, распределенные на каждую единицу и состоящие из - неразделенной доли в общих элементах (общем имуществе), ответственности за общие расходы и голоса в ОСИ. <i>То есть приобретение доли и связанной с долей единицы означает принятие на себя ответственности за неразделённую долю в общем имуществе, ответственности за общие расходы и голос в ОСИ.</i>
Общие элементы	все части объекта кондоминиума, кроме индивидуальных помещений (единиц).
Ограниченный общий элемент	часть общих элементов, выделенная Декларацией кондоминиума для исключительного использования одним или несколькими, но менее чем всеми единицами. <i>Таким элементом может быть, например, лоджия или балкон, примыкающие к единице. В этом случае владелец единицы имеет исключительное право пользования элементом, но переоборудование элемента ограничено Правилами кондоминиума.</i>
Идентификационный номер (кадастровый номер)	идентифицирует только одну единицу в объекте кондоминиуме. <i>По идентификационному номеру можно определить расположение единицы на плане объекта кондоминиума, владельца, распределённую</i>

	<i>долю, связанные с единицей вспомогательные помещения (ограниченные общие элементы).</i>
Право на развитие	означает любое право или комбинацию прав, зарезервированных декларантом в Декларации кондоминиума: (а) добавлять недвижимое имущество к объекту кондоминиуму; (б) создавать единицы, общие элементы или ограниченные общие элементы в рамках объекта кондоминиума; (в) разделять единицы или преобразовывать единицы в общие элементы; или (г) выводить недвижимое имущество из объекта кондоминиума.
ОСИ <i>(Объединение Собственников Имущества) = ОСЕ (Объединение Собственников Единиц. См. выше определение Единицы)</i>	объединение (организацию) владельцев единиц (индивидуальных помещений), создаваемую декларантом (как правило застройщиком) до продажи первой единицы в кондоминиуме, при регистрации Декларации о кондоминиуме. Первый и все последующие владельцы единиц в кондоминиуме становятся членами ОСИ и обязаны соблюдать Правила кондоминиума.
Правосубъектность ОСИ	означает, что ОСИ выступает как как субъект отношений, связанных с объектом кондоминиума. Владельцы единиц выступают субъектами отношений, связанных с единицами. <i>Так, например, ОСИ обязано организовать надлежащее управление объектом кондоминиума и обеспечить безопасность, ведение счетов и т.д.</i>
Частичная правоспособность ОСИ	ОСИ является особым видом юридического лица с ограниченной правоспособностью. Более подробно в Приложении 3.
Органы управления ОСИ	сообщество владельцев единиц (все владельцы единиц), и управляющий, а также консультативный совет как вспомогательный орган. <i>Так как ОСИ является особым видом юридического лица, наличие руководителя и бухгалтера, ведение делопроизводства - не требуется.</i>
Общие расходы	расходы, произведенные ОСИ, или финансовые обязательства ОСИ, вместе с любыми отчислениями в резервы.

6. Рекомендуемое содержание Декларации кондоминиума и её частей

Декларация, которую разрабатывает владелец земельного участка (застройщик), состоящая из двух частей, будет оптимальным решением. Первая часть - это «Заявление о создании кондоминиума», вторая часть - «Правила кондоминиума».

- *примечание - «Правила кондоминиума» фактически являются уставом ОСИ, как особого вида юридического лица*

Заявление о создании кондоминиума:

- содержит информацию о Декларанте, а также о государственных органах, контролирующих содержание Декларации
- содержит описание земельного участка, включая его границы, его площадь, отнесение к категориям с указанием ограничений пользования (например, право на раскопки)
- содержит описание объекта кондоминиума с указанием конструктивных особенностей, количества этажей, подъездов, жилых и нежилых единиц
- удостоверяет, что все жилые и нежилые единицы являются изолированными (доказательство изолированности, подтверждённое строительной службой)
- содержит информацию о разделении на общее имущество и индивидуальное имущество (единицы)
 - *В частности, это архитектурный чертёж в масштабе 1:100. На чертежах указан план этажа, планировка и расположение единиц и общих элементов. Каждая жилая единица, возможно с подвалом или кладовкой, пронумерована. Части здания, которые обозначены как ограниченные общие элементы, также закрепляются за соответствующей единицей в плане разделения. Только план разделения, проверенный государственной строительной службой, является действительным и является обязательным условием для внесения единицы в специальный кадастр.*
- содержит правило расчёта долей каждой единицы и указание фактической доли единиц
- содержит описание общего имущества (общих элементов и ограниченных общих элементов)
- содержит описание границ единиц⁵
- содержит перечень прав на развитие (пристройка, строительство новых общих элементов, присоединение и т.д.)
- содержит порядок внесения изменений в Декларацию кондоминиума
 - *рекомендация - изменения в Декларацию регистрируются только в случае, если за них проголосовали все члены ОСИ*

Правила кондоминиума регулируют сосуществование сообщества владельцев единиц. Они являются юридически обязательными для всех владельцев единиц, и регистрируются как часть Декларации о кондоминиуме до образования сообщества владельцев единиц.

Например, «Правила кондоминиума» могут содержать следующие пункты:

- Регистрация ОСИ владельцем земельного участка - до продажи первой единицы
 - *примечание - похожая практика законодательно закреплена в Жилищном кодексе Республики Беларусь*
- Особый статус ОСИ как юридического лица с ограниченной правоспособностью
 - *примечание - такая практика изучена в Латвии в 2015-2020, признана экономически эффективной, и внедряется в законодательство с 2022*
- Органы управления ОСИ (общее собрание владельцев единиц и управляющий), вспомогательный орган (консультативный совет)
- Назначение владельцем земельного участка первого управляющего и открытие счёта в банке в пользу ОСИ
 - *примечание - владелец земельного участка (застройщик) до продажи первой единицы является единственным членом ОСИ, поэтому от имени ОСИ назначает не аффилированного управляющего (юридическое лицо,*

⁵ пример приведен на стр. 10 в разделе 4 «Моделирование отношений собственности»

получившее законное право заниматься деятельностью по управлению жильём), на срок, который на 2 года меньше гарантийного срока, установленного государством для данного вида недвижимости

- Использование общего имущества (= все общие помещения и общие элементы, используемые сообществом, например, лифт)
- Использование ограниченных общих элементов (= все помещения, на которые собственник единицы имеет исключительное право пользования, например, кладовка в подвале с номером квартиры собственника, входная дверь в квартиру)
 - *примечание - например, запрет на внесение конструктивных изменений пользователем, обязанность пользователя оплачивать стоимость использованной электроэнергии и т.д.*
- Конструктивные изменения единиц (права собственника и ограничения)
- Продажа единиц и сдача в аренду единиц
 - *примечание - в случае решения продать единицу, владелец выступает как декларант, и он обязан соблюсти установленную правилами кондоминиума процедуру декларации своих намерений, а правила сдачи в аренду единиц могут содержать запреты и ограничения в интересах остальных членов ОСИ*
- Наличие более чем одного лица, имеющего право распоряжаться единицей
 - *примечание - если единицей владеют два или более лица, они должны выбрать из своего числа одного представителя*
- Изменение границ объекта кондоминиума
- Текущий и капитальный ремонт единиц и ограниченных общих элементов
- Текущий и капитальный ремонт общего имущества (общих элементов)
- Накопления на текущий и капитальный ремонт общего имущества (общих элементов)
 - *примечание - в случае, если ОСИ не имеет возможности привлечь срочный кредит на выгодных условиях, необходимо предусмотреть обязательное наличие ремонтного фонда, который пополняется всеми членами ОСИ соразмерно их доле, указанной в Декларации кондоминиума*
- Модернизация объекта кондоминиума и утилизация объекта кондоминиума
 - *примечание - модернизация проводится по решению квалифицированного большинства владельцев единиц, утилизация - по решению строительной службы при аварийном состоянии здания, или по решению всех владельцев единиц*
- Страхование общего имущества и ущерба третьим лицам
- Эксплуатационные расходы и расходы на управление
- Распределение расходов ОСИ среди владельцев единиц, годовой финансовый план
- Взыскание долгов с владельцев единиц (в пользу ОСИ)
- Общее собрание владельцев единиц (членов ОСИ) и принятие решений
 - *примечание - созывом, организацией и проведением ежегодного общего собрания занимается управляющий, в случае отсутствия кворума повторное собрание назначается через 20 минут после несостоявшегося, его решения являются обязательными без учёта кворума (за исключением решений, по которым требуется согласие всех членов ОСИ)*
- Ведение реестра решений общего собрания владельцев единиц
 - *примечание - это обязанность управляющего, в реестр включаются только те вопросы общего собрания, по которым принято решение (за или против)*

- Консультативный совет ОСИ
 - *примечание - вспомогательный орган, помогает управляющему, контролирует работу управляющего, может состоять из нескольких членов и председателя совета, или одного - председателя совета*
- Назначение ОСИ второго управляющего (и всех последующих)
 - *примечание - консультативный совет выбирает три варианта, представители приглашаются на общее собрание, после тайного голосования наименование победителя, определяемого простым большинством, вносится в протокол общего собрания, и с ним заключается договор на срок не более 5 лет*
- Права и обязанности управляющего
- Отчёты управляющего (финансовые, исполнения решений общего собрания владельцев единиц)
- Цифровизация и доступ к документам ОСИ
 - *примечание - все документы (проектная документация, эксплуатационная документация, решения общего собрания, отчёты управляющего, акты выполненных работ и т.д.) цифровизируются с целью исключения их утраты и доступности для членов ОСИ*
- Особенности кондоминиума
- Особая среда для лиц с ограниченными возможностями
- Управление отходами
- Содержание домашних животных
- Пользование автотранспортными средствами и велосипедами, скутерами, электросамокатами в пределах земельного участка
- Излишний шум в пределах земельного участка

7. Рекомендуемые сведения об отношениях собственности в составе эксплуатационной документации

Эти сведения детализируют основные, которые содержатся в Декларации о кондоминиуме, и ориентируют сообщество владельцев единиц и управляющего на точное соблюдение Правил кондоминиума.

Отношение застройщиков к эксплуатационной документации как к фактору не первостепенного значения в их деятельности приводит к её формальной подготовке. Это создаёт условия для недобросовестной деятельности управляющих (компаний), безответственного имущественного поведения владельцев единиц, провоцирует многих из них на проявления потребительского экстремизма (перепланировки помещений, инженерных коммуникаций, использование общего имущества в личных целях).

Основными эксплуатационными документами, передаваемыми застройщиком первому назначенному управляющему в пользу ОСИ, являются:

- Инструкция по технической эксплуатации объекта кондоминиума
 - *примечание - в инструкцию должны быть включены указания по содержанию и ремонту материальной части, составленные застройщиком. В них содержатся предписания по срокам эксплуатации и замены отдельных элементов / систем дома. Там же содержатся нормативы, установленные*

проектной командой, поставщиками или производителями стройматериалов и задействованного в работе систем дома оборудования, для отдельных элементов / систем / оборудования. Имеются рекомендательные сроки ремонта и замены общих элементов. Предоставлена рекомендуемая периодичность осмотров отдельных общих элементов, в том числе расположенных внутри единиц, техником или хаус мастером. Представлены рекомендации по выполнению правил пожарной безопасности, действий в случае затопления помещений, расположенных ниже уровня земли, соблюдению режима вентиляции в общих помещениях и другие.

- Инструкция о порядке технической эксплуатации единиц⁶

Дополнительно, состав эксплуатационной документации следует включать следующие сведения об отношениях собственности в кондоминиуме:

- о местоположении границ единиц, а также связанных с ними вспомогательных помещений
- о местоположении границ помещений, входящих в состав общего имущества
- о местоположении границ помещений, входящих в состав общего имущества и предназначенных для обслуживания отдельных однородных групп единиц
- о местоположении границ земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, входящие в состав объекта кондоминиума
- о местоположении границ отдельных частей земельного участка, которые предназначены для обслуживания отдельных однородных групп единиц
- сведения об общем имуществе, в том числе общем земельном участке
- сведения о доле в праве общей собственности на общее имущество, представленное общим земельным участком, приходящейся на каждую единицу
- сведения о границах зон действия сервитутов в отношении общих элементов, срок их действия, иные условия установления сервитутов
- сведения о границах зон действия сервитутов в отношении единиц, указание лиц, в пользу которых установлены сервитуты, срок их действия, иные условия установления сервитутов
- сведения о границах эксплуатационной ответственности владельцев единиц в отношении инженерно-технических и других коммуникаций, обеспечивающих снабжение ресурсами и надлежащее функционирование объекта кондоминиума
- сведения о границах эксплуатационной ответственности ОСИ, а также об обязанностях ОСИ надлежащего содержания путей эвакуации

Вся эксплуатационная документация подлежит цифровизации с целью недопущения её потери и беспрепятственному доступу к ней управляющего и владельцев единиц.

8. Соглашение о кондоминиуме в ранее созданных кондоминиумах, на примере отношений собственности в новом строительстве

Как отмечалось ранее, моделировать отношения собственности необходимо на временной отрезок жизненного цикла здания. При этом не решается проблема создания Правил кондоминиума в ранее созданных. В том числе в объектах кондоминиума, законченных строительством в период массовой застройки в пятидесятых-восьмидесятых годах прошлого века.

⁶ пример 1: <https://www.xn---ptbevqqi.xn--p1ai/useful-info/instruktsiya-po-ekspluatatsii-kvartiry.php>

пример 2: http://xn--80aidbdscye4l.xn--p1ai/files/Instrukcija_po_jekspluatacii_kvartir.pdf

Для решения этой проблемы Законодатель может утвердить рекомендуемое содержание «Соглашения о кондоминиуме». Для перехода на новые отношения собственности, по новым правилам кондоминиума в составе «Соглашения о кондоминиуме», владельцы единиц должны инициировать общее собрание и утвердить соглашение большинством голосов. Утверждённое законным способом соглашение подлежит регистрации путем внесения в информационную систему Государственная база данных "Регистр недвижимости".

Рекомендуемое содержание «Соглашения о кондоминиуме»

ЧАСТЬ 1:

- содержит информацию о решении общего собрания владельцев единиц подписать соглашение, дате и месте проведения общего собрания
- содержит описание земельного участка, включая его границы, его площадь, отнесение к категориям с указанием ограничений пользования (например, право на раскопки)
- содержит описание объекта кондоминиума с указанием конструктивных особенностей, количества этажей, подъездов, жилых и нежилых единиц, а также описание конструктивных изменений на момент подписания соглашения
- содержит правило расчёта долей каждой единицы и указание фактической доли единиц
- содержит описание общего имущества (общих элементов и ограниченных общих элементов)
- содержит описание границ единиц
- содержит перечень прав на развитие (пристройка, строительство новых общих элементов, присоединение и т.д.)
- содержит порядок внесения изменений в Декларацию кондоминиума

ЧАСТЬ 2 (НОВЫЙ УСТАВ ОСИ):

- Правовой статус ОСИ как юридического лица с ограниченной правоспособностью
- Органы управления ОСИ (общее собрание владельцев единиц и управляющий), вспомогательный орган (консультативный совет)
- Использование общего имущества (общих элементов)
- Использование ограниченных общих элементов
- Конструктивные изменения единиц (права собственника и ограничения)
- Продажа единиц и сдача в аренду единиц
- Наличие более чем одного лица, имеющего право распоряжаться единицей
- Изменение границ объекта кондоминиума
- Текущий и капитальный ремонт единиц и ограниченных общих элементов
- Текущий и капитальный ремонт общего имущества (общих элементов)
- Накопления на текущий и капитальный ремонт общего имущества (общих элементов)
- Модернизация объекта кондоминиума и утилизация объекта кондоминиума
- Страхование общего имущества и страхование нанесения ущерба третьим лицам
- Эксплуатационные расходы и расходы на управление
- Распределение расходов ОСИ среди владельцев единиц, годовой финансовый план
- Взыскание долгов с владельцев единиц (в пользу ОСИ)
- Общее собрание владельцев единиц (членов ОСИ) и принятие решений
- Ведение реестра решений общего собрания владельцев единиц
- Консультативный совет ОСИ
- Назначение ОСИ управляющего (и всех последующих)
- Права и обязанности управляющего

- Отчёты управляющего (финансовые, исполнения решений общего собрания владельцев единиц)
- Цифровизация и доступ к документам ОСИ
- Особенности кондоминиума
- Особая среда для лиц с ограниченными возможностями
- Управление отходами
- Содержание домашних животных
- Пользование автотранспортными средствами и велосипедами, скутерами, электросамокатами в пределах земельного участка
- Излишний шум в пределах земельного участка

ЧАСТЬ II. УПРАВЛЕНИЕ КОНДОМИНИУМОМ

1. Описание проблемы и ожидаемые эффекты

Объединения собственников имущества и простые товарищества (ОСИ и ПТ), как инструменты управления кондоминиумом в Казахстане, имеют много изъянов.

Простые товарищества используются в сопредельных странах Европы, в том числе в Республике Беларусь, для управления небольшими по численности кондоминиумами (до 10 членов). Такой способ управления применяется очень редко, в связи с ограниченным количеством небольших по численности кондоминиумов. Более сложные кондоминиумы требуют более организованного управления, и в экономически развитых странах законы этих стран обязывают совладельцев организовать профессиональное управление (внешнее, путём найма сертифицированного управляющего). К сожалению, в Казахстане ограничений для выбора способом управления ПТ не предусмотрено, а сама процедура создания ПТ организационно сложная.

Объединения собственников имущества применимы для крупных жилых комплексов, в основном новых, но даже в относительно удобных стартовых условиях испытывают проблемы. Для небольших по численности кондоминиумах ОСИ весьма дороги (на это их члены ссылаются чаще всего). Качественное управление подразумевает высокую подготовку и квалификацию Председателя ОСИ как исполнительного органа (избираемого из числа его членов). А высококвалифицированному специалисту (и его команде) необходимо платить соответствующую квалификации зарплату - но тогда для членов небольшого кондоминиума это означает высокие затраты. Но квалификация необходима, так как в большинстве ОСИ нет эксплуатационной документации - нужно во всём разбираться, читать чертежи, создавать и утверждать регламенты. А если среди членов ОСИ нет такого специалиста? Нанять управляющего - но тогда затраты ещё вырастут. Как правило, в ОСИ нет и отдельного помещения для хранения документов (проблема сохранности) и приёма посетителей, санузла - то есть нет условий для работы юридического лица (ОСИ). Организационная структура ОСИ сложная (общее собрание - Совет дома - Председатель - ревизионная комиссия), ежегодные выборы и перевыборы отнимают слишком много времени.

Предлагается использовать иную, менее затратную модель управления, на основе хорошо зарекомендовавшей себя в таких странах, как Австрия, Германия и Польша.

Ожидаемые эффекты

- Професионализация управления кондоминиумами
- Универсальная модель управления для небольших, средних и больших кондоминиумов
- Экономически менее затратная модель управления
- Модель, используемая для моделирования кондоминиума на весь жизненный цикл объекта кондоминиума

2. Современный опыт законодательного регулирования управления кондоминиумом

Основное отличие такого регулирования в странах ЕС - используются отдельные законы о кондоминиуме, а не Жилищный кодекс или Закон о жилищных отношениях (как в постсоветских странах). При этом указанные законы создают законодательную конструкцию кондоминиума, от его планирования до его ликвидации, и лишь затем определяют порядок управления им.

Следует отметить, что большинство стран ЕС законодательно ограничивают возможность не профессионального управления кондоминиумами (за исключением небольших). Ассоциации и союзы профессиональных управляющих требуют от законодателя создания всё больших барьеров для вхождения в профессию - с целью исключения некомпетентных кадров в профессию, и для развития сектора управления как небольшой, но самостоятельной и важной части экономики. Но - для входа в профессию гражданам стран ЕС не требуется высшее образование или какие - либо иные требования и документы, а только подтверждение компетенции (как правило проверка знаний на компьютере и затем устный экзамен).

При этом, во всех экономически развитых странах ЕС, а также в развивающихся странах Балтии, законодатели установили определённые требования как к компаниям, управляющим жилыми кондоминиумами, так и к работникам таких компаний.

Например, для занятия деятельностью по управлению жилыми кондоминиумами в Германии требуется разрешение компетентного государственного органа, а для всех работников таких компаний, непосредственно общающихся с собственниками единиц кондоминиума, требуется сертификация в Торгово-Промышленной Палате. Подавляющее большинство немецких менеджеров - работников управляющих компаний - не имеют высшего образования (бакалавр или магистр), но получили специализированное обучение, которое и позволяет им пройти сертификацию. Таким образом, предпочтение в системе профессионального управления недвижимостью отдаётся специализированной компетенции, а не общему высшему образованию.

В Эстонии законодательно регламентирована перекрёстная рамка «сложность объекта недвижимости - квалификация управляющей и сервисной компании - квалификация работников управляющей и сервисной компании». В результате, для определённого класса сложности каждого жилого дома подходит только определённая квалификация не только управляющей компании, но и менеджеров, которые также имеют право нанимать только те сервисные компании, которые соответствуют квалификации для данного жилого дома. Сведения о всех сертифицированных специалистах и о всех сертифицированных компаниях содержатся в общедоступном реестре (в сети интернет).

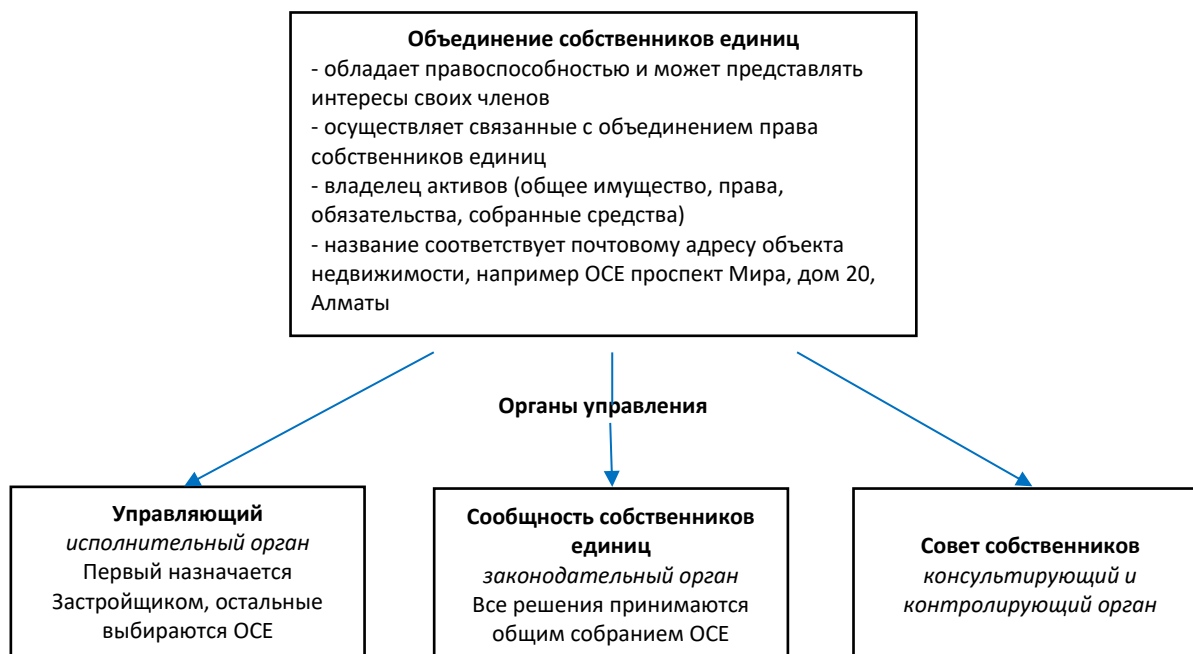
Похожая система допуска к профессии действует и в Латвии. Подтвердить компетенцию управляющего можно двумя способами - предъявив диплом специализированного техникума, колледжа, или пройдя сертификацию без диплома (на основе самообучения). При этом для Квартирных Товариществ КТ (примерный аналог ОСИ) также устанавливаются требования к Председателю КТ - он должен подтвердить свою компетенцию в профессии «Управляющий многоквартирным домом». Для председателей небольших КТ подтверждение компетенции часто является проблемой, а собственникам небольших КТ выгоднее внешнее управление через договор со специализированной и сертифицированной компанией⁷.

Основные подходы к построению системы управления кондоминиумом следующие. Ответственность за надлежащее управление⁸ возлагается на объединение собственников единиц, при этом надлежащим признаётся, как правило, внешнее управление сертифицированной компанией с сертифицированными менеджерами-управляющими, или сертифицированным индивидуальным предпринимателем. Это означает, что такое объединение на конкурентной основе находит кандидатов для подписания с ними срочного договора управления, и выбранный кандидат становится фактически исполнительным органом объединения. При этом, законодательным органом является общее собрание собственников

⁷ например, в г. Елгава более 90% кондоминиумов выбрали внешнее управление по договору с ООО «Елгавское управление жилой недвижимостью»

⁸ надлежащее управление даёт возможность застраховать риски (при самоуправлении этой возможности, как правило, нет)

единиц, а вспомогательным и контролирующим органом - совет дома. Такая простая конструкция управления подходит всем объединениям от 10 и более членов.



Для крупных кондоминиумов можно предусмотреть наличие общественных комитетов самоуправления, действующих на общественных началах (по развитию, по цифровизации, по благоустройству, по содержанию животных и т.д.).

3. Рекомендации по законодательным изменениям действующей модели управления кондоминиумом

Закон «О жилищных отношениях». Оптимальным вариантом является принятие отдельного Закона «О жилом кондоминиуме». При этом из Закона «О жилищных отношениях» следует исключить относящиеся к кондоминиуму главы, разделы, статьи. Содержание нового закона может включать в себя общие положения, термины и определения, правила моделирования кондоминиума в новом строительстве, правила утилизации объекта кондоминиума, правила управления кондоминиумом. Переходные положения могут регулировать порядок перехода на новую модель управления, для кондоминиумов из числа построенных до принятия нового закона.

Градостроительный кодекс. Будет очень полезно включить в кодекс правила моделирования жилого кондоминиума Застройщиком (первым владельцем земельного участка). Эти правила могут наделять Застройщика обязанностями:

- планировать строительство с учётом дальнейшего совместного владения объектом собственниками единиц
- разрабатывать и утверждать в уполномоченном государственном органе Декларацию о кондоминиуме и Правила кондоминиума
- учреждать объединение собственников единиц (ОСЕ) до ввода объекта кондоминиума в эксплуатацию
- назначать первого управляющего и передавать ему (в пользу ОСЕ) техническую и эксплуатационную документацию с регламентами осмотра и ремонта общих элементов объекта кондоминиума размещать до 2% стоимости объекта кондоминиума на специальном

депозите на период установленных законодательством гарантийных обязательств, с последующим возвратом размещены средств - после выполнения этих обязательств

Гражданский кодекс. Необходимо прописать в кодексе особую форму юридического лица для объединений собственников единиц жилых кондоминиумов. Частичная правоспособность таких ОСЕ должна подразумевать внешнее управление + отсутствие затратных атрибутов ОСИ (юридический адрес, административный персонал, делопроизводство, налогообложение). Вся иная правоспособность, в том числе открытие счёта, получение кредитов, право быть истцом и ответчиком, сохраняется.

4. Професионализация управления кондоминиумом и подготовка кадров

В необходимости профессионализации сферы управления недвижимостью в Казахстане, в том числе. В необходимости профессионализации сферы управления недвижимостью в Казахстане, в том числе управлении кондоминиумами, уверены почти все. Но есть нюанс. Взгляд на профессиональное управление у всех разный. Многие специалисты видят профессиональными управляющими профессиональных ремесленников в сфере ЖКХ, председателей КСК со стажем. Но, к сожалению, это не так. Систему подготовки и восполнения профессиональных кадров необходимо сначала создать, и только потом она начнёт работать. Такая система - один из важных элементов главной системы (моделирования кондоминиума и управления им).

Самая распространённая ошибка - создать искусственные барьеры для будущих профессиональных управляющих. Например, барьер для молодёжи, такой как «высшее образование и опыт работы в ЖКХ N-ое количество лет». Данная формулировка означает «вход только для старых кадров из системы ЖКХ», это сигнал для молодёжи о том, что их в этой сфере не ждут. Например, в сфере IT сигнал для молодёжи положительный - базовое образование и ты сразу в профессии с высоким доходом. А для того, чтобы попасть в низкооплачиваемую сферу управления кондоминиумом, нужно намного больше усилий - высшее образование и стаж работы. Это парадокс! Такие барьеры необходимо убирать и создавать для молодёжи привлекательный образ управляющего жильём, поднимать статус этой профессии. Это не означает, что после 11 классов школы молодой человек сможет управлять жилым кондоминиумом. Но он или она должны иметь такую возможность после завершения специализированного обучения в колледже по профессии «Управляющий жилым кондоминиумом».

Желание законодателя как можно быстрее и с меньшими затратами решить проблему профессионализации кадров понятно, и его можно было бы приветствовать. Но - для создания желаемой системы нужно время и определённая последовательность действий. Следует отметить, что работа в этом направлении уже велась - Ассоциация «Шанырак» разработала, а Национальная палата предпринимателей «Атамекен» утвердила своим приказом в 2019 году профессиональные стандарты «Управляющий многоквартирным жилым домом» и «Управляющий недвижимостью». Но по указанным профессиям обучение молодёжи не начато.

Рекомендуемые этапы создания системы воспроизводства профессиональных управляющих кондоминиумом, с учётом проекта Закона Республики Казахстан «О профессиональных квалификациях⁹»:

- Республиканское государственное учреждение «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан»:

⁹ ссылка на проект Закона https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36924216&pos=10;-50#pos=10;-50

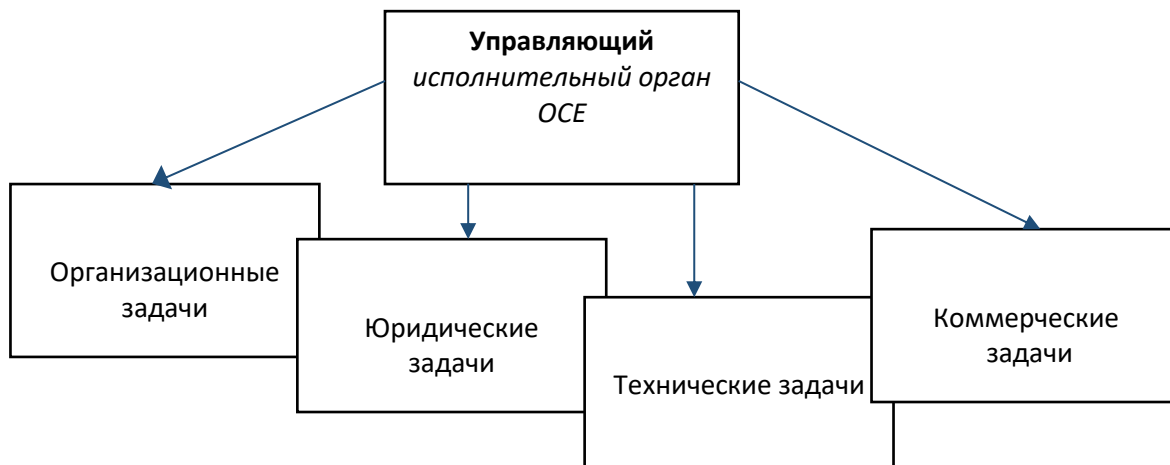
- учреждает секторальный совет квалификаций
- *секторальный совет квалификаций*:
 - разработка проекта профессионального стандарта «Управляющий жилым кондоминиумом¹⁰»
 - ведение реестра квалификаций и реестра экспертов в секторе
 - создание и координация деятельности апелляционной комиссии
 - организация разработки оценочных средств
 - учреждение центров и наделение их полномочиями по оценке квалификаций
 - *центр оценки и сертификации (признания) квалификаций*:
 - проведение квалификационного экзамена
 - выдача сертификата
 - ведение реестра результатов
 - документирование и архивирование
- Министерство образования и науки Республики Казахстан:
 - разработка и утверждение образовательного стандарта «Управляющий жилым кондоминиумом» на основе профессионального стандарта
 - разработка и утверждение учебного плана профессии «Управляющий жилым кондоминиумом»
 - внесение «Управляющего жилым кондоминиумом» в реестр профессий
 - сопровождение пилотного набора молодёжи на базе 11 класса в колледжи, для обучения профессии «Управляющий жилым кондоминиумом»
 - содействие созданию Центра компетенций, работающего с участием международных экспертов, для обучения преподавателей колледжей с программой обучения «Управляющий жилым кондоминиумом»
- Ассоциации и Союзы управляющих Республики Казахстан:
 - взаимодействие с секторальным советом квалификации, центрами признания квалификаций, апелляционной комиссией
 - разработка и проведение курсов подготовки, переподготовки, повышения квалификации для управляющих жилым кондоминиумом
 - организация «онлайн-библиотек» для управляющих жилым кондоминиумом
 - организация и проведение «летних школ» для управляющих жилым кондоминиумом

5. Обязанности управляющего в новой модели управления

Как обычно, делаем пометку, что управляющий в широком смысле - это как правило юридическое лицо (иногда индивидуальный предприниматель). Таким образом, контактировать с ОСЕ будет работник управляющей компании (менеджер), по договору на управление, заключённому между ОСЕ и управляющей компанией.

Так как управляющий в этой модели является исполнительным органом ОСЕ, круг его обязанностей достаточно широк. Но если менеджер получил соответствующую специализированную подготовку, и постоянно повышает свою квалификацию, он сможет выполнять все задачи, описанные ниже.

¹⁰ примерное название



Организационные задачи:

- Приёмка технической и эксплуатационной документации от застройщика, цифровизация документации
- Открытие счетов в банке на имя ОСЕ (текущего и накопительного)
- Ведение реестра собственников единиц
- Переписка с собственниками, в том числе с помощью электронных систем
- Организация и проведение собрания собственников единиц
- Подготовка протоколов собраний и протоколов решений, составление реестра решений
- Выполнение решений собственников единиц
- Контроль за соблюдением правил кондоминиума
- Создание и распространение информационных документов и уведомлений
- Управление жалобами (рассмотрение, принятие мер)
- Подготовка и проведение закупки услуг, ресурсов для обслуживания объекта кондоминиума, заключение договоров с поставщиками
- Разработка мер для соблюдения сроков договоров с третьими лицами, поставщиками услуг
- Участие в судебных заседаниях
- Обеспечение техники безопасности, контроль безопасности, включая организацию барьеров для проникновения посторонних лиц

Коммерческие задачи:

- Подготовка и проверка годовых финансовых планов, внесение изменений
- Организация учёта, расчёта и начисления платы за жилищно-коммунальные услуги и услуги третьих лиц по утверждённому собранием собственников единиц плану
- Ведение финансового учёта и аудит всех входящих и исходящих денег
- Работа по взысканию долгов, подготовка отчетности перед Советом ОСЕ и собственниками единиц
- Управление, планирование денежных операций
- Управление текущим и срочным депозитным (накопительным) счетом
- Расчет, запрос на утверждение собранием собственников единиц специальных взносов, в случае необходимости
- Регулирование кадровых вопросов для сотрудников ОСЕ, если они приняты на работу в ОСЕ (хаусмастер¹¹, уборщики помещений), включая выплату заработной платы, начисление заработной платы и уплату налога на заработную плату, отчислений на социальное страхование, медицинское страхование, и т. д.)

¹¹ рабочий по дому

Технические задачи:

- Организация работы службы хаусмастеров, включая покупку необходимого оборудования, расходных материалов и средств защиты
- Мониторинг объекта кондоминиума, при необходимости путем регулярных осмотров (полугодовых и регламентных), с помощью службы хаусмастеров
- Запись значений потребления (отопление, вода, электричество)
- Планирование и контроль работ по техническому обслуживанию и ремонту, включая запросы цен, тендеры, подписание контрактов, контроль счетов, уведомление о дефектах, контроль соблюдения гарантийных требований
- Соблюдение технических регламентов (например, для паркингов, систем отопления, лифтовых систем, подъемных и вентиляционных систем, систем рекуперации воздуха)
- Организация ремонта небольших повреждений и закраски граффити хаусмастерами
- Подготовка счетов о возмещении ущерба страховой компании и / или лицу, нанесшему ущерб объекту кондоминиума
- Страхование общих элементов объекта кондоминиума, иное страхование
- Разработка инструкций для хаусмастеров, уборщиков, охранников
- Организация доступности и нумерация ключей от всех технических помещений и общих помещений объекта кондоминиума
- Консультации с экспертами в случае необходимости
- Разработка планов реагирования на аварии, стихийные бедствия
- Разработка концепций энергетической модернизации, капитального ремонта, комплексной реновации с помощью соответствующих специалистов, представление концепций собственникам единиц

Юридические задачи:

- Юридическое представительство ОСЕ
- Соблюдение всех правовых норм (в том числе правил ОСЕ, государственных строительных норм, правил безопасности эксплуатации энергетических установок, противопожарных систем и т.д.)
- Переговоры с местными органами власти, получение государственных разрешений в случае необходимости (например, на раскопки)
- Переговоры с местными органами власти для получения предусмотренных субсидий, на предмет получения со-финансирования при участии в целевых программах и энергетических, экологических проектах
- Заключение и проверка договоров (трудовые договоры, страховые договоры, договоры с услугодателями и поставщиками ресурсов)
- Подача исков о несвоевременной оплате
- Участие в судебных заседаниях, оспаривании постановлений
- Применение текущих изменений в законодательстве о кондоминиуме

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Обзор НПА Казахстана, которые создают рамочные условия для собственности на квартиры в кондоминиуме, и сравнение с международным опытом

Гражданский кодекс (с изменениями и дополнениями по состоянию на 14.07.2022). Дается определение юридического лица, перечисляются виды и формы юридических лиц (в том числе объединения собственников имущества многоквартирных жилых домов, ОСИ), описана правоспособность юридического лица.

При этом, частичная правоспособность юридического лица не предусмотрена. Это означает, что ОСИ обязано соответствовать требованиям, предъявляемым к некоммерческим юридическим лицам (согласовывать своё наименование, иметь юридический адрес и место нахождения юридического лица, штат сотрудников, вести делопроизводство, платить налоги и т.д.).

Определение кондоминиума дается в Главе 11 «Общая собственность»: «Собственность на недвижимое имущество может возникать в форме кондоминиума, при котором отдельные части недвижимости находятся в индивидуальной (раздельной) собственности граждан и (или) юридических лиц, а те части недвижимости, которые не находятся в раздельной собственности, принадлежат собственникам частей недвижимости на праве общей долевой собственности».

Глава 12 даёт определение простого товарищества, которое не является юридическим лицом.

Особенности осуществления права собственности и иных вещных прав на жилище не описываются (содержится определение, что они регулируются жилищным законодательством).

Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 27.06.2022). Глава 6 «Кондоминиум многоквартирного жилого дома» содержит краткое описание образования, государственной регистрации и прекращения кондоминиума, требования по содержанию общего имущества. А Глава 7 - описание возможных форм управления общим имуществом, где ОСИ - юридическое лицо, некоммерческая организация, создаваемая собственниками квартир, главным образом, для управления объектом кондоминиума. По определению Закона, земельный участок - земельная территория, закрепленная за жилым домом (жилым зданием).

Часть Закона, где содержится описание образования кондоминиума, прекращения кондоминиума, несоизмеримо меньше части, содержащей описание образования форм управления объектом кондоминиума (ОСИ и ПТ). Таким образом, установление основных правил отношений собственности возложены на членов будущих ОСИ и ПТ на их общих собраниях, что на практике недостижимо.

Каждое ОСИ имеет достаточно громоздкую организационную структуру (исполнительный орган - председатель Объединения, орган управления - совет дома, контрольный орган - ревизионная комиссия). ОСИ и ПТ, выполняя функции управляющего, могут нанимать управляющую компанию, которая будет выполнять такие же функции (дублировать их). При этом собственники квартир обязаны оплачивать как расходы на содержание ОСИ, так и расходы управляющей компании, что не рационально и экономически не выгодно для определяющего большинства объектов кондоминиума (небольших многоквартирных жилых домов).

Закон Республики Казахстан от 16 января 2001 года № 142-II «О некоммерческих организациях» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 06.07.2021). Дублирует положения Гражданского кодекса. Местом нахождения ОСИ признается место нахождения его постоянно действующего органа. Наименование и место нахождения ОСИ указываются в его учредительных документах.

По логике закона, в каждом объекте кондоминиума (включая небольшие многоквартирные жилые дома) должно быть помещение для руководителя ОСИ, где хранятся документы и документация, печать юридического лица, ключи от помещений и т.д. Или - такое помещение нужно арендовать. И то, и другое не рационально и экономически не выгодно.

Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 3 апреля 2020 года № 184 «Об утверждении типового договора простого товарищества о совместной деятельности». Дублирует положения Гражданского кодекса и Закона «О жилищных отношениях».

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Жизненный цикл многоквартирного жилого дома

Жизненный цикл любой системы — это стадии процесса, охватывающие различные состояния системы, начиная с момента возникновения необходимости в такой системе и заканчивая её полным выводом из эксплуатации.

Стадии жизненного цикла многоквартирного жилого дома: предынвестиционная, инвестиционная, эксплуатационная и ликвидационная. При этом строительная деятельность осуществляется периодически на протяжении всего жизненного цикла. И если рассматривать нормативный срок эксплуатации здания в 50 лет, то с учетом длительности текущих, капитальных ремонтов и реконструкции, порядка 5 лет на нем осуществляется строительная деятельность.

Периоды жизненного цикла многоквартирного жилого дома разделяются на:

- I** - период по технико-экономическому обоснованию возведения дома
- II** - по конструированию и проектированию (для кондоминиума - с учётом моделирования отношений собственности)
- III** - по возведению с разработкой технологии, организации и технологических регламентов производства работ
- IV** - по предэксплуатационному освоению, устранению выявленных дефектов (для кондоминиума - после регистрации Декларации кондоминиума, Правил кондоминиума и создания ОСИ), по подготовке эксплуатационной документации
- V** - по заселению и эксплуатации, началу поставки необходимых ресурсов и оказанию жилищно-коммунальных услуг
- VI** - по поддержанию конструктивных элементов и инженерных систем дома в надлежащем техническом состоянии путём проведения планово-предупредительных и капитальных ремонтов
- VII** - период физического и морального износа, требующий проведения модернизации, реконструкции
- VIII** - период реконструкции (восстанавливающий физико-механические и эксплуатационные характеристики зданий) или модернизации (улучшающей физико-механические и эксплуатационные характеристики зданий), включающие: I, II - технико-экономическое обоснование и разработку технической документации
- IX** - по поддержанию конструктивных элементов и инженерных систем дома в надлежащем техническом состоянии путём проведения планово-предупредительных и капитальных ремонтов
- X** - снос и утилизация здания

Период VIII способствует прерыванию жизненной фильтрации (непрерывного процесса последовательного перехода жилых помещений, теряющих свои потребительские качества в течение срока службы в результате морального и физического износа, от пользователей с большими доходами к пользователям с меньшими доходами).

Формула расчета стоимости жизненного цикла многоквартирного жилого дома включает единовременные и периодические затраты. Стоимость зависит от конструктивных особенностей дома, энергопотребления и многих других факторов.

К единовременным затратам относятся:

- затраты предынвестиционной и инвестиционной стадий, связанные с возведением, благоустройством, реконструкцией дома, его инженерных систем и оборудования (в среднем 25% стоимости жизненного цикла дома, далее СЖЦД)
- затраты на снос дома, его инженерных систем и оборудования (в среднем 5% СЖЦД)

Периодические затраты включают:

- затраты на коммунальные платежи, эксплуатацию и техническое обслуживание здания, его инженерных систем и оборудования (в среднем 45% СЖЦД)
- затраты на текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования, капитальный ремонт и (или) модернизацию дома, его инженерных систем и оборудования (в среднем 25% СЖЦД)

Постоянный рост СЖЦД имеет волнообразный характер, так как объект кондоминиума требует не только постоянных расходов на эксплуатацию и техническое обслуживание конструкций, инженерных систем и оборудования, но и периодических ремонтов (текущих и капитальных). Эксплуатационные расходы и расходы на коммунальные платежи являются самой капиталоемкой составляющей СЖЦД. Удельный вес затрат на текущий, капитальный ремонт и снос дома представляет собой сумму затрат, сопоставимую со стоимостью возведения здания.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Частичная правоспособность юридического лица в жилищном законодательстве

Частичная правоспособность означает сочетание полной ответственности за общее имущество кондоминиума и права выступать в отношениях с третьими лицами - с внешним управлением (исполнительным органом в лице профессионального администратора).

Такой особый вид юридического лица (ОСИ) в жилищном праве имеет ряд особенностей:

- ОСИ наделяется общественными правами владельцев единиц в отношении общего имущества
- ОСИ исполняет общественные обязанности владельцев единиц
- ОСИ исполняет прочие права и обязанности владельцев единиц, если они подразумевают коллективную ответственность или исполнение
- ОСИ, как объединение владельцев единиц в жилом кондоминиуме, освобождается от ряда обязанностей других юридических лиц - наличия руководителя и бухгалтера, наличия места нахождения постоянно действующего органа, ведение делопроизводства, статистической отчетности, уплаты налогов

Права и обязанности ОСИ подразумевают организацию надлежащего управления общим имуществом, использование общего имущества, развитие общего имущества, а также проведение мер с целью лишения владельцев единиц прав на единицы (в особых случаях). Это касается внешнего общения ОСИ с третьими лицами, а также внутреннего общения с владельцами единиц. Под внешним общением подразумеваются правовые отношения, в которых ОСИ ведет диалог с третьими лицами (юридические договора заключаются не отдельными владельцами единиц, а ОСИ как объединением).

Управляющий (юридическое лицо или предприниматель) является представителем ОСИ. В случае отсутствия управляющего местный орган власти или суд назначает временного управляющего. Деятельность ОСИ как объединения в отношении с третьими лицами подразумевает, в частности:

- договор (контракт) на управление объектом кондоминиума с управляющим (юридическим лицом или предпринимателем)
- заключение трудовых договоров с уборщиками, хаус мастерами
- получение сметы расходов на восстановительные мероприятия для общего имущества
- заключение кредитных договоров для заимствования средств в отношении общего имущества
- заключение договоров на техническое обслуживание или сервисное обслуживание общих элементов
- заключение договоров на поставку энергоносителей, воды
- направление претензий по недостаткам, вытекающие из договоров купли-продажи с застройщиками
- устранение дефектов или требования о возмещении ущерба, вытекающие из договоров, которые ОСИ заключило как объединение с частичной правомочностью, например, против управляющего (юридического лица или предпринимателя)
- обязанность охранять общее пространство для движения транспорта, например, обязанность пользоваться стоянками с твердым покрытием и достаточным освещением на территории ОСИ, а также избегать нарушений местного законодательства в этой сфере

Объединение, обладающее частичной правоспособностью, является также владельцем прав и обязанностей во внутренних отношениях, т.е. по отношению к отдельным членам ОСИ. Внутренние дела ОСИ как объединения с частичной правоспособностью, предусматривают, в частности:

- требования об оплате расходов (например, на обслуживание общих элементов, специальные накопительные ассигнования на текущий и капитальный ремонт, на содержание общих элементов и т.д.)
- иски о возмещении ущерба, предъявленные владельцам единиц в связи с ущербом общей собственности, например, в контексте перестройки или структурных изменений помещения одного владельца
- решение об устранении структурных изменений, принимаемое большинством голосов
- соблюдение правил пользования как в отношении общего имущества, так и в отношении индивидуального имущества, которое основывается на Правилах кондоминиума и на решении большинства членов ОСИ, а также на решениях о содержании домашних животных, периодах отдыха, правилах об излишнем шуме, ограничении времени пользования общими стиральными и сушильными машинами и т.д.

Управляющий (как правило это управляющая компания, далее сокращённо УК) открывает счёт в пользу ОСИ, на основании протокола общего собрания членов ОСИ с решением о заключении с УК срочного договора. Этот счёт принадлежит ОСИ, хотя управляет им УК.

Счёт УК и счёт ОСИ никак не связаны, в отличие от практики России, Украины, других постсоветских стран, где в лучшем случае открываются эскроу-счета (специальные условные счета), и владельцем таких эскроу-счетов остаётся УК. На счетах, где владельцем счета является УК, невозможно хранить средства ОСИ отдельно от активов УК. Средства на таких счетах добавляются к активам УК. В случае банкротства УК есть риск потери денег ОСИ.

Преимущества собственных счетов ОСИ:

- Владелец счета: сообщество владельцев единиц (все владельцы единиц)
- Владелец фондов сообщества: ОСИ с частичной правомочностью
- Форма счета: частный безналичный счет ОСИ как потребителя
- Защита от ареста и неплатежеспособности по обязательствам УК
- Отсутствие права на зачет и / или удержание банков в связи с претензиями третьих лиц к УК
- При необходимости ОСИ может получить доступ к своим совместным счетам и получать информацию напрямую, а не через УК
- В случае смены УК нет необходимости менять учетную запись, поскольку требуется только изменение авторизации учетной записи и адреса УК
- Собственные счета ОСИ не могут использоваться УК в контексте своей коммерческой деятельности
- Фонды (накопления) сообщества могут использоваться только в интересах ОСИ

Общая цель проекта PROMHOUSE заключается в стимулировании развития частного сектора и диверсификации экономики в Центральной Азии путем расширения прав и возможностей и укрепления частных компаний в области управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане.

Задачи:

- разработка / усовершенствование профессионального стандарта для управляющих недвижимостью, 'хаус мастера'
- инициирование профессионального образования для управляющих недвижимостью, работа с колледжами
- развитие организационных и институциональных возможностей, повышение профессионализма и развитие услуг Ассоциаций, объединяющих специалистов по управлению и обслуживанию жилой недвижимости.
- распространение международного опыта, инновационных идей, ноу-хау, укрепление связей и партнерских сетей

Координатор проекта:

- Инициатива «Жилищного хозяйства в Восточной Европе» (ИВО), г. Берлин, Германия

Партнёры проекта:

- Европейский образовательный центр экономики жилищного хозяйства и недвижимости (ЕБЦ), г. Бохум, Германия
- Ассоциация субъектов управления, сервиса и энергосервиса в жилищной сфере «Шанырак», г. Нур-Султан, Казахстан
- Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд, г. Ташкент, Узбекистан

Актуальная информация на сайте: <https://www.uyushma.uz/promhouse>

Проект PROMHOUSE реализуется в рамках программы Европейского Союза - Центральная Азия Инвест V.



ЕС Программа Центральная Азия Инвест с 2007 года поддерживает развитие частного сектора в пяти странах Центральной Азии с особым упором на малые и средние предприятия (МСП). Здоровому частному сектору нужна развитая сеть бизнес-посреднических организаций (БПО) / профильных Ассоциаций, которая может поддерживать своих членов, выражать их интересы и служить надежным источником информации.

Программа «Центральная Азия Инвест» преследует цели:

- поддержать развитие частного сектора в регионе путем увеличения количества БПО, укрепляя их роль и потенциал;
- улучшить условия ведения бизнеса для МСП путем стимулирования мер, направленных на повышение конкурентоспособности, привлечение инвестиций, обеспечение доступа к финансированию, открытие новых рынков и преодоление бюрократизма.

