

# КОНЦЕПЦИЯ

## МОДЕЛИРОВАНИЯ КОНДОМИНИУМА В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Концепция разработана 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 необязательно  
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 .....	6
3. Земельный участок как основа отношений собственности в кондоминиуме .....	9
5. Общие определения, которые могут быть применимы в Казахстане для моделирования отношений собственности в кондоминиуме .....	14
6. Рекомендуемое содержание Декларации кондоминиума и её частей.....	15
7. Рекомендуемые сведения об отношениях собственности в составе эксплуатационной документации .....	18
8. Соглашение о кондоминиуме в ранее созданных кондоминиумах, на примере отношений собственности в новом строительстве.....	19
ЧАСТЬ II. УПРАВЛЕНИЕ КОНДОМИНИУМОМ .....	22
1. Описание проблемы и ожидаемые эффекты.....	22
2. Современный опыт законодательного регулирования управления кондоминиумом .....	23
3. Рекомендации по законодательному изменению действующей модели управления кондоминиумом .....	25
4. Професионализация управления кондоминиумом и подготовка кадров .....	26
5. Обязанности управляющего в новой модели управления .....	28
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	30
I. Обзор НПА Казахстана, которые создают рамочные условия для собственности на квартиры в кондоминиуме, и сравнение с международным опытом .....	30
II. Жизненный цикл многоквартирного жилого дома .....	32
III. Частичная правоспособность юридического лица в жилищном законодательстве .....	34

## 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, находящихся в 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 цикла<sup>1</sup> многоквартирного жилого дома (объекта кондоминиума), к сожалению, не могут привести к целостной экономически эффективной и устойчивой модели кондоминиума.

Визуально, без акцента на терминах и определениях, размещённый ниже Рисунок 1 даёт представление о последовательности образования кондоминиума в большинстве стран мира, а Рисунок 2 – об усреднённой модели образования кондоминиума в постсоветских странах. Основное отличие – т. н. традиционная модель кондоминиума строится на фундаменте тщательно описанных правил отношений собственности, обязательных для всех совладельцев будущего кондоминиума. То есть правил, разработанных и зарегистрированных нормой закона, и применяемых начиная с продажи Застройщиком первой единицы<sup>2</sup> в кондоминиуме.

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

Концепция предлагает законодателю Казахстана набор общих законодательных практик, доказавших свою эффективность и в настоящее время используемых в самых разных странах. Эти практики отобраны с учётом возможности их реального использования в Казахстане и кратко описаны в Разделе 2.

#### Ожидаемые эффекты

*Приоритеты для граждан Республики Казахстан, совладельцев кондоминиума:*

- приобретение жилых помещений в кондоминиуме с заранее известными правилами на весь жизненный цикл объекта кондоминиума
- значительное упрощение управления кондоминиумом, снижение затрат на управление
- устранение проблемы «больших расходов для небольших кондоминиумов<sup>3</sup>»

*Приоритеты для организаций жилищного сектора экономики:*

- установление простых и понятных рамочных условий хозяйствования на обозримую перспективу
- создание и развитие новых направлений предпринимательской деятельности, связанных с управлением кондоминиумом

<sup>1</sup> Определение, что такое жизненный цикл многоквартирного жилого дома, находится в Приложении 9.2.

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Устранение проблемы происходит не за счёт эффекта масштабирования (управляющие компании), а в результате использования более эффективной законодательной модели

*Приоритеты для Республики Казахстан:*

- законодательное устранение проблем кондоминиума, в том числе возникающих при его моделировании, создании, прекращении, и проблем в управлении им
- постепенный переход на универсальную модель отношений собственности, не требующую частого внесения дополнений, изменений в НПА
- создание основы для надлежащего управления кондоминиумом и расширение рамочных условий деятельности частных компаний в сфере управления жилым фондом
- создание в стране Национальной системы подготовки и воспроизводства кадров (управляющих жилой недвижимостью), включая профтехобразование, высшее образование, повышение квалификации и переподготовку кадров
- экспорт образовательных услуг в постсоветские страны, испытывающие острый дефицит подобных специалистов, в обозримом будущем



**Рисунок 1.**

\* ОС – общая собственность

\* ИС – индивидуальная собственность

\* Документ о кондоминиуме – в разных странах называется по-разному, например «Декларация о разделении», «Заявление о разделении», «Декларация о кондоминиуме» и т. д.



**Рисунок 2.**

\* ИС – индивидуальная собственность

\* МОБ – местный орган власти

\* ОС – общая собственность

\* Решение о создании объединения владельцев принято менее чем в 30% кондоминиумов (в странах СНГ), в остальных назначено внешнее управление

#### Выводы.

Последовательность создания кондоминиума в Казахстане не соответствует установленной практике большинства стран мира.

При создании кондоминиума (в терминологии мировой торговли) для его совладельцев обязательно реализуется три права:

- право на индивидуальную собственность (единицу)
- право на виртуальную долю в общей собственности
- право на объединение

Эти три права реализуются заранее для всех будущих владельцев силой закона, а именно – путём регистрации кондоминиума как вида собственности на недвижимость; путём регистрации документа о кондоминиуме, который устанавливает, в том числе, три вида права для будущих владельцев.

## 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 странах с англо-саксонской правовой системой (США, Канада, Англия, Австралия, Новая Зеландия) так и в странах с романо-германской (континентальной) правовой системой. И именно эти практики могут составить основу системы моделирования кондоминиума в Казахстане.

Особенно важно отметить, что нижеперечисленные практики использовались **разными странами с разной правовой и экономической системой** 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%<sup>4</sup>, а остальные МЖД принадлежат унитарным собственникам и не имеют отношений собственности<sup>5</sup>. Как правило, совладельцы кондоминиума, т. е. владельцы квартир — обеспеченные люди (домохозяйства со средним и высоким уровнем доходов).

Ситуация в Казахстане диаметрально противоположна:

- почти все МЖД являются кондоминиумами (видом собственности, разделённой на индивидуальную и общую)
- большинство кондоминиумов де-юре создано путём «приватизации отдельных квартир без регистрации кондоминиума»
- доходы домохозяйств невысоки
- правила для кондоминиумов начали разрабатывать значительно позже начала приватизации отдельных квартир.

Такая исторически сложившаяся объективная ситуация значительно усложняет решение проблем и логически подводит к тактике их решения:

- сначала необходимо создать принципиально иные законодательные рамочные условия для кондоминиумов в новом строительстве (апробация)
- затем, постепенно, перейти на новые условия в построенном ранее жилом фонде.

### Основные общие законодательные практики стран мира:

- отношения собственности моделируются (планируются) до образования (регистрации) кондоминиума
- отношения собственности моделируются на временной отрезок жизненного цикла объекта кондоминиума (от ввода объекта в эксплуатацию до его утилизации)<sup>6</sup>
- основой отношений собственности является земельный участок, кондоминиум ликвидируется не в случае разрушения объекта (здания, зданий), а в случае перехода прав собственности на земельный участок одному собственнику

<sup>4</sup> По данным из открытых источников - от 2% в северных странах до 57% в южных странах Западной Европы

<sup>5</sup> То есть не разделены на индивидуальную и общую собственность

<sup>6</sup> В большинстве постсоветских стран, включая Казахстан, законодатели не детализировали ответственность участников кондоминиума за утилизацию объектов кондоминиума. В Беларуси проведен расчёт стоимости утилизации МЖД различных серий, и она составляет примерно 1/6 часть стоимости нового строительства.

- этап моделирования кондоминиума (отношений собственности, правил кондоминиума, эксплуатационной документации, управления) - самый важный и занимает примерно 2/3 законодательных новелл как в странах с англо-саксонской правовой системой, так и в странах с континентальной
- основные правила отношений собственности и взаимодействия совладельцев кондоминиума должны быть сформулированы инициатором образования кондоминиума (владельцем земельного участка, застройщиком) и зарегистрированы одновременно с регистрацией кондоминиума
- эти правила являются обязательной и неотъемлемой частью сделок по купле-продаже квартир (помещений), начиная с первой квартиры (помещения)
- объединение собственников единиц (квартир и помещений в индивидуальной собственности) создаётся не позднее даты купли-продажи первой доли в общем имуществе и связанной с этой долей единицы (квартиры или помещения)
- членство в объединении собственников единиц в любое время состоит из всех владельцев долей и связанных с долями единиц (квартир или помещений)

Такие практики в долгосрочной перспективе могут<sup>7</sup> стать основными и для Республики Казахстан. При этом, на примере стран с иной правовой системой, следует учитывать, что некоторые практики, отличные от общих, складывались исторически, и применимы только в этих странах. И наоборот — в социально ориентированных странах Европейского Союза с континентальной правовой системой<sup>8</sup> некоторые практики, отличные от общих, очень хорошо адаптируются в постсоветских странах.

#### Особенности законодательных практик стран с англо-саксонской правовой системой:

- по исторически сложившейся традиции отдельные штаты (или страны в составе королевства) принимают разные законы (в том числе о кондоминиуме)
- в США есть основной общий закон о различных видах собственности на недвижимость - UCIОA (о кондоминиуме, кооперативе недвижимости и ассоциации домовладельцев), а также отдельные единые законы о кондоминиуме (UCA), кооперативе недвижимости (MRECA) и ассоциации домовладельцев (UPCA), при этом разные штаты утвердили к исполнению на своих территориях разные законы
- законодатели этих стран никогда не обсуждают форму юридического лица для управления кондоминиумом — это может быть любая форма, допускаемая гражданским законодательством штата (страны) — например, прибыльная или некоммерческая корпорация, траст, общество с ограниченной ответственностью, партнерство и т. д., на усмотрение Декларанта (инициатора образования кондоминиума)
- такое отношение к форме юридического лица обусловлено исторически — владение недвижимостью в составе кондоминиума в этих странах подразумевает высокие доходы владельцев единиц<sup>9</sup>
- учитывая отсутствие проблем с финансированием деятельности юридического лица, создаваемого для управления кондоминиумом, каждое объединение совладельцев кондоминиума имеет традиционно громоздкую структуру<sup>10</sup>

<sup>7</sup> По мнению авторов Концепции — обязательно должны

<sup>8</sup> Такой как в Республике Казахстан

<sup>9</sup> Например, стоимость квартир в кондоминиуме в Лондоне и Сиднее составляет от 8 тыс. до 18 тыс. долларов США за 1 м<sup>2</sup>

<sup>10</sup> Например, 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 большинства европейских стран, где в приоритете политика компактного проживания домохозяйств с разными доходами, сделали акцент на минимизации расходов по содержанию объединения совладельцев кондоминиума (объединения собственников единиц).

Особенности законодательных практик большинства стран Западной Европы<sup>11</sup>:

- в каждой стране приняты законы о кондоминиуме с подробной регламентацией моделирования отношений собственности на временной отрезок жизненного цикла объекта кондоминиума<sup>12</sup>
- объединение собственников (единиц) — это особый вид организации, т. е. юридическое лицо с неполной правоспособностью<sup>13</sup> и как правило с исполнительным органом в виде нанятого по договору управляющего<sup>14</sup>, что позволяет серьёзно минимизировать расходы, особенно для небольших кондоминиумов
- организационная структура также минимизирована:
  - объединение собственников (единиц) как субъект реализации права на объединение совладельцев;
  - общее собрание собственников как законодательный орган;
  - Консультативный Совет объединения<sup>15</sup> как контрольный и вспомогательный орган;
  - нанятый по договору управляющий как исполнительный орган<sup>16</sup>

*Выводы.*

*НПА Казахстана, которые создают рамочные условия для собственности на единицы (квартиры или помещения) в кондоминиуме, регламентируют регистрацию объекта кондоминиума<sup>17</sup>, управление им и оказание сервисных услуг. При этом большая часть из перечисленных общих практик стран мира не используется, а задача по организации надлежащего управления небольшими кондоминиумами (которых в Казахстане большинство) так и не решена.*

*Для разработки концепции моделирования кондоминиума предлагается использовать указанные общие законодательные практики, дополненные особыми законодательными практиками<sup>18</sup> - с целью минимизации расходов огромной целевой группы граждан Казахстана*

<sup>11</sup> Например, Австрии, Германии, Польши, Бельгии, Швеции, Испании

<sup>12</sup> В нескольких странах отношения собственности регулируются Гражданским кодексом. Например, в Нидерландах Книгой 5 Гражданского кодекса регламентируются те же основные законодательные практики, что установлены законами о кондоминиуме других европейских государств

<sup>13</sup> Такое объединение (в новом строительстве) образуется силой закона и временно управляется Застройщиком (до принятия решений первым собранием совладельцев кондоминиума)

<sup>14</sup> В большинстве случаев управляющая компания, реже индивидуальный предприниматель. Объединение может также нанимать администратора, который всего лишь выполняет поручения вспомогательного органа объединения (Совета, Правления)

<sup>15</sup> Действует на общественных началах, не принимает оперативных решений

<sup>16</sup> В отдельных странах Восточной Европы, например Венгрии, исполнительным органом объединения может быть Общественный представитель из числа членов объединения. Успеха в решении проблем управления кондоминиумом в Венгрии такая практика не принесла

<sup>17</sup> Регистрацию как технического объекта. Но не регистрацию самого кондоминиума как вида собственности, состоящей из трёх видов прав для совладельцев – на индивидуальную собственность, на общую собственность, на объединение

<sup>18</sup> Например - Германии, Польши, Эстонии, Латвии

(совладельцев кондоминиума), и для упрощения организационной структуры объединения совладельцев.

### 3. Земельный участок как основа отношений собственности в кондоминиуме

В постсоветских странах чаще всего земельный участок передаётся в бессрочную аренду для совладельцев 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 совладельцев кондоминиума брать на себя ответственность (и платить налог) за земельный участок, границы которого, как правило, будут повторять границы многоквартирного жилого дома. Отсутствие зарегистрированного земельного участка создаёт определённые проблемы, в том числе для управления незарегистрированным объектом кондоминиума, который (фактически) находится на земле общего пользования под распоряжением местного органа власти (акимата).

Следует обратить внимание, что Статья 2 Закона «О жилищных отношениях» Казахстана 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, фактически, в обращении есть «единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом» и «придомовой земельный участок», которые, в свою очередь, могут быть как **общедолевой собственностью**, так и **закреплёнными за жилым домом** и под распоряжением местного органа власти.

П. 9 Статьи 31 Закона «О жилищных отношениях» Казахстана содержит определения, в каких случаях право собственности на недвижимость в виде кондоминиума прекращается. В случае:

- 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 виде кондоминиума должно сохраниться, так как в долевой собственности остаётся земельный участок, как часть общего имущества имущественного комплекса.

Если бы земельный участок всегда являлся первоосновой образования кондоминиума, совладельцы кондоминиума в случае потери здания (разрушенного или аварийного) могли бы принять решение о строительстве на земельном участке (их долевой собственности) другого объекта

(здания). Или найти иное, подходящее им решение, например, о переходе права собственности одному лицу с выплатой компенсации всем бывшим совладельцам<sup>19</sup>.

Полу-кондоминиум, образованный вещным правом собственников единиц, уязвим. Какие юридические проблемы для собственников единиц это влечёт, можно предположить на примере из Украины, связанном с разрушением множества многоквартирных домов (также имеющих признаки полу-кондоминиумов). Так как в силу законодательных пробелов регистрация кондоминиумов и земельных участков не проводилась, в результате **де-юре** разрушены только единицы (квартиры и нежилые помещения в индивидуальной собственности, ведь только они и были зарегистрированы). Общей собственности (фундаментов, несущих стен и т. д.) **де-факто** не было – о них нет информации ни в кадастровом реестре, ни на бумажных носителях. И в будущем, даже при наличии финансирования, обязательно возникнет проблема восстановления общего имущества, которое не регистрировалось, на земельном участке, принадлежащем местному самоуправлению (а не совладельцам здания).

При регистрации Декларации кондоминиума<sup>20</sup> с поэтажными планами в едином земельном кадастре, в приведенных для примера странах мира, в кадастр вносятся сведения, что земельный участок находится в долевой (совместной) собственности. Каждой доле и связанной с долей единице присвоен идентификационный номер, по которому можно идентифицировать:

- единицу (квартиру или помещение) и связанные с единицей вспомогательные помещения;
- лицо, владеющее долей-единицей – вспомогательными помещениями;
- расположение единицы и связанных с единицей вспомогательных помещений в здании;
- площадь помещений и иную техническую информацию.

Логистика образования кондоминиума такая:

- декларант (застройщик) покупает земельный участок для будущего кондоминиума, в земельный кадастр вносится информация о нём как о владельце
- начинается строительство по согласованному соответствующими службами архитектурно-строительному проекту
- декларант (застройщик) составляет Декларацию кондоминиума и согласовывает её с соответствующими службами и местным органом власти
- декларант (застройщик) направляет пакет документов в агентство земельного кадастра для регистрации кондоминиума и Декларации кондоминиума
- в земельный кадастр вносятся данные о кондоминиуме как о виде собственности на недвижимость и данные из Декларации кондоминиума обо всех долях-единицах – вспомогательных помещениях с присвоением каждой доле идентификационного номера
- при продаже первой и последующей единиц в земельный кадастр вносятся данные нового собственника
- в случае разрушения, утилизации здания вследствие естественного износа, кондоминиум сохраняется, а в земельный кадастр вносятся изменения, т. е. информация о единицах и вспомогательных помещениях удаляется
- в случае перехода права собственности на земельный участок одному лицу<sup>21</sup> кондоминиум ликвидируется, сведения о долях из земельного кадастра удаляются, и в земельный кадастр вносится запись об унитарном собственнике единого земельного участка

<sup>19</sup> Такая норма предусмотрена, например, в законе о кондоминиуме США (USA)

<sup>20</sup> Здесь и далее используется именно этот термин

<sup>21</sup> например, совладельцы земельного участка приняли единогласное решение о его продаже

Таким образом достигается «эффект пирамиды», который создаёт устойчивость и придаёт логическую осмысленность всей структуре кондоминиума:

- сначала покупка земельного участка для будущей долевой собственности
- затем строительство здания на земельном участке для будущей долевой собственности
- затем регистрация Декларации кондоминиума с установлением правил взаимодействия совладельцев
- затем образование объединение совладельцев силой закона (правилами зарегистрированной в земельном кадастре Декларации кондоминиума)
- затем назначение временного управляющего для открытия расчётного счёта объединения собственников (единиц); заключения договоров на поставку для кондоминиума всех видов необходимых ресурсов и услуг
- начало эксплуатации имущественного комплекса
- затем продажа единиц
- затем циклы ремонта и модернизации объекта кондоминиума
- утилизация объекта кондоминиума
- решение о строительстве нового объекта кондоминиума или ликвидации кондоминиума.

Такая последовательность действий полностью соответствует философии строительных технологий, является обязательным условием для **унитарной модели кондоминиума**, используемой большинством стран мира.



**Рисунок 3.** Кондоминиумная собственность включает в себя три права.

#### 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, имущественного 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 единиц 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 (например, 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)
  - *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 кондоминиума, с описанием их функционального назначения
- составить описание границ индивидуальной и общей собственности для единиц

- составить электронные технические паспорта застроенных 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)<sup>22</sup>
- разработать Декларацию о кондоминиуме (которая включает в себя Правила кондоминиума), согласовать с уполномоченными органами, местным органом власти и зарегистрировать<sup>23</sup>
  - *примечание - содержание Декларации о кондоминиуме с Правилами кондоминиума должно быть отражено в НПА в виде перечисления обязательных разделов (частей) или перечисления обязательной для включения в состав документов информации*
- направить сведения о регистрации кондоминиума и Декларации кондоминиума в Министерство юстиции для интеграции с информативной системой Министерства
- 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 - регистрация ОСИ производится Министерством юстиции на основании сведений о регистрации кондоминиума и Декларации кондоминиума, предоставленных Госкорпорацией*
- *примечание - членство в ОСИ в любое время состоит из всех владельцев единиц, но в данный отрезок времени есть только один (Застройщик), и он временно осуществляет управление ОСИ, в том числе назначает управляющего*
- назначить временного управляющего из числа физических и юридических лиц, соответствующих профессиональному стандарту и согласованными местными органами власти, на срок, который на 2 года менее срока гарантийных обязательств на выполненные строительные работы<sup>24</sup>
- начать продажу долей в кондоминиуме, связанных с долями единиц, вспомогательных помещений и обособленных мест хранения автомобилей, мотоциклов, велосипедов (если они застроены)
  - *примечание - информация об отношениях собственности (в виде Декларации о кондоминиуме с Правилами кондоминиума) должна быть доступна кандидатам в правообладатели (будущим собственникам единиц) еще до возможного их участия в со-финансировании строительства объекта кондоминиума, или ещё до покупки единиц в завершённом строительстве объекте кондоминиума*

<sup>22</sup> Это предложение связано с цифровизацией экономики, в том числе строительного бизнеса. Опыт составления электронных технических паспортов имеется (например, в Турции) и даёт положительные результаты и отзывы потребителей

<sup>23</sup> Путём направления в Госкорпорацию пакета документов, включая заявление и Декларацию кондоминиума

<sup>24</sup> Ограничение по сроку для временного управляющего необходимо с целью исключения сговора между управляющим, назначенным застройщиком, и самим застройщиком, для ухода от обязательств по устранению недоделок в здании. Новый управляющий, назначенный общим собранием, должен иметь время выявить строительных брак и недоделки и предъявить застройщику требования по их устранению

**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) разделён между разными собственниками; Правила кондоминиума являются частью Декларации, или отдельным документом, но обязательно связанным с Декларацией кондоминиума.
Распределенные доли	доли, распределенные на каждую единицу и состоящие из - неразделенной доли в общих элементах (общей собственности); ответственности за общие расходы; голоса в объединении (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)	<p>идентифицирует только одну единицу в объекте кондоминиуме.</p> <p><i>По идентификационному номеру можно определить расположение единицы на плане объекта кондоминиума, владельца, распределённую долю, связанные с единицей вспомогательные помещения (ограниченные общие элементы).</i></p>
Право на развитие	<p>означает любое право или комбинацию прав, зарезервированных декларантом в Декларации кондоминиума:</p> <p>(а) добавлять недвижимое имущество к объекту кондоминиуму;</p> <p>(б) создавать единицы, общие элементы или ограниченные общие элементы в рамках объекта кондоминиума;</p> <p>(в) разделять единицы или преобразовывать единицы в общие элементы; или</p> <p>(г) выводить недвижимое имущество из объекта кондоминиума.</p>
ОСИ <i>(Объединение Собственников Имущества) = ОСЕ (Объединение Собственников Единиц. См. выше определение Единицы)</i>	<p>означает объединение (организацию) собственников единиц (индивидуальных помещений), создаваемую силой закона после регистрации кондоминиума и до продажи первой единицы в кондоминиуме; первый и все последующие собственники единиц в кондоминиуме становятся членами ОСИ и обязаны соблюдать Правила кондоминиума, изложенные в Декларации.</p>
Правосубъектность ОСИ	<p>означает, что ОСИ выступает как субъект отношений, связанных с объектом кондоминиума; собственники единиц выступают субъектами отношений, связанных с единицами.</p> <p><i>Так, например, ОСИ обязано организовать надлежащее управление объектом кондоминиума и обеспечить безопасность, ведение счетов и т. д.</i></p>
Частичная правоспособность ОСИ	<p>ОСИ является особым видом юридического лица с ограниченной правоспособностью (более подробно в Приложении 3).</p>
Органы управления ОСИ	<p>сообщество владельцев единиц (все владельцы единиц); назначенный управляющий; консультативный совет как вспомогательный орган.</p> <p><i>Так как ОСИ является особым видом юридического лица, наличие руководителя и бухгалтера, ведение делопроизводства - не требуется.</i></p>
Общие расходы	<p>расходы, произведенные ОСИ, или финансовые обязательства ОСИ, вместе с любыми отчислениями в резервы.</p>

## 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, и по этой причине устав для ОСИ не является обязательным<sup>25</sup> (но может быть утверждён по решению общего собрания собственников единиц)*

<sup>25</sup> Например, законодательство Эстонии не обязывает Квартирное Товарищество иметь Устав

### 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 тот план разделения, который проверен 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 общей собственности (общих элементов и ограниченных общих элементов)
- содержит описание границ единиц<sup>26</sup>
- 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 и их взаимоотношения между собой. Они являются юридически обязательными для всех владельцев единиц (имеют для них силу закона), и регистрируются как часть Декларации о кондоминиуме до образования сообщества владельцев единиц.

Например, «Правила кондоминиума» могут содержать следующие пункты:

- Регистрация ОСИ после регистрации кондоминиума и до продажи первой единицы
- 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 сертифицированного управляющего (юридическое лицо, получившее*

<sup>26</sup> пример приведен на стр. 14 в разделе 4 «Моделирование отношений собственности»

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

- Использование общей собственности (= 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 такого элемента, обязанность пользователя оплачивать стоимость потреблённой электроэнергии и т. д.*
- Конструктивные изменения единиц (права собственника и ограничения для собственника)
- Продажа единиц и сдача в аренду единиц
  - *примечание - в случае решения продать единицу, собственник 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 страхование ущерба, нанесенного 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 сразу 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 – это вспомогательный, а не распорядительный орган, он помогает управляющему, контролирует работу управляющего, может состоять из нескольких членов и председателя совета, или одного - председателя совета*
- Назначение ОСИ второго (после временного) управляющего, и всех последующих
  - *примечание – как правило, консультативный совет отбирает три предложения от управляющих, их 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, отчёты об исполнении 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, 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<sup>27</sup>, 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*

<sup>27</sup> Владелец этих документов всегда является объединение собственников

*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 единиц<sup>28</sup>

Дополнительно, в 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 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 собственников 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 составления и регистрации Правил кондоминиума в ранее образованных (в том числе путём массовой приватизации, а также в объектах, законченных строительством в период массовой застройки в пятидесятых-восьмидесятых годах прошлого века).

Для решения этой проблемы Законодатель может утвердить рекомендуемое содержание «Соглашения о кондоминиуме». Для перехода на новые отношения собственности, по новым правилам кондоминиума, владельцы единиц должны инициировать общее собрание и утвердить

<sup>28</sup> пример 1: <https://www.xn----ptbevqgi.xn--p1ai/useful-info/instruktsiya-po-ekspluatatsii-kvartiry.php>

пример 2: [http://xn--80aidbdsce4l.xn--p1ai/files/Instrukcija\\_po\\_jekspluatacii\\_kvartir.pdf](http://xn--80aidbdsce4l.xn--p1ai/files/Instrukcija_po_jekspluatacii_kvartir.pdf)

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 **общей собственности** (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:

- Правовой статус ОСИ как юридического лица с ограниченной правоспособностью
- Органы управления ОСИ (общее собрание собственников единиц; управляющий, консультативный совет)
- Использование общей собственности (общих элементов)
- Использование ограниченных общих элементов
- Конструктивные изменения единиц (права собственника и ограничения для собственника)
- 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 общей собственности (общих элементов)
- Накопления на текущий и капитальный ремонт общей собственности (общих элементов)
- Модернизация объекта кондоминиума и утилизация объекта кондоминиума
- Страхование общего имущества и страхование от нанесения ущерба третьим лицам
- Эксплуатационные расходы и расходы на управление
- Распределение расходов ОСИ среди собственников единиц, годовой финансовый план
- Взыскание долгов с владельцев единиц (в пользу ОСИ)
- Общее собрание собственников единиц (членов ОСИ) и принятие решений
- Ведение реестра решений общего собрания собственников единиц
- Консультативный совет ОСИ
- Назначение ОСИ управляющего и расторжение договора с управляющим
- Права и обязанности управляющего
- Отчёты управляющего (финансовые, отчёты об исполнении решений общего собрания владельцев единиц)
- Цифровизация документов 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 (как правило, до 10 членом). Такой способ управления применяется очень редко, в связи с ограниченным количеством небольших по численности кондоминиумов. Более сложные кондоминиумы требуют более организованного управления, и в большинстве стран мира законы этих стран обязывают совладельцев организовать профессиональное управление путём найма сертифицированного управляющего. К сожалению, в Казахстане ограничений для выбора способом управления кондоминиумом простого товарищества не предусмотрено, а сама процедура создания простого товарищества организационно сложная.

**Объединения собственников имущества** в существующем виде применимы для крупных жилых комплексов, в основном новых, но даже в относительно удобных стартовых условиях испытывают они проблемы. Для небольших по численности кондоминиумов ОСИ весьма дороги (на это их члены ссылаются чаще всего). Качественное управление подразумевает высокую подготовку и квалификацию Председателя ОСИ<sup>29</sup>. А высококвалифицированному специалисту (и его команде) необходимо платить соответствующую квалификации зарплату - но тогда для членом небольшого кондоминиума это означает высокие затраты. Тем не менее высокая компетенция необходима, так как в большинстве ОСИ нет эксплуатационной документации<sup>30</sup> - нужно во всём разбираться, читать чертежи, создавать и утверждать регламенты. А если среди членом ОСИ нет такого специалиста<sup>31</sup>? Нанять управляющего - но тогда затраты ещё вырастут. Как правило, в ОСИ нет и отдельного помещения для хранения документов<sup>32</sup> 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<sup>33</sup> и перевыборы отнимают слишком много времени.

Предлагается использовать иную, менее затратную и более эффективную модель управления, на основе хорошо зарекомендовавшей себя общепринятой (базовой) модели, используемой не только в таких странах, как Австрия, Германия, Польша, Франция, но и в Венесуэле, Чили, Колумбии, Турции, Сингапуре, других странах Азиатско-Тихоокеанского региона.

#### Ожидаемые эффекты

- Професионализация управления кондоминиумами на основе устойчивого развития профессии управляющего недвижимостью и смежных профессий
- Универсальная модель управления для небольших, средних и больших кондоминиумов
- Экономически менее затратная модель управления
- Модель, используемая для моделирования кондоминиума, и применяемая на протяжении всего жизненного цикла объекта кондоминиума без существенных изменений

<sup>29</sup> Избираемого из числа членом ОСИ, т. е. Председатель должен быть собственником одного из помещений (квартир) кондоминиума

<sup>30</sup> В силу исторически сложившихся обстоятельств, возникших после распада СССР и с началом массовой приватизации квартир

<sup>31</sup> В большинстве случаев - нет

<sup>32</sup> Проблема сохранности юридических документов и технической документации

<sup>33</sup> Председатель правления избирается на один год, согласно норме закона

## 2. Современный опыт законодательного регулирования управления кондоминиумом

Законы большинства стран мира создают законодательную конструкцию кондоминиума, от его планирования до его ликвидации, и лишь затем определяют порядок управления им.

Следует отметить, что и большинство стран ЕС законодательно ограничивают возможность оперативного управления кондоминиумом лицами из числа совладельцев (за исключением небольших кондоминиумов, как правило, от 2 до 10 единиц)<sup>34</sup>. А ассоциации и союзы профессиональных управляющих требуют от законодателей своих стран создания всё больших барьеров для новичков при вхождении в профессию. Цель таких требований на ограничения - исключить некомпетентные кадры в профессии, добиться устойчивого положительного имиджа всех управляющих для требовательных клиентов.

Но при этом, для входа в профессию управляющего, гражданам стран ЕС не требуется наличие высшего образования, наличие стажа работы на руководящих должностях, требуется лишь подтверждение компетенции, достаточной для занятия таким видом деятельности. Подтверждением компетенции может быть сертификация в Торгово-промышленной палате, экзамен (с проверкой знаний на компьютере, устный экзамен, выполнение практической работы) и другие виды и способы. Включая обучение в учреждении образования по специальности «менеджер недвижимости». В последнем случае подтверждением компетенции специалиста является диплом, например «управляющего кондоминиумом». Но эти требования относятся к физическим лицам, а для юридических лиц, как правило, также устанавливаются требования и ограничения. 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 - 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.

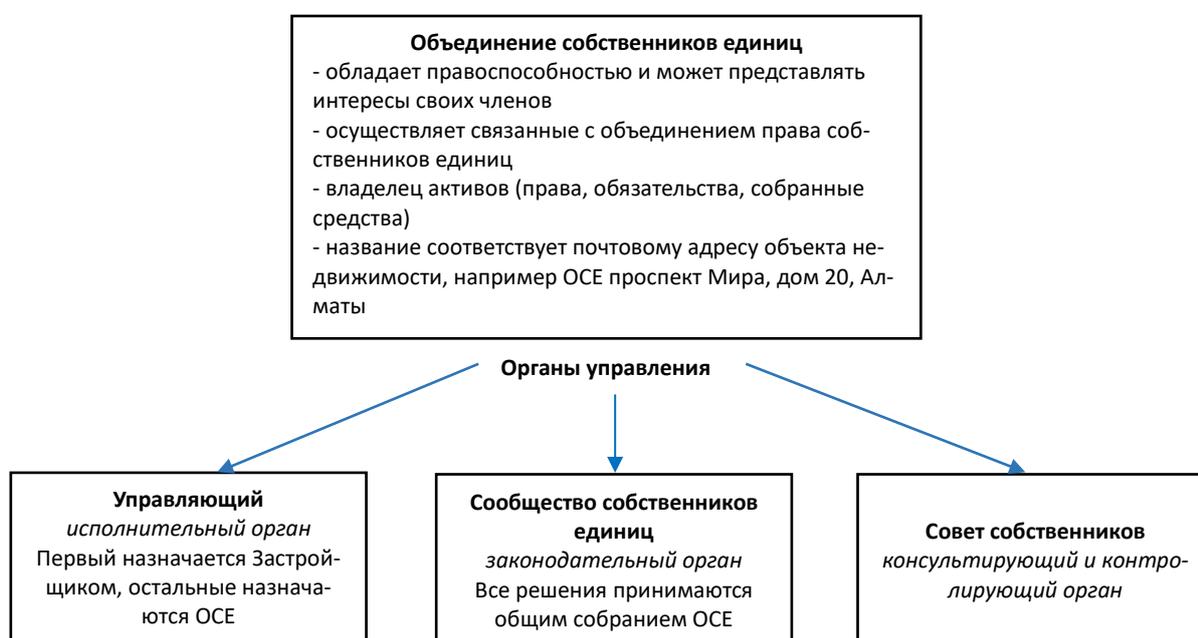
В Эстонии законодательно регламентирована перекрёстная рамка соответствий. Она состоит из трех компонентов: «сложность объекта недвижимости – квалификация управляющей и сервисной компании - квалификация работников управляющей и сервисной компании». В результате для определённого класса сложности каждого жилого дома подходит только определённая квалификация - не только управляющей компании, но и менеджеров этой компании. Эти менеджеры, в свою очередь, имеют право нанимать для ухода за многоквартирными домами (объектами кондоминиума) только те сервисные компании, которые соответствуют квалификации для класса сложности каждого такого дома. Сведения о всех сертифицированных специалистах и о всех сертифицированных компаниях содержатся в публичном 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 объединений собственников также устанавливаются требования. Председатель правления объединения обязан подтвердить свою компетенцию как «Управляющий многоквартирным домом». Для Председателей правления небольших по численности объединений подтверждение компетенции часто является проблемой, а собственникам небольших кондоминиумов выгоднее внешнее управление, через назначение общим собранием управляющей и сервисной

<sup>34</sup> Например, в Германии по требованиям хотя бы одного собственника единицы сообщество обязано нанять сертифицированного управляющего

сертифицированной компании<sup>35</sup>. Сведения о таких компаниях, равно как и сведения о сертифицированных менеджерах и управляемых ими объектах, содержатся в публичной государственной информативной строительной системе Латвии (<https://www.bis.gov.lv/>).

Основные подходы (в большинстве стран мира) к построению модели управления кондоминиумом следующие. Ответственность за надлежащее управление<sup>36</sup> возлагается на объединение собственников, при этом надлежащим признаётся, как правило, управление сертифицированной компанией с сертифицированными менеджерами-управляющими, и /или сертифицированным индивидуальным предпринимателем. Это означает, что такое объединение на конкурентной основе находит кандидатов для подписания с ними срочного договора управления, и выбранный<sup>37</sup> кандидат начинает выполнять функциональные обязанности исполнительного органа объединения. При этом, законодательным органом является общее собрание собственников единиц, а вспомогательным и контролирующим органом - совет дома. Такая простая конструкция модели управления подходит всем объединениям<sup>38</sup>.



**Рисунок 4.** Организграмма объединения собственников единиц<sup>39</sup>

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

<sup>35</sup> Например, в г. Елгава более 90% кондоминиумов выбрали внешнее управление по договору с ООО «Елгавское управление жилой недвижимостью»

<sup>36</sup> Надлежащее управление даёт возможность застраховать риски (при самоуправлении этой возможности, как правило, нет)

<sup>37</sup> Назначенный общим собранием совладельцев кондоминиума

<sup>38</sup> Для объединений с количеством членов от 2 до 10 достаточно непосредственного управления (управления самими собственниками), если это не сложный технически и не слишком дорогой объект кондоминиума

<sup>39</sup> Можно использовать старое название – Объединение Собственников Имущества (ОСИ)

### 3. Рекомендации по законодательному изменению действующей модели управления кондоминиумом

*Закон «О жилищных отношениях».* Оптимальным вариантом, в будущем, 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 полезно включить в кодекс правила моделирования жилого кондоминиума Застройщиком (первым владельцем земельного участка). Эти правила могут наделять Застройщика обязанностями:

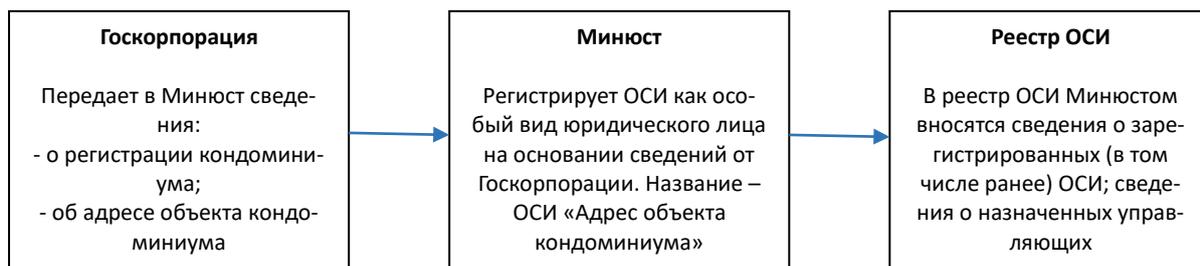
- планировать строительство с учётом дальнейшего совместного владения объектом собственниками единиц
- разрабатывать и утверждать в уполномоченном государственном органе Декларацию о кондоминиуме (которая включает в себя правила кондоминиума)
- включать в Декларацию о кондоминиуме правила создания и регистрации ОСИ силой закона, то есть путем направления Госкорпорацией в Министерство юстиции информации о регистрации кондоминиума и Декларации кондоминиума для регистрации Минюстом ОСИ
- назначать первого (временного) управляющего и передавать ему (в пользу ОСИ) 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 ОСИ должна подразумевать внешнее управление + отсутствие затратных атрибутов ОСИ (к которым относятся обязанность содержать офис, назначать административный персонал ОСИ и выплачивать персоналу заработную плату с налогами и отчислениями, вести и финансировать делопроизводство ОСИ, и т. д.). Вся иная правоспособность, в том числе право на открытие счёта в банке, право на получение кредитов, право быть истцом и ответчиком, сохраняется.

*В компетенции Министерства юстиции.* Считаем целесообразным создать отдельный реестр ОСИ, для включения в него нормой нового закона всех ОСИ, созданных во всех кондоминиумах.

Механизм создания и регистрации ОСИ – направление Госкорпорацией в Министерство Юстиции сведений о зарегистрированных кондоминиумах; регистрация Минюстом ОСИ на основании сведений из Госкорпорации; внесение сведений в реестр ОСИ.

В этом же реестре ОСИ должна находиться информация о назначенных управляющих. Реестр должен быть электронным, публичным. Управление банковским счетом ОСИ сможет осуществлять лишь тот управляющий, сведения о котором внесены в государственный электронный реестр ОСИ.



**Рисунок 5. Создание и регистрация ОСИ**

#### 4. Професионализация управления кондоминиумом и подготовка кадров

В необходимости профессионализации сферы управления недвижимостью в Казахстане, в том числе управлении кондоминиумами, уверены почти все. Но есть нюанс. Взгляд на профессиональное управление у представителей разных целевых групп разный. Например, многие считают специалистами по управлению кондоминиумом профессиональных ремесленников в сфере ЖКХ, т. е. 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 энное количество лет». Данная формулировка означает «вход только для старых кадров из системы ЖКХ», это сигнал для молодёжи, что их в этой сфере не ждут.

Например, в сфере IT Казахстана сигнал для молодёжи положительный. Затем, в зависимости от стажа работы, специалист в IT-сфере проходит ступени от базового уровня до уровня ведущего специалиста (погода, 2 года, 5 лет, 10 лет стажа). И всегда – менее опытный специалист учится компетенции у более опытного. Ступени будущей карьеры просты и понятны.

А для того, чтобы попасть в низкооплачиваемую сферу управления кондоминиумом, нужно намного больше усилий – высшее образование и стаж работы на руководящих должностях. Кроме того, никакого карьерного роста у председателя ОСИ и КСК, в установленной сегодня организационной структуре этих организаций, нет и быть не может. Зарплата такого специалиста зависит не от его компетенции, а от количества единиц в кондоминиуме (чем их больше, тем больше возможность для установления более высокой зарплаты). Кадрового резерва нет – наоборот, избранный председатель по логике условий его деятельности будет стараться всячески оградить себя от более молодых и способных «конкурентов», если таковые и появляются на горизонте.

Такие искусственные барьеры на пути профессионализации специальности управляющего необходимо убирать и создавать для молодёжи более привлекательный образ управляющего (противоположность «управдома»), поднимать статус этой профессии. Это не означает, что после 11 классов школы молодой специалист сможет управлять жилым кондоминиумом. Но он должен иметь такую возможность после завершения специализированного обучения менеджера недвижимости с профилизацией «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 «Шанырақ» 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 квалификациях<sup>40</sup>»:

- Республиканское государственное учреждение «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан»:
  - учреждает секторальный совет квалификаций
  - *секторальный совет квалификаций*:
    - разработка проекта профессионального стандарта «Управляющий жилым кондоминиумом<sup>41</sup>»
    - 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

<sup>40</sup> ссылка на проект Закона [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=36924216&pos=10;-50#pos=10;-50](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36924216&pos=10;-50#pos=10;-50)

<sup>41</sup> примерное название

## 5. Обязанности управляющего в новой модели управления

Управляющий в широком смысле — это как правило юридическое лицо (иногда индивидуальный предприниматель). Таким образом, контактировать с ОСЕ будет работник управляющей компании (менеджер), в рамках договора на управление, заключённого между ОСИ 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.

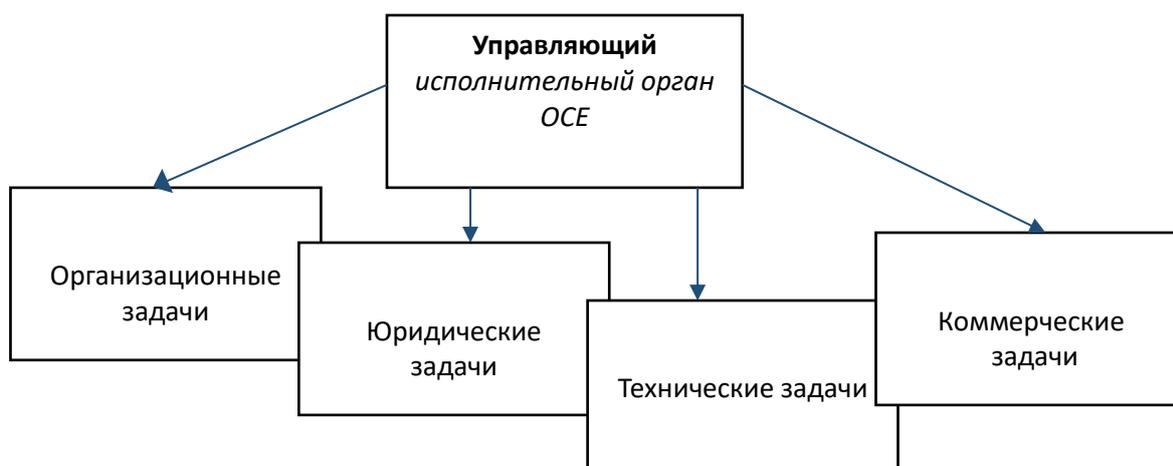


Рисунок 6. Задачи управляющего

### Организационные задачи:

- Приёмка технической и эксплуатационной документации от застройщика, цифровизация документации
- Открытие счетов в банке на имя ОСИ (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 ОСИ 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 ОСИ, если они приняты на работу в ОСИ (хаусмастер<sup>42</sup>, уборщики помещений), включая выплату заработной платы, начисление заработной платы и уплату налога на заработную плату, отчислений на социальное страхование, медицинское страхование, и т. д.)

#### 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 ОСИ
- Соблюдение всех правовых норм (в том числе правил ОСИ, 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

<sup>42</sup> рабочий по дому

## ПРИЛОЖЕНИЯ

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**I. 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). В кодексе находится 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 (офис), штат сотрудников, вести делопроизводство, платить налоги и т. д.).*

Определение кондоминиума даётся 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, в которой содержится механизм 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. А 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-ІІ «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

### II. 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.



Рисунок 7. Жизненный цикл объекта кондоминиума

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

### III. 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 договоры 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, вытекающими 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 открывает счёт в пользу ОСИ, на основании протокола общего собрания членов ОСИ с решением о заключении с УК срочного договора, а также договора, подписанного Сторонами и заключенного на определённый срок (обычно от года до 5 лет). Этот счёт принадлежит ОСИ, управляющий распоряжается счетом исключительно в рамках договора, как исполнительный орган ОСИ.

*Банковский счёт управляющего (юридического лица или ИП) и банковский счёт ОСИ никак не связаны - в отличие от сложившейся практики в России, Украине, других постсоветских странах, где в лучшем случае открываются эскроу-счета (специальные условные счета), и владельцем таких эскроу-счетов остаётся управляющая компания. На счетах, где владельцем счета является управляющая компания, фактически невозможно хранить средства ОСИ отдельно от активов компании. Средства на таких счетах, исходя из практики, всегда добавляются к активам компании. В случае банкротства компании 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 управляющей компании
- Отсутствие права на зачет и / или удержание банков в связи с претензиями третьих лиц к управляющей компании
- При необходимости ОСИ может получить доступ к своим совместным счетам и получать информацию напрямую, а не через управляющую компанию
- В случае замены управляющей компании нет необходимости менять учетную запись, поскольку требуется только изменение авторизации учетной записи и адреса управляющей компании
- Собственные счета ОСИ не могут использоваться управляющей компанией 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.

