

Луянен М.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ
ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
С ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ
НА КВАРТИРЫ* (ХЕЛЬСИНКИ, ФИНЛЯНДИЯ)

Предисловие от редактора**

Перевод на русский язык аналитического обзора *Мартии Луянена*, одного из ведущих европейских экспертов в сфере жилищной политики, появился очень своевременно. Именно сейчас в России идет широкая дискуссия о том, как обеспечить финансирование капитального ремонта и повышение энергоэффективности многоквартирных домов, квартиры в которых большей частью находятся в частной собственности.

В работе систематизированы ключевые вопросы, влияющие на систему содержания и ремонта многоквартирных домов:

- правовое регулирование, необходимое для своевременного принятия важнейших решений, связанных с управлением многоквартирным домом;
- полномочия органа, отвечающего за повседневное управление, обеспечение прозрачности деятельности этого органа;
- обеспечение возможности получения кредита объединением собственников квартир;
- процедуры взыскания долгов по обязательным платежам собственников помещений в многоквартирном доме.

* Перевод статьи осуществлен Т. Ядыкиной.

** Научные редакторы перевода – А. Пузанов, И. Генцлер, Н. Рогожина и А. Копейкин. В редактировании текста участвовали Е. Абоева и Е. Хамова.

Сравнение существующего российского законодательства с законодательством других стран показывает, что наше законодательство имеет много пробелов, в частности, содержит нормы, которые создают барьеры для принятия и исполнения решения о капитальном ремонте многоквартирного дома и привлечения кредита для его финансирования. Важно также осознавать, что система собственности в многоквартирных домах, сложившаяся в России в результате перехода к рыночной экономике, не является единственно возможной; при совершенствовании правового регулирования управления многоквартирными домами в нашей стране необходимо учитывать весь имеющийся мировой опыт.

В сегодняшних дискуссиях по вопросам, связанным с управлением многоквартирными домами, опыт различных стран очень часто приводится как аргумент. При этом редко учитывается сходство или различие законодательств о системах собственности в многоквартирных домах. Поэтому чрезвычайно важно, что в публикуемом анализе уделяется большое внимание не только описанию различий между двумя системами собственности, которые автор определяет как дуалистическую и унитарную, но и влиянию конкретной правовой системы на подходы, реализуемые при законодательном регулировании вопросов управления многоквартирными домами.

В качестве примера, насколько важно учитывать систему прав собственности в многоквартирном доме, сложившуюся в той или иной стране, можно привести вопрос создания единых комплексов недвижимости, для управления которыми создаются объединения собственников (товарищества, ассоциации). Российское законодательство, а также законодательство Казахстана, Молдовы и многих других постсоветских стран устанавливает возможность создания единых комплексов недвижимого имущества, включающих несколько многоквартирных домов, объединенных общим земельным участком, а также товариществ собственников жилья (ассоциаций, кооперативов собственников) для управления таким комплексом недвижимости. При этом очевидно, что законодатели исходили из опыта стран с унитарной системой собственности. Между тем законодательство России и указанных стран имеет систему собственности в многоквартирном доме того же типа, что и система, рассматриваемая в статье как «собственность в кондоминиуме» (объектом прав собственности, купли-продажи является помещение в многоквартирном доме, а право общей долевой собственности на общее имущество сопутствует праву собственности на помещение).

Аннотация

Цель: целью данной работы является сравнение различных систем собственности в многоквартирных домах, а также анализ способов повышения качества регулярного технического обслуживания и ремонта многоквартирных домов, в которых квартиры принадлежат разным собственникам.

Квартиры в таких домах, как правило, находятся в довольно хорошем состоянии, в то время как общие части¹ (например, стены, крыши, лестничные клетки и техническое оборудование) часто плохо содержатся.

План / методология / подход: в статье представлен анализ систем собственности в многоквартирных домах в десяти европейских странах (Австрия, Англия, Финляндия, Франция, Германия, Нидерланды, Норвегия, Испания, Швеция и Швейцария), а также в Канаде, Китае, России и США, описаны ключевые результаты исследования по каждой стране. Анализ проведен на основе изучения законодательства и наиболее важных литературных источников.

Основные результаты: по-видимому, в законодательстве многих стран существуют серьезные проблемы. К ним, в частности, можно отнести отсутствие надлежащего органа, принимающего решения (например, товарищества собственников жилья); широкое использование принципа квалифицированного большинства или даже принципа единогласия, что затрудняет принятие решений; серьезные проблемы с получением кредитного финансирования для капитального ремонта, связанные с отсутствием залога и способов обеспечения сбора платежей; недостаток прозрачности и недостаточные процедуры аудита. В целом можно сказать, что между разными странами наблюдаются существенные различия. В то же время многие законодательные решения являются схожими для определенных групп стран.

Социальные последствия: пробелы законодательства являются одной из главных причин продолжающегося увеличения износа значительной части жилищного фонда многих стран мира. Если подобная тенденция продолжится, качество жизни миллионов проживающих в таких домах людей будет постепенно ухудшаться.

Новизна / важность исследования: в работе представлен обоснованный теоретический анализ проблемы, сопровождающийся конкретными предложениями.

Тип исследования: научный обзор.

Ключевые слова: частная собственность; жилье; европейское законодательство; планово-предупредительный ремонт.

Способы эффективного владения и управления многоквартирными домами (МКД) – проблема, которая в силу массовой приватизации и продажи или бесплатной передачи квартир в собственность бывшим нанимателям выдвинулась на первый план в жилищном секторе в странах – новых членах ЕС. В указанных случаях существующее в таких странах законодательство оказалось неадекватным с точки зрения обеспечения условий для надлежащего содержания и обновления общего имущества в многоквартирном доме, такого как крыша, стены, лестничные клетки, лифты, а также инженерные системы, для предоставления коммунальных услуг, например услуг в области водоснабжения, канализации и электроснабжения (Грийс и др., 2009).

Некоторые страны – старые члены ЕС – также нуждаются в эффективных законодательных решениях в отношении собственности в многоквартирных домах. Проблему, однако, следует трактовать намного шире, так как отсутствие хорошо отлаженного законодательства о собственности в многоквартирных домах характерно и для других стран, например для России, Балканских стран, республик Закавказья, а также стран Центральной Азии и Китая.

В данной статье проведен обзор двух основных правовых систем собственности в многоквартирных домах, а также описано, как управляются многоквартирные дома в рамках каждой из этих систем. Рассматриваются вопросы, касающиеся процесса принятия решений по управлению МКД, финансирования ремонтных работ с использованием собственности в качестве залога, взыскания платежей для текущего и будущего ремонтов общего имущества, а также обеспечения прозрачности управления.

Финская модель собственности в МКД предоставляет возможность решить многие из вышеперечисленных проблем. В данной работе представлен

анализ значимых факторов, которые могут использоваться при оценке различных моделей собственности в МКД в разных странах. В силу недостаточного количества работ по сравнительному анализу законодательства в этой области такая оценка обеспечит основу для сравнения и будет способствовать усовершенствованию правовых систем собственности в МКД во многих странах.

Различные системы собственности

Существуют две основные системы собственности в МКД. Первая – дуалистическая, в которой сочетаются индивидуальная собственность на квартиры и совместная собственность на землю и общее имущество в здании. Вторая система собственности – унитарная, в которой собственник квартиры считается сособственником всего здания и земельного участка и обладает при этом исключительным правом постоянного проживания в определенной квартире в этом здании. Унитарная система была принята в основном в тех странах, законодательные системы которых исходили из непрерывности принципа «наземное имущество переходит к земельному участку» (*Van der Merve, 1994, с. 24; Полсон, 2007, с. 56*).

Первая модель собственности чаще всего именуется кондоминиумом, хотя в мире существуют и другие названия. Следует отметить, что термин «кондоминиум» наиболее широко используется в Северной Америке и Италии и редко – в других странах (*Van der Merve, 1994, с. 19–20*).

Также важно отметить, что в рамках описания одной системы часто используются разные термины, в то время как один и тот же термин может относиться к различным подходам. Например, термин «собственность в кондоминиуме» иногда используется для описания концепции, содержащей как дуалистическую, так и унитарную форму собственности.

В данной работе термин «собственность в кондоминиуме» употребляется вместо термина «дуалистическая система». Дело в том, что концепция «собственности в кондоминиуме» широко используется для обозначения того, что выше описано как дуалистическая система (*Полсон, 2007, с. 36, 55; Европейская экономическая комиссия ООН, 2003, с. 2*), а также потому, что термин «собственность в кондоминиуме» более известен.

Унитарная модель собственности в многоквартирных домах характерна для таких европейских стран, как Австрия², Нидерланды³, Норвегия⁴ и Швейцария⁵. В этих странах сособственникам принадлежат определенная доля имущества и связанное с этой долей исключительное право пользования определенной квартирой в здании. Такой тип совместной собственности можно назвать неделимой собственностью, так как право собственности не сопровождается физическим разграничением имущества (*Полсон, 2007, с. 36–37*).

В финской модели жилищных компаний многоквартирные дома находятся в собственности особой формы компании с ограниченной ответственностью, в которой собственники владеют долями. В финской модели, как и в унитарной системе, доли разделены таким образом, что они определяют ис-

ключительное право владения определенной жилой единицей. Однако, в силу того что финская модель основывается на ином правовом применении, нежели в странах с унитарной системой, она будет рассматриваться отдельно.

Модель кондоминиума

В большинстве случаев применяемое законодательное решение может быть описано как «модель кондоминиума». Эта модель означает, что собственникам принадлежат их жилые помещения, а точнее пространство, ограниченное внутренними стенами квартиры, которое может быть не связано с участком земли, на котором расположено здание. Их собственность зарегистрирована в официальных документах как право собственности на объект недвижимого имущества. Однако общее имущество и земельный участок⁶ находятся в общей собственности всех собственников жилых помещений.

В большинстве стран управление общим имуществом осуществляется ассоциацией собственников, но организационно-правовые формы таких организаций существенно различаются. В США, например, они называются организациями собственников помещений, а по организационно-правовой форме могут быть корпорацией, трастом или ассоциацией⁷. В Канаде используется термин «корпорация кондоминиума»⁸. В Англии и Уэльсе используется выражение «ассоциация общего владения», хотя ее организационно-правовой формой является общество с ограниченной ответственностью⁹. В Германии употребляется термин *Gemeinschaft der Wohnungseigentumer* – сообщество собственников квартир¹⁰, которое с правовой точки зрения является особым видом (*typus sui generis*) ассоциации с ограниченной возможностью распоряжения, основанной на *Wohnungseigentumsgesetz* (Берманн и др., 1983, с. 45, см. также с. 33).

В данной работе используется выражение «ассоциация собственников», так как это, вероятно, наиболее общеупотребительный термин, хотя, возможно, другие правовые формы могут функционировать лучше, чем ассоциация. В целом важно подчеркнуть, что основная обязанность ассоциации собственников (или подобных административных органов) аналогична обязанности по управлению предприятием (бизнесом), когда необходимо создать организационную структуру с четко определенными правами и обязанностями на всех уровнях (Полсон, 2007, с. 71).

В качестве альтернативы управление многоквартирным домом может осуществляться как непосредственное управление собственниками. В данном случае это означает, что собственники должны совместно обеспечить управление, содержание и ремонт общего имущества без участия специально созданного органа, принимающего решения. Традиционная схема такова: представитель собственников в МКД принимает большую часть решений по управлению домом. Такая схема порождает ряд административных проблем. Например, собственники всегда должны обладать полномочиями для снятия с должности своего представителя и избрания нового в том случае, если они не удовлетворены результатами деятельности первого¹¹.

Пока что создание ассоциации собственников во многих странах не обязательно, в результате на практике такие ассоциации созданы лишь в части многоквартирных домов. Такова ситуация во многих бывших социалистических государствах, особенно если кондоминиумы возникают в домах, где бывшие наниматели стали собственниками¹².

В Российской Федерации даже там, где ассоциации собственников существуют, членство в них является добровольным¹³. Принятый в 1996 г. Закон Российской Федерации «О товариществах собственников жилья» содержал положение об обязательном членстве в таких товариществах, однако Конституционный Суд РФ признал это положение противоречащим Конституции РФ (Постановление от 4 марта 1998 г.¹⁴), так как усмотрел в нем нарушение принципа добровольности вступления в какое-либо объединение¹⁵ (Вихавайнен, 2009, с. 100–101; Институт экономики города, 2003, с. 99). В Литве Конституционный Суд Литовской Республики 31 декабря 2000 г. принял подобное решение касательно обязательности членства в ассоциации (Викторин и др., 2001, с. 21–23).

Наиболее эффективным решением представляется сочетание кондоминиума как системы собственности с ассоциацией собственников как механизма управления такой собственностью (Европейская Экономическая Комиссия ООН, 2003, с. 6–7). Тем не менее такая модель не лишена недостатков; кроме того, наблюдаются существенные различия в законодательстве стран, для которых характерна такая модель.

Процесс принятия решений

Наиболее важным вопросом является организация процесса принятия решений таким образом, чтобы все собственники смогли гарантированно принимать участие в основных решениях, касающихся общего имущества в многоквартирном доме. Если лишь небольшая часть собственников играет решающую роль в принятии решений, касающихся капитального ремонта, то, разумеется, в этом случае трудно достичь какого-либо согласия.

Существует множество различных правил, касающихся голосования по принципу большинства – простого или квалифицированного (две трети голосов, три четверти и т.д.). Дополнительно часто вводятся требования кворума. В данном случае кворум может быть выражен как в минимальной процентной норме присутствующих на собрании членов ассоциации собственников или как минимальное число ее членов, которые должны присутствовать на собрании. Проблема завышенных требований касательно кворума, а также широко распространенного принципа квалифицированного большинства или даже полного согласия заключается в том, что члены ассоциации собственников могут так и не принять необходимые решения (см., например, Йовера и др., 2003, с. 381–382). Однако эти требования значительно различаются по странам. Например, во Франции для принятия решений относительно мер по повышению энергоэффективности дома требуется простое большинство голосов¹⁶. В Испании, для того чтобы решение об установке любого воз-

обновляемого источника энергии, например солнечной энергетической установки, стало обязательным для всех собственников, требуется одна треть голосов¹⁷.

Но ассоциация собственников не только должна быть способна принимать стратегические решения – она также должна обеспечивать повседневное управление домом, в том числе оперативно реагировать на вопросы, требующие незамедлительного рассмотрения. Поэтому в большинстве стран общее собрание ассоциации собственников избирает исполнительный комитет (правление), который совместно с управляющим отвечает за повседневное управление многоквартирным домом¹⁸.

Наконец, в процессе принятия решений важны не только наличие соответствующих органов и их способность принимать решения, но и обладание всеми участниками процесса принятия и реализации решений необходимыми для этого навыками. Поэтому очень важно организовать качественное обучение собственников, членов правления, аудиторов, администраторов, представителей обслуживающих организаций и строительных компаний.

Финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Существует четыре основных способа финансирования капитального ремонта:

- 1) резервные фонды ассоциации собственников, собранные за определенный период времени для этой цели;
- 2) денежные взносы собственников;
- 3) гранты, предоставленные государственными и муниципальными органами власти;
- 4) рыночные или государственные (муниципальные) кредиты.

В принципе, использование резервных фондов и кредитное финансирование должны составлять основную часть финансирования. Поскольку выгоды от капитального ремонта носят долгосрочный характер, следовательно, издержки также необходимо распределять на длительный период времени.

Проблема, связанная с кредитованием со стороны рынков долгосрочного ссудного капитала, заключается в том, что ипотечное обеспечение может в большинстве случаев использоваться только тогда, когда индивидуальные собственники закладывают свои квартиры для этих целей. Очевидно, что не все собственники готовы заложить свои квартиры для получения кредита на капитальный ремонт. Это сильно затрудняет использование ипотеки в качестве обеспечения обязательств по кредиту.

Согласно канадскому законодательству, применяемому в штате Онтарио, в случае если собственник не выполняет свои обязательства по вкладам в общие расходы, корпорация¹⁹ имеет право наложения ареста на помещение должника²⁰. В США общей практикой является то, что ассоциация накладывает арест на жилую единицу, – это дает возможность обращения взыскания, процедура которого аналогична применяемой при ипотеке недвижимости²¹. Однако в США законодательство, регулирующее вопросы в данной сфере, в значительной степени варьируется по штатам. Анало-

гичный подход используется в Швеции: если отдельные собственники не оплатили свою долю капитальных вложений или не выполнили какие-либо другие обязательства (например, не внесли плату за управление), то орган управления ассоциации собственников обязан заниматься процедурой обеспечения покрытия долгов и даже имеет право в соответствии с законом инициировать процедуру обращения взыскания в отношении отдельных собственников помещений во внесудебном порядке (*Оистерберг*, 2007, с. 66–67)²².

Вышеописанный подход является довольно строгим с законодательной точки зрения, так как все займы ассоциации собственников в рамках законодательства выводятся из очередности совершения платежей, свойственной традиционной процедуре удовлетворения требований кредитора в результате продажи заложенного имущества (так как при данном подходе применяется привилегированное право удержания имущества должника или наложения ареста на имущество должника)²³. Франция²⁴, США²⁵, Канада²⁶ и Испания²⁷ приняли подобный подход, однако с некоторыми ограничениями (*Рой*, 2004, с. 70–71).

Кроме того, в Германии сообщество собственников квартир имеет право на принудительное отчуждение имущества собственника без его согласия, если собственник не выполняет своих обязательств²⁸. Похожий подход применяется в Венгрии, где могут использоваться внесудебные процедуры²⁹. Подход, применяемый в Германии и Венгрии, можно назвать внесудебной процедурой обращения взыскания в силу закона (*statutory lien*)³⁰. С одной стороны, такое право не требует согласия отдельных собственников, а с другой – по своей природе не является приоритетным правом удовлетворения требований.

Преимущество описанных подходов заключается в том, что они решают проблему обеспечения займа, предоставляемого ассоциации собственников. Однако такой способ решения проблем с займами может вызвать упрек в жесткости, если речь идет о сравнительно небольших задержках платежей. В то же время если собственники квартир в МКД заранее знают о том, что ассоциация собственников готова использовать такой метод взыскания платежей, то рассматриваемый подход будет работать, так как собственники скорее внесут все необходимые платежи, нежели будут дожидаться процесса взыскания заложенного имущества. Также очевидно, что, прежде чем начинать эту процедуру, ассоциация собственников должна сначала попытаться использовать обычную процедуру взыскания необходимых платежей.

Естественно, ассоциация собственников может привлекать и другие виды займов. Однако в связи с этим возникает вопрос: что использовать в качестве залога? Один из вариантов – использовать в этом качестве поток денежных средств ассоциации собственников. Такой подход часто используется в Эстонии. Но во многих странах такой способ не принимается банками, по крайней мере для крупных займов. Более того, так как ассоциации собственников не владеют собственностью, они не могут использовать ипотечное обеспечение, а это, согласно Базельским правилам–2, приводит к

росту уровня процентных ставок (Базельский комитет по банковскому надзору, 2006, с. 24). Уровень процентных ставок для таких займов может также быть выше в силу того, что ассоциации собственников во многих странах не имеют четко прописанных способов воздействия на собственников, которые не исполняют свои обязательства.

Словакия, к примеру, реализует несколько подходов к решению вышеописанной проблемы. Банк предоставляет займы только тем ассоциациям собственников, которые могут доказать, что они регулярно в течение последних 12 месяцев производили взносы на счет фонда, созданного ассоциацией для содержания дома. Величина средних ежемесячных взносов в этот фонд должна на 20% превышать амортизацию кредита и процентные платежи. Таким образом, банк может отследить способность ассоциации собственников совершать выплаты по кредиту. В то же время средства этого счета фонда для содержания дома будут в дальнейшем служить своего рода гарантией, позволяющей избегать возникновение задолженности по кредиту. В некоторых случаях данная схема финансирования дополняется тем, что определенное количество собственников добровольно отдают свои квартиры в залог. Тем самым они берут на себя риск того, что им придется осуществлять дополнительные капиталовложения, чтобы избежать обращения взыскания на их заложенные квартиры в случае неисполнения обязательств другими собственниками. Активы фонда, созданного ассоциацией для содержания дома, всегда должны использоваться в первую очередь. Кроме того, в Словакии существует два других варианта ослабления проблемы залога – это банковская гарантия, предоставляемая Государственным банком Словакии, и договор залога прав требования. Также возможна комбинация всех форм³¹.

В связи с тем, что ассоциации собственников зачастую сталкиваются с серьезными трудностями при получении ссуд вследствие отсутствия залога, собственников квартир просят обеспечить финансирование капитального ремонта за счет собственных средств и кредитов. В связи с этим финансирование ремонтных работ в МКД во многих бывших социалистических странах стало довольно проблематичным вопросом, так как собственники, в особенности малообеспеченные, не могут получить кредит в банке (Кэриг и др., 2003, с. 232).

Возможным решением данной проблемы является поручительство, предоставленное государством или муниципалитетом. Преимуществом государственных гарантит является то, что они могут ослабить проблему с залогом и способствовать уменьшению процентной ставки кредита, так как рисковая премия кредитора в данном случае либо сокращается, либо вообще исключается. Одним из недостатков получения поручительства со стороны государственных органов власти является угроза морального риска, который в данном случае заключается в том, что лицо, предоставляющее кредит, будет менее тщательно относиться к процедуре оценки рисков, чем если бы оно само несло ответственность за последствия. Это, в свою очередь, может привести к тому, что органы публичной власти будут нести значительные финансовые потери.

Отсутствие способов обеспечения сбора платежей

Во многих случаях не существует мер по обеспечению сбора платежей с собственников, которые не исполняют свои обязательства, либо такие меры как минимум нечасто используются на практике. Так, например, обстоят дела во многих бывших социалистических странах. Там, где эти меры существуют, основной из них является процедура обращения взыскания на заложенное имущество, в ходе которой происходит принудительное отчуждение недвижимости. В тех случаях, когда в качестве залога используются квартиры отдельных собственников, существуют четко определенные процедуры. Однако часто не определено, какие действия необходимо предпринять в тех ситуациях, когда отдельные собственники квартир не внесли взносы на содержание общего имущества, и не существует никакого правового обязательства для обеспечения выплаты этих взносов, как, например, в Китае³². Причина непринятия норм по обеспечению исполнения обязательств или же неприменения существующих норм заключается в том, что такого рода нормы слишком обременительны, в особенности процедура отчуждения имущества. Поэтому ассоциации собственников стараются подобные меры не применять. К примеру, во многих странах направление дела в суд может быть политически чувствительным или связанным с чрезмерными затратами времени.

Это еще более очевидно в тех случаях, когда значительное число собственников не может выполнять свои обязательства в силу низких доходов (так называемый феномен бедных собственников). Кроме того, издержки, связанные с энергообеспечением, за последние годы сильно возросли, что привело к усугублению проблемы доступности платежей во многих странах (Европейская экономическая комиссия ООН, 2003, с. 7). Вследствие этого многие страны ввели субсидии на поддержку капитального ремонта много квартирных домов с целью снижения жилищных расходов семей с низким доходом³³. Параллельным подходом является и повышение эффективности строительной отрасли с целью сокращения издержек на реновацию домов.

Еще одна проблема использования процедуры обращения взыскания на квартиры в качестве способа обеспечения исполнения обязательств заключается в относительно небольшом количестве домов арендного жилищного фонда: практически все квартиры в МКД многих бывших социалистических стран принадлежат собственникам, которые в них и проживают. Таким образом, если начинается процесс отчуждения квартиры, проживающие в ней собственники часто не имеют возможности снять жилье на рынке.

В целом следует осознавать, что одной из важных причин того, что процесс отчуждения имущества не используется на практике, является долгая традиция защиты пользования жилым помещением, особенно в бывших социалистических странах. Это означает, что существует конфликт интересов между защитой права пользования жилым помещением, с одной стороны, и равным отношением ко всем собственникам жилых единиц – с другой. Для того чтобы все собственники находились в равных условиях, ассоциации должны были бы взимать не только ту сумму, которую отдельный собственник должен заплатить, но и издержки, возникшие впоследствии, а также все

судебные издержки, включая разумные расходы на юридическую помощь³⁴. Кроме того, такой подход позволяет применять более административно легкие меры по процедуре взыскания долгов.

В целом отсутствие отлаженных механизмов принудительного взыскания долгов привело к проблеме «безбилетника». Например, во многих бывших социалистических странах многие собственники не хотят оплачивать расходы вообще или, по крайней мере, не выплачивают их полностью, даже если могут выполнять свои финансовые обязательства.

Отсутствие прозрачности

Система собственности в кондоминиуме – это особая, установленная законодательно система, которая состоит из трех компонентов:

- 1) отдельным собственникам принадлежат конкретные квартиры, и каждая квартира является отдельным объектом собственности;
- 2) совместная собственность³⁵ на общее имущество в многоквартирном доме, а также на земельный участок, на котором находится дом³⁶;
- 3) членство в ассоциации собственников (*Van der Merwe*, 1994, с. 23–24; Полсон, 2007, с. 55–57; Бэрманн и др., 1983, с. 33–46).

Эти три компонента взаимосвязаны.

Два компонента, а именно частная собственность на квартиры и общая собственность на общее имущество, относятся к имущественному праву, в то время как третий подпадает под действие закона об ассоциациях. Данная правовая конструкция, со своими отличительными характеристиками, неизбежно вступает в противоречие с традиционными нормами и принципами, относящимися как к имущественному праву, так и к закону об объединениях (*Van der Merwe*, 1994, с. 23).

Важно четко разграничивать права и обязанности собственников (Бэрманн и др., 1983, с. 52–53). Все права ассоциаций собственников должны быть определены уставами, а также разного типа соглашениями (Полсон, 2007, с. 59–62 и 64–74). Чем выше степень регулирования внутренних отношений в сообществе кондоминиума посредством различного рода соглашений, тем тщательнее необходимо проводить все сделки по продаже помещений. Необходимость привлечения нотариальных услуг продлевает время, которое требуется для осуществления сделки, и, стало быть, увеличивает трансакционные издержки.

Зачастую административные процедуры в кондоминиуме оказываются сложны для понимания собственниками квартир. Прежде всего, такие процедуры могут регулироваться многими законами. Более того, система управления может состоять из нескольких различных органов, функции которых не всегда четко установлены. В некоторых случаях управляющим или управляющим компаниям передается не только повседневное административное управление, но и полномочия по принятию значительной части важных решений. Примером является Франция, где управление домом в большинстве случаев передается управляющему, уполномоченному лицу, хотя существует также совет собственников, осуществляющий надзор³⁷. Однако делегирование полномочий по принятию решений зачастую

приводит к тому, что собственники не понимают, каким образом происходит управление имуществом и на что идут их взносы. В данной ситуации необходимо позаботиться о том, чтобы средства в резервных фондах были надежно защищены и использовались по назначению. В большинстве случаев процедуры контроля недостаточно эффективны или, по крайней мере, собственники не имеют возможности повлиять на выбор аудиторов (Европейская экономическая комиссия ООН, 2003, с. 31).

Важен также способ разрешения споров между самими собственниками, с одной стороны, и между собственниками и управляющим – с другой. Основной подход к решению этой проблемы должен, конечно, заключаться в создании прозрачного и общепонятного процесса принятия решений, в котором собственники имеют возможность принимать участие. Кроме того, могут быть установлены специальные процедуры для разрешения споров, так как традиционные судебные процедуры зачастую очень громоздки и затратны. Одна из таких систем предусматривает назначение *омбудсмена*. Она была введена во Флориде³⁸, например, а также упомянута как один из возможных вариантов решения споров в управлении МКД в законодательстве Англии и Уэльса³⁹ (Полсон, 2007, с. 75–76; *Van der Merve*, 1994, с. 166–169).

Наконец, сама терминология может создавать ненужные проблемы. В качестве примера можно привести термин «ассоциация». Решения конституционных судов Российской Федерации и Литвы, описанные выше, показывают, что эти суды относятся к ассоциациям собственников как к традиционным объединениям граждан, в которых ни один человек не может быть принужден к членству (*Van der Merve*, 1994, с. 27).

Унитарные системы

В данной части описываются некоторые основные черты законодательства четырех европейских стран с унитарной системой – Австрии, Нидерландов, Норвегии и Швейцарии (Полсон, 2007, с. 37).

Участники управления

Несмотря на то что основной правовой подход аналогичен во всех четырех странах, существует довольно много различий в практиках его применения. Это относится, например, к основным участникам процесса принятия решений и управления⁴⁰.

В Нидерландах и Швейцарии ассоциации собственников должны быть созданы в обязательном порядке. Законодательством Австрии на ассоциации собственников возложено много важных задач (*Miteigentumsgemeinschaft*), хотя совместное владение может быть установлено и без создания ассоциации собственников⁴¹. В норвежской модели не существует ассоциаций собственников или каких-либо других юридических лиц, представляющих сособственников. В этой стране интересы сособственников представляет уполномоченный орган (совет), который может подписываться от их имени в случаях, касающихся совместных прав и обязательств⁴².

В то же время во всех четырех странах законодательно установлен институт общего собрания сособственников. Уполномоченный орган упоминается только в законах Нидерландов и Норвегии. Наконец, управляющий или менеджер упоминается в австрийских, норвежских и швейцарских законах⁴³, но на практике профессиональных менеджеров также часто нанимают и в Нидерландах (*Грутелерс и Плугер*, 2010, с. 77).

Обеспечение обязательств по коллективным займам⁴⁴

В отличие от системы собственности в кондоминиуме право собственности в унитарных системах не разграничено (*Полсон*, 2007, с. 36–37). Целесообразно рассмотреть, помогает ли это получать займы на проведение капитального ремонта МКД.

В первую очередь, для того чтобы использовать имущество в качестве обеспечения обязательств по займу, необходимо согласие всех сособственников. Чтобы избежать этой проблемы, применяются меры, подобные описанным ранее, при анализе модели собственности в кондоминиуме.

Все четыре страны применяют подход, основанный на внесудебной процедуре обращения взыскания в силу закона. Это означает, что ассоциация собственников (или правление в Норвегии) не должна получать согласие владельцев для того, чтобы проводить отчуждение права на имущество⁴⁵.

В Австрии сверх того применяется преимущественное право при наложении взыскания на имущество (*Gezetzliches Vorzugsfandrecht*)⁴⁶. Оно означает, что при предоставлении кредита ассоциации собственников такой кредит имеет более высокий приоритет удовлетворения прав требований, чем кредиты, предоставленные отдельным сособственникам. Такой же подход используется и в Норвегии, однако с некоторыми ограничениями⁴⁷.

Анализ моделей собственности в МКД (модель кондоминиума и унитарная модель) позволяет сделать вывод, что право установления залога на помещение в силу закона, как обычное, так и преимущественное, применяется как минимум в Австрии, Канаде, Франции, Германии, Венгрии, Нидерландах, Норвегии, Испании, Швеции, Швейцарии и США.

В целом возможность получать займы является важной предпосылкой для увеличения инвестиций в капитальный ремонт в многоквартирных домах, включая инвестиции в энергосберегающие технологии. Обычной во многих странах является практика, когда одни собственники могут проявить желание выплатить свою долю по кредиту позже и преобразовать ее в индивидуальный кредит, в то время как другие могут пожелать оплатить свою долю сразу же наличными средствами. Главное, что в обоих случаях используется «коллективный» кредит, а также всегда доступны возможности для индивидуальных решений.

Финская модель жилищной организации

Проблемы, с которыми приходится сталкиваться при реализации описанных моделей собственности, были решены в Финляндии с помощью применения специальной модели собственности для многоквартир-

ных домов и таунхаусов. Согласно этой модели, недвижимое имущество принадлежит жилищной компании, которая является компанией с ограниченной ответственностью. Финская жилищная компания не является кооперативом, а представляет собой особую правовую форму. Основное различие заключается в том, что любой член кооператива может его покинуть, даже если кооператив (или человек, который хочет его покинуть) не нашел ему замену. Результатом такого феномена стало банкротство кооперативов, например в Швеции. В финской жилищной компании каждый участник обязан выплачивать все ежемесячные взносы, а также выполнять другие обязанности до тех пор, пока он не продаст свою долю новому участнику. Такое значимое отличие финской модели жилищной организации от модели жилищного кооператива обеспечивает стабильность денежных потоков компании.

Структура управления

В финской жилищной компании доли разделены таким образом, что они соответствуют праву владения определенным помещением. Надо отметить, что для регулирования такой модели собственности были приняты отдельные законодательные акты⁴⁸. Информацию об этой модели можно найти в публикации, в которой сравниваются системы владения жильем в странах Северной Европы – Дании, Финляндии, Исландии, Норвегии и Швеции (Карлберг и Викторин, 2004, с. 57–64).

Высшим органом управления является собрание собственников долей, которое проводится как минимум раз в год. Каждый участник может голосовать в зависимости от размера своей доли. Размер доли обычно определяется площадью помещения. Размеры долей и права голоса также оговорены в уставе жилищной компании.

На собрании собственников долей утверждается, помимо прочего, бюджет, который используется для обоснования размеров ежемесячных платежей участников. На собрании также принимаются решения, касающиеся капитального ремонта. Причем большинство решений принимается по принципу простого большинства. Кроме того, на этом собрании избирается совет директоров, который является административным органом компании и исполняет полномочия по принятию решений, связанных с ее деятельностью. Как правило, в совет директоров входит не менее трех человек.

Совет директоров назначает управляющего (администратора), ответственного за ежедневную деятельность компании, в том числе за сбор ежемесячных платежей и ведение бухгалтерского учета. Управляющий также занимается подготовкой для совета директоров различных документов, связанных с рассмотрением предложений, касающихся ремонтных работ (общее собрание уполномочило совет директоров выбирать подрядчиков для выполнения, например, работ по капитальному ремонту дома). Управляющий обычно является работником агентства по управлению недвижимостью. Такие агентства чаще всего обслуживают не менее десяти жилищных компаний.



Кредитование и взыскание задолженностей

Свидетельство о доле по каждому помещению может быть использовано как хороший залог при привлечении кредитов на покупку долей, связанных с конкретным помещением, или для его ремонта. Следует отметить, что «доли в финских жилищных компаниях, функционирующих в соответствии с законом Финляндии о жилищных компаниях, принятым в 1991 году», имеют такой же статус, как и «ипотечные закладные», в плане оценки риска кредитными учреждениями в Евросоюзе⁴⁹. В качестве альтернативы компания может привлекать кредиты на ремонт общего имущества в многоквартирном доме и связанных с ним элементов коммунальной инфраструктуры, обеспеченные ипотекой. В данном случае появляется возможность брать кредиты по наиболее выгодным рыночным ставкам, используя при этом свидетельство о доле по каждому помещению или по всей жилой недвижимости в качестве ипотечного залога.

Процесс принятия решений для получения кредита жилищной компанией обычно связан с процессом принятия решений по конкретному проекту. При принятии решений используется принцип простого большинства.

Амортизационные отчисления и проценты по кредиту, взятому жилищной компанией, выплачиваются вместе с ежемесячной платой за обслуживание или как ее часть. Эти ежемесячные платежи являются достаточными для покрытия издержек на управление компанией, ремонтные работы, а также отопление. Если отдельный собственник не выплачивает необходимые ежемесячные взносы, жилищная компания может вступить во владение помещением максимум на три года и оплатить недостающие платежи, используя доход от аренды. Однако при этом собственник не лишается права собственности. Это решение принимается на собрании собственников долей. Впоследствии собственник может обжаловать в судебном порядке основания компании по вступлению во владение его квартирой.

Необходимо подчеркнуть, что применяемая мера, вынуждающая собственника освободить квартиру, чтобы жилищная компания получала арендную плату, является настолько эффективной, что собственник предпочитает заплатить ежемесячный взнос. По этой причине данная санкция очень редко применяется. Если же квартира сдается собственником в аренду и если вступление жилищной компании во владение данной квартирой не связано с действиями арендатора или другого лица, проживающего в ней, то арендатору принадлежит преимущественное право заключить договор аренды с компанией на период владения ею помещением.

Сведения о финансовом положении

Финская жилищная компания также прозрачна в отношении финансовой информации, включая требования к бухгалтерскому учету, годовой отчетности и аудиту. Это облегчает прогнозирование жилищных расходов как для участников жилищной компании и покупателей ее долей, так и для кредитных учреждений, принимающих доли в качестве залога. Более того, прозрачность затрат позволяет без затруднений определять стоимость квартир и таким образом повышает уровень защиты потребителей.

Важно отметить, что теоретически жилищная компания могла бы получать прибыль и выплачивать дивиденды участникам. Однако это не противоречило бы интересам собственников и самой компании, поскольку с этой прибыли взимались бы налоги. Следовательно, на практике при бухгалтерском учете прибыль жилищной компании не показывается. Это может быть сделано, например, путем снижения ежемесячных платежей или готовностью впоследствии покрыть возможные убытки из резервного фонда. Таким образом, финские жилищные компании являются некоммерческими по своей природе и нацелены на обеспечение надлежащего содержания дома, включая его капитальный ремонт, на наиболее выгодных для собственников условиях.

В заключение необходимо обратить внимание на тот факт, что покупатели жилья приобретают не жилую единицу саму по себе, а жилую единицу как часть здания. Поэтому состояние общего имущества этого здания и в целом способность жилищной компании эффективно управлять общим имуществом, обеспечивая его надлежащее состояние, являются важными факторами определения цены жилой единицы и поддержания стоимости жилой недвижимости, принадлежащей отдельному собственнику.

Преимущества жилищной компании с ограниченной ответственностью:

- ответственность за принятие решений четко определена, и общее имущество в доме имеет одного установленного собственника;
- займы могут предоставляться как на ремонт общего имущества, так и на специфические потребности, связанные с отдельными квартирами (покупка помещения или его ремонт);
- собственник может легко продать свою долю в жилищной компании, соответствующую определенному жилому помещению (это легче, чем, например, продать машину). Это означает, что нотариальные услуги в данной ситуации не требуются;
- система взыскания долгов с тех собственников, которые не выплатили ежемесячные взносы, хорошо функционирует, что на практике означает довольно редкое применение санкций;
- результатом отложенного процесса принятия решений является хорошее состояние домов, а следовательно, возможность применения адекватных мер по ремонту. Это ключевой фактор сохранения ценности недвижимости и поддержания высоких стандартов уровня жизни;
- в основе бухгалтерского учета и аудита лежат основные принципы компании с ограниченной ответственностью. Это обеспечивает прозрачность управления общей собственностью;
- участниками жилищной компании могут выступать как частные лица, так и другие экономические субъекты, например корпорации или муниципалитеты. Частные лица могут либо проживать в своей квартире, либо сдавать ее в аренду. В результате модель жилищной компании способствует объединению квартир, в которых проживают сами собственники, и квартир, в которых проживают квартиросъемщики, в рамках одного многоквартирного дома и таким образом снижает уровень сегрегации;

- система, предусматривающая наличие жилищной компании, успешно функционирует в Финляндии с 1920 г. Вследствие этого доля квартир, находящихся в собственности жилищных компаний, достигла 40% всего жилищного фонда.

Резюме и выводы

В данной работе проведен анализ трех различных систем собственности в МКД. Модель кондоминиума (дуалистическая система) широко используется в мире и имеет в своей основе частную собственность на квартиры и совместную собственность на общее имущество в многоквартирном доме, а также на земельный участок, на котором этот дом расположен. Во многих странах этот подход подразумевает обязательное членство в ассоциации собственников, которая занимается вопросами совместного управления общим имуществом в доме и земельным участком.

Альтернативным подходом является унитарная система, в рамках которой собственники обладают определенной долей в недвижимом имуществе и связанным с этой долей правом постоянного исключительного пользования определенной квартирой в доме. В рамках этой модели ассоциация собственников зачастую также занимается управлением теми частями многоквартирного дома, которые находятся за пределами квартир.

Финская модель жилищной компании довольно схожа с вышеописанной унитарной системой, но в рамках этой модели применяется другой правовой подход. Согласно финской модели собственник имеет определенную долю в особой компании с ограниченной ответственностью. Так же как и в унитарной модели, эта доля в собственности дает собственнику эксклюзивное право владения определенной квартирой. Однако в финской модели существования отдельного юридического лица, такого как ассоциация собственников, не требуется. Это связано с тем, что органы, принимающие решения, а именно собрание собственников долей, а также избираемый совет директоров, являются ответственными за принятие решений в жилищной компании.

Анализ основных проблем

Три вышеприведенные модели были проанализированы с точки зрения процесса принятия решений и финансирования содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Проблема, с этим связанная, заключается в том, что жилищный фонд (многоквартирные дома с частной собственностью на квартиры) постепенно достиг значительного износа, в особенности во многих бывших социалистических странах. Вопросы, которые будут в ближайшем будущем в центре внимания, – каким образом финансировать капитальный ремонт (например, обновление системы водоснабжения) и как повысить энергоэффективность зданий.

В связи с этим работа была сосредоточена на анализе того, как различные правовые подходы способствуют решению этих проблем. Рассмотрены следующие вопросы:

- Какие препятствия существуют в процессе принятия решений?
- Как может быть обеспечено финансирование капитального ремонта? Что можно использовать в качестве залога для обеспечения обязательств по кредиту?
- Какие меры могут быть предприняты для обеспечения сбора платежей?
- Являются ли структуры управления прозрачными и доступными для понимания собственников?

Основные выводы по каждому вопросу кратко сформулированы ниже.

Процесс принятия решений. Существуют серьезные пробелы в законодательстве разных стран по данному вопросу. Основная проблема заключается в том, что создание ассоциаций собственников во многих странах до сих пор не является обязательным. Даже если ассоциации собственников существуют, жесткие требования соблюдения кворума и голосования по принципу квалифицированного большинства или даже единогласия зачастую препятствуют процессу принятия решений или даже полностью его блокируют. Кроме того, возникают серьезные трудности в тех ситуациях, когда необходимо быстро принять решение (в случае, например, аварийного или срочного ремонта).

Проблемы финансирования. Сложности возникают из-за того, что для обеспечения обязательств по ипотечным кредитам, привлекаемым ассоциациями собственников, все собственники должны (если не установлены иные правила) предоставлять свои квартиры в качестве залога. Очевидно, что в большинстве случаев такое требование препятствует привлечению кредиторов. Для решения данной проблемы во многих странах используется подход, в рамках которого применяется залог в силу закона. Это позволяет ассоциации собственников без согласия сособственников начать процедуру взыскания долгов за счет доли помещения, принадлежащего собственнику, не исполняющему свои обязанности по внесению обязательных платежей.

Помимо этого применяется преимущественное право удовлетворения требования за счет «квартиры». Согласно этому подходу в первую очередь удовлетворяются требования по кредитам, выданным ассоциациям собственников, и лишь затем по частным ипотечным кредитам отдельных собственников. Анализ двух моделей собственности в МКД (модель кондоминиума и унитарная модель) позволяет сделать вывод, что установленное законом право обращения взыскания на имущество, как обычное, так и преимущественное, применяется как минимум в Австрии, Канаде, Франции, Германии, Венгрии, Нидерландах, Норвегии, Испании, Швеции, Швейцарии и США.

Отсутствие отлаженных механизмов обеспечения сбора платежей – это еще одна не решенная во многих странах задача. На сегодняшний день основная проблема заключается в том, что в большинстве стран в распоряжении ассоциации собственников есть только одна мера принуждения, а именно обращение взыскания на квартиру. В силу того что данная мера довольно обременительна и затратна, необходимо внедрять в практику более простые механизмы. Одним из возможных считается подход, согласно которому право владения квартирой должника переходит к жилищной организации, а сумма

невыплаченного долга погашается за счет доходов от аренды квартиры (Полсон, 2007, с. 75). Такой подход успешно применяется в Финляндии.

В общем и целом следует отдавать предпочтение относительно простым в использовании механизмам принуждения, так как собственник, получив предупреждение, скорее выплатит свои просроченные взносы, чем пожелает оказаться в ситуации, когда к нему будет применена принудительная санкция.

Отсутствие прозрачности. Это серьезная проблема в такой модели, как собственность в кондоминиуме. Возникла она вследствие того, что подобный вид собственности является особым правовым образованием, два компонента которого, а именно частная собственность на квартиры и совместная собственность на общее имущество в многоквартирном доме, относятся к имущественному праву, в то время как третий подпадает под действие законов об объединениях (ассоциациях) (Van der Merwe, 1994, с. 23). Поэтому подготовка законодательных актов в данной области представляется довольно сложной задачей.

Кроме того, внутренние взаимоотношения в кондоминиуме регулируются разного рода соглашениями, которые делают операции по продажам более обременительными.

Еще одна проблема заключается в том, что часто управляющему или управляющей компании передаются полномочия не только по повседневному управлению, но и по принятию важных решений относительно общего имущества в многоквартирном доме. В результате собственники жилых помещений зачастую не имеют четкого представления о том, каким образом происходит управление общим имуществом и на что расходуются их взносы. Как следствие, в большинстве стран, для которых характерна модель собственности в кондоминиуме, необходимо уделять больше внимания разработке и внедрению эффективных систем аудита.

Существуют определенные предпосылки в действующем законодательстве, которые следует использовать: четкое юридическое определение прав и обязанностей, связанных с собственностью, стабильные административные структуры и процедуры по передаче прав собственности, четкое распределение прав и обязанностей между заемщиком и кредитором, а также эффективные и прозрачные процедуры разрешения споров в сообществе (Европейская экономическая комиссия ООН, 2003, с. 5).

В основу вышеприведенного анализа положена модель собственности в кондоминиуме. Несмотря на различие правовых форм модели собственности в кондоминиуме и унитарной модели, проблемы, с которыми приходится сталкиваться при их реализации, если не одинаковы, то, по крайней мере, схожи. В то же время, несмотря на схожесть унитарной модели собственности и финской модели жилищной компании, на практике выявляются существенные различия между ними, которые касаются прежде всего:

- прозрачности и эффективности принятия и реализации решений;
- легкости, с которой собственники могут предоставить залог для привлечения займов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Влияние организационно-правовых структур на поведение собственников. В ходе анализа эффективности существующих моделей при решении основных проблем управления многоквартирными домами была выделена важная черта, характерная для различных систем. Она касается того, как фундаментальные различия между этими моделями влияют на позицию собственников.

Основная проблема, как известно, не в сохранении отдельных квартир в хорошем состоянии, а в обеспечении надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также своевременности капитального ремонта, включая привлечение инвестиций на повышение энергоэффективности здания.

Сравнивая различные модели, можно легко понять, что в кондоминиуме основным компонентом собственности является частная собственность на квартиры. Следовательно, собственность на общее имущество можно рассматривать как сопутствующее право. В то же время в рамках унитарной системы владелец квартиры рассматривается как собственник всего здания и земельного участка, на котором оно расположено, с сопутствующим правом исключительного пользования квартирой (Полсон, 2007, с. 56; Van der Merwe, 1994, с. 24–25). Последнее также касается финской модели жилищной компании.

Это теоретическое разграничение моделей собственности в МКД также имеет последствия с точки зрения практического применения. До того как арендный жилищный фонд во многих бывших социалистических странах был приватизирован, за содержанием этих зданий следили муниципальные компании. После завершения процесса приватизации бывшие наниматели в большинстве случаев не поняли, что все обязанности по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах легли на их плечи. Подход, описывающий модель собственности в кондоминиуме, не способствует пониманию этого обстоятельства. В результате во многих странах до сих пор существует мнение, что содержание общего имущества не является заботой собственников квартир и этими вопросами должны заниматься муниципальные компании, которых, кстати, во многих странах уже не существует.

При сравнении позиций собственников в рамках различных систем собственности в МКД можно отметить, что, даже несмотря на то что законодательные решения касательно собственности на квартиры значительно различаются в разных моделях, сами собственники на практике не замечают особой разницы. Во всех моделях собственники чувствуют себя собственниками квартир. Так, квартиру можно легко продать или сдать в аренду. В общем и целом собственники могут осуществлять ремонт своих квартир с учетом некоторых ограничений по поводу того, что ремонтные работы не должны наносить вред конструкции здания в целом и квартирам других собственников.

Разница лишь в том, что в сравнении с унитарной моделью собственности при подходе, используемом в модели кондоминиума, интерес собственников к общему имуществу в доме выражен слабее. Различие будет еще

более значимым, если сравнивать модель собственности в кондоминиуме с моделью жилищной компании.

В качестве возражения можно отметить, что ассоциация собственников также может быть законодательно наделена всеми необходимыми правами для управления общим имуществом в доме. Это утверждение отчасти справедливо, однако в этом случае возникает необходимость использовать довольно сильные правовые меры (такие как установленное законом право обращения взыскания на квартиру за долги). В целом проблемы разработки необходимых правовых норм, которые работали бы на практике, здесь сложнее, чем, например, в модели жилищной компании, в рамках которой правовые нормы «естественны» и легки для понимания.

Несмотря на то что можно предпринять меры по совершенствованию законодательства и соответствующих договоров, изменить позицию собственников так же, если даже не в большей степени, сложно. Очевидно, что не все покупатели жилья осознают, что они покупают не просто жилое помещение, но жилое помещение как часть здания. Поэтому состояние общего имущества и способность управлять домом так, чтобы это имущество содержалось надлежащим образом, являются важными факторами при определении цены жилого помещения и сохранении стоимости недвижимого имущества каждого собственника.

Заключительные соображения

В заключение можно сказать, что отсутствие отлаженной законодательной системы является серьезным препятствием для надлежащего содержания жилого фонда. Но это еще не все. В ситуациях, когда собственники не могут оплатить возрастающие затраты на электроэнергию и капитальный ремонт, необходимо использовать другие меры, например субсидирование.

Несмотря на то что проблемы в этой области наиболее остро проявляют себя в бывших социалистических странах, с географической точки зрения они гораздо более широко распространены, чем кажется на первый взгляд, и влияют на управление многоквартирными домами повсюду в мире, включая крупные застройки во многих быстро растущих больших городах и их пригородах. К таким проблемам относятся возможность привлечения займов для капитального ремонта, прозрачность и эффективность управления. Причем касаются они не только жилых комплексов, но и офисных зданий с разделенной собственностью.

Следует подчеркнуть, что существуют многообразные решения всех вышеперечисленных проблем, поэтому особую ценность представляет сравнительный анализ. Такое сравнительное исследование должно обосновать необходимость проведения законодательных реформ и поправок. По этой причине законодатели должны критически оценить существующие практики и сформировать обоснованную базу для принятия важных решений в разных частях мира. Юридическая точность в связи с этим является одним из ключевых факторов. В данном контексте необходимо направить основные усилия на управление общим имуществом в многоквартирных домах и его ремонт. Для этого хорошо функционирующее законодательство жизненно важно.

ЛИТЕРАТУРА

1. Bärmann J., Pick E., Merle W. (1983). *Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar.* C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung. München.
2. Basel Committee on Banking Supervision (2006). *International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards. A Revised Framework.* Bank for International Settlements. Basel. available at: www.bis.org/publ/bcbs128.pdf?noframesj1.
3. Canada Mortgage and Housing Corporation (2006). *Condominium Buyers' Guide.* Canada Mortgage and Housing Corporation. Ottawa. available at: www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/63100.pdf.
4. Economic Commission for Europe (2003). *Guidelines on Condominium Ownership of Housing for Countries in Transition.* ECE/HBP/123. United Nations. New York. NY. available at: www.unece.org/hlm/prgm/hmm/condominiums/condominiums.pdf.
5. Groetelaers D., Ploeger H. (2010). Management of redeveloped industrial areas with mixed use in The Netherlands. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction.* ASCE/February. P. 73–81.
6. Gruis V., Nieboer N. Tsenkova S. (Eds) (2009). *Management of Privatised Social Housing: International Perspectives.* Wiley-Blackwell. Oxford. chapter (Introduction) excerpt. available at: <http://eu.wiley.com/WileyCDA/WileyTitle/productCd-1405181885.html> (accessed June 8, 2009).
7. (The) Institute for Urban Economics (2003). *Practice of Reforms in the Housing and Communal Service Sector.* The Institute for Urban Economics. Moscow. available at: <http://pdc.ceu.hu/archive/00001892>.
8. Kährik A., Kõre J., Hendrikson M., Allesaar I. (2003). From a state controlled to a laissez faire housing system, local government and housing in Estonia. in Lux. M. (Ed.). *Housing Policy: An End or a New Beginning?* Open Society Institute. Budapest. P. 187–242. available at: http://lgi.osi.hu/publications_datash.php?idj223.
9. Karlberg B., Victorin A. (2004). Housing tenures in the Nordic countries, in Lujanen, M. (Ed.). *Housing and Housing Policy in the Nordic Countries.* Vol. 7. Nordic Council of Ministers. NORD. Copenhagen. P. 57–78.
10. Österberg T. (2007). *Samfälligheter, Handbook för samfällighetsföreningar.* Norstedts Juridik. Stockholm.
11. Paulsson J. (2007). *3D Property Rights – An Analysis of Key Factors Based on International Experience.* Royal Institute of Technology (KHT). Stockholm. available at: www.diva-portal.org/kth/theses/abstract.xsql?dbid=j4501.
12. Roy F. (2004). Legal requirements for models of free market management of privatised panel-block buildings in Central and Eastern Europe. in Amann. W. (Ed.). *Immobilienforschung in Mittel-Ost- und Südost-Europa/Real Estate Research in Central-Eastern and South-Eastern Europe.* FGW. Vienna. P. 66–75. available at: www.iibw.at/deutsch/portfolio/portfolio.htm Select Housing/Innovation. The title of the study (see the title in italics above).

13. Searl D. (2006). You and the Law in Spain, 2006/2007 ed. Ediciones Santana. S.L. Malaga.
14. Tosics I. (2004). Refurbishment of multi-storey housing in Hungary: social, legal and financial Conditions. in Amann. W. (Ed.). Immobilienforschung in Mittel-Ost- und Südost-Europa/Real Estate Research in Central-Eastern and South-Eastern Europe. FGW. Vienna. P. 102–10. Select Housing/Innovation The title of the study (see the title in italics above). available at: www.iibw.at/deutsch/portfolio/portfolio.htm.
15. van der Merwe. C.G. (1994). Apartment ownership. in Yiannopoloulos. A.N. (Ed.). International Encyclopedia of Comparative Law, Property and Trust. Vol. 6. Mohr. Tübingen.
16. Victorin A., Lilleholt K., Argale D., Paal K., Vainauskas A. (2001). Legal Framework of User-Owned Dwellings in the Baltic Countries. Nordic Council of Ministers. TemaNord. Copenhagen. P. 544.
17. Vihavainen R. (2009). Homeowners' Associations in Russia after the 2005 Housing Reform. Kikimora Publications. Aleksanteri Institute. Helsinki. available at: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-10-5150-0> click homeowner.pdf.
18. Yovera A., Dimitrov D., Dimitrova R. (2003). Housing policy: the stepchild of the transition, local government and housing in Bulgaria. in Lux. M. (Ed.). Housing Policy: An End or a New Beginning?. Open Society Institute. Budapest. P. 353–98. available at: http://lgi.osi.hu/publications_datasheet.php?idj223.

Table of cases

Lithuanian Case

The Constitutional Court of the Republic of Lithuania (decision of December 21. 2000).

Russian Federation Case

The Constitutional Court of the Russian Federation (decision of March 4. 1998).

Table of legislation

European Union Legislation

European Union Directive (EC) 48/2006 of April 14. 2006 relating to the taking up and pursuit of the business of credit institutions (recast) [2006] OJ L177/1, available at: http://eur-lex.europa.eu/Lex/site/en/oj/2006/l_177/l_17720060630en00010200.pdf.

Austrian Legislation

Wohnungseigengesetz 2002 – WEG 2002, Bundesgesetz über das Wohnungseigen-tum. Bundesgesetzblatt für die Republik Österreich, Jahrgang 2002. Ausgeben am. April 2002. Teil 1. available at: www.gdw.at/Docs/wges2002.pdf.

Canadian Legislation

Condominium Act. 1998. S.O. 1998. C. 19. Consolidation Period: From May 14, 2008, to the e-Laws currency date. Last amendment: 2008. C. 7. Sched. A. s. 18. (This law is Ontario Provincial Legislation). available at: www.e-laws.gov.on.ca/html/statutes/english/elaws_statutes_98c19_e.htm.

Chinese Legislation

Real Right Law of the People's Republic of China, adopted at the 5th session of the Tenth National People's Congress on March 16. 2007.

Dutch Legislation

Civil Code, book 5 in Dutch and German: Niederländisches Bürgerliches Gesetzbuch. (1996) buch 5. Kluwer Law International. The Hague.

The Civil Code of The Netherlands (2009), translated by Warendorf, H. Thomas, R. and Curry-Summer, I. Kluwer Law International. AH Alphen aan den Rijn.

English and Welsh Legislation

Commonhold and Leasehold Reform Act, 2002, available at: www.opsi.gov.uk/acts/acts2002/20020015.htm.

Statutory Instrument 2004 No. 1829. The Commonhold Regulations 2004, available at: www.opsi.gov.uk/si/si2004/20041829.htm.

Finnish Legislation

The Housing Companies Act. № 1599/2009, available at: www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/2009/en20091599.

French Legislation

Loi № 65–557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, Version consolidée au 14 mai 2009, available at: www.legifrance.gouv.fr//affichTexte.do?cidTexte=jLEGITEXT000006068256&dateTexte=j20090210.

German Legislation

Wohnungseigentumsgesetz (1951). Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, zuletzt geändert July 7. 2009. available at: www.gesetze-im-internet.de/woeigg/index.html.

Norwegian Legislation

Act of 23 May 1997 № 31 relating to ownership of property units (Property Unit Ownership Act). available at: www.regjeringen.no/en/doc/Laws/Acts/property-unit-ownership-act.html?idj270388.

Russian Federation Legislation

The Constitution of the Russian Federation;

The Housing Code of the Russian Federation. № 188 – FZ of December 29. 2004.

Spanish Legislation

Civil Code of Spain (2009). Bilingual Edition, prepared by José Louis de San Pío, International Legal Publications S.L.

Ley 49/60 de Propiedad Horizontal, as amended by law 8/99 of April 6, 1999, available at: www.comunidades.com/comunidades/legislacion/reforma_lph.htm. The translation into English can be found in Searl (2006).



Swedish Legislation

Proposition 2008/09:91 Ägarlägenheter (Bill for Apartment Ownership Legislation), available in Swedish at: www.regeringen.se/sb/d/10991/a/116919.

Jordabalken as amended on February 19. 2009. Available in English, but does not include the 2009 amendments, Land Code (SFS 1970:994): www.kth.se/polopoly_fs/1.33609!Land_Code.pdf.

Fastighetsbilningslagen as amended on February 19. 2009. Available in English, but does not include the 2009 amendments. Real Property Formation Act (SFS 1970:988): www.kth.se/polopoly_fs/1.33609!Real_Property_Formation_Act.pdf.

Lag om förvaltning av samfälligheter as amended on February 19. 2009. Available in English, but does not include the 2009 amendments, Joint Property Units (Management) Act (SFS 1973:1150): www.kth.se/polopoly_fs/1.33609!Joint_Property_Units_%28Management%29_Act.pdf.

Lag (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Act on Rights of Priority to Claims according to the Joint Property Units (Management) Act. available in Swedish at: www.riksdagen.se/webbnav/index.aspx?nid=j3911&bet=j1973:1152.

Förmånsrättslag SFS 1970:979 (Rights of Priority Act), available in Swedish at: www.riksdagen.se/webbnav/index.aspx?nidj3911&betj1970:979.

Swiss Legislation

Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10 Dezember 1907. Stand am 5 December 2008. available at: www.admin.ch/ch/d/sr/c210.html.

The Swiss Civil Code (1976). English Version. Vol. II. Remak Verlag. Zürich.

US Legislation

Uniform Condominium Act (1980). Drafted by the National Conference of Commissioners on Uniform State Laws and by it Approved and Recommended for Enactment in all the States at its Annual Conference Meeting in its Eighty-Ninth Year on Kauai, Hawaii, July 26–August 1. 1980. available at: www.law.upenn.edu/bll/archives/ulc/fnact99/1980s/uca80.pdf.

The 2009 Florida Statutes, Chapter 718, Condominiums, available at: www.flsenate.gov/statutes/index.cfm?App_modejDisplay_Statute&URLjCh0718/ch0718.htm.

The General Laws of Massachusetts, Part II. Real and Personal Property and Domestic Relations, Chapter 183A. Condominiums, available at: www.mass.gov/legis/laws/mgl/183a-1.htm.

Illinois Compiled Statutes, (765 ILCS 605) Condominium Property Act, available at: www.ilga.gov/legislation/ilcs/ilcs3.asp?ActIDj2200&ChapAct.

ПРИМЕЧАНИЯ

- ¹ В российском законодательстве и законодательстве других стран такие части дома называются общим имуществом в многоквартирном доме (Жилищный кодекс Российской Федерации, статья 36, часть 1). Далее по тексту статьи используется термин «общее имущество в многоквартирном доме» (примеч. редактора перевода).
- ² Austrian Wohnungseigentumsgesetz (2002), article 2.
- ³ Civil Code, book 5, article 106; Groetelaers and Ploeger (2010, p. 76).
- ⁴ Act of May 23, 1997, section 1.
- ⁵ Schweizerisches Zivilgesetzbuch, articles 712a; Victorin et al. (2001, pp. 20 and 32).
- ⁶ Российское законодательство определяет земельный участок как часть общего имущества в многоквартирном доме. Такое имущество находится в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме (примеч. редактора перевода).
- ⁷ See, for example, the General Laws of Massachusetts, section 1.
- ⁸ The Condominium Act, 1998, Part IV, sections 16–26; See also Canada Mortgage and Housing Corporation (2006, p. 3 and 6).
- ⁹ Commonhold and Leasehold Reform Act (2002), section 34; Statutory Instrument (2004), No. 1829, section 12.
- ¹⁰ German Wohnungseigentumsgesetz (1951), articles 10–19.
- ¹¹ Uniform Condominium Act (1980), section 3–102, p. 85 in the USA; the Real Right Law of the People’s Republic of China (2007), articles 76, 81, 82.
- ¹² Housing Code of the Russian Federation, articles 161–5.
- ¹³ Housing Code of the Russian Federation, article 143.
- ¹⁴ От 3 апреля 1998 г. (примеч. редактора перевода).
- ¹⁵ Конституционный Суд РФ указал: «Из смысла и содержания части 2 статьи 30 Конституции Российской Федерации вытекает невозможность принуждения к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем» (примеч. редактора перевода).
- ¹⁶ Loi No. 65–557 du 10 juillet 1965, article 25.
- ¹⁷ Ley 49/60 de Propiedad Horizontal, article 16; Searl (2006, p. 341–2).
- ¹⁸ См., например: Uniform Condominium Act (1980), section 3–103.
- ¹⁹ В Канаде ассоциации собственников называются корпорациями.
- ²⁰ See closer Condominium Act (1998), section 85.
- ²¹ The Uniform Condominium Act, 1980, section 3–116.

- ²² Действовать подобным образом – прямая обязанность, возложенная на руководящий орган, в противном случае члены такого руководящего органа принимают обязательства по долгам на себя. В случае бездействия руководящего органа Окружной Административный Совет по запросу кредитора назначает должностное лицо для взыскания долгов [Joint Property Units (Management) Act (SFS 1973:1150), section 43]. Похожий подход используется во Франции, где администратор обязан принимать меры в случае невыполнения обязательств по выплатам, иначе он сам становится должником (*Loi No. 65–557 du 10 juillet 1965, article 19*).
- ²³ The term “priority lien” also has been used. The General Laws of Massachusetts, section 6(c).
- ²⁴ *Loi No. 65–557 du 10 juillet 1965, section 19.*
- ²⁵ Uniform Condominium Act (1980), section 3–116; Illinois Compiled Statutes, section 9(g)–(j).
- ²⁶ The Condominium Act (1998), section 86.
- ²⁷ Ley 49/60 de Propiedad Horizontal, articles 9, 21–2; Civil Code of Spain (2009), article 1923; Searl (2006, p. 324–5, 347–50).
- ²⁸ German Wohnungseigentumsgesetz (1951), articles 18–19.
- ²⁹ В Венгрии допускается отчуждение имущества должника во внесудебном порядке, если срок задолженности превышает 6 месяцев (Tosics, 2004; German Wohnungseigentumsgesetz).
- ³⁰ Van der Merwe (1994, pp. 107–111) использует в этих случаях термин statutory security.
- ³¹ Эта информация получена от Герберта Пфайфера, члена Правления одной из ассоциаций в Братиславе. Если средства фонда на содержание дома используются для компенсации не внесенных некоторыми собственниками платежей либо если не все собственники предоставляют в залог свои квартиры, то очевидно, что существует перекрестное субсидирование среди собственников квартир этого дома. И все собственники должны это осознавать. Однако без использования такого подхода ассоциации собственников будет сложно получить кредит, что негативно скажется на состоянии дома.
- ³² Законом не предусмотрены полномочия ассоциации собственников или комитета собственников по применению к собственникам, отказывающимся платить, мер воздействия (Real Right Law of People's Republic of China, articles 83 and 98). В то же время в данном законе подробно описаны защищенные кредиты.
- ³³ См., например: Жилищный кодекс Российской Федерации, ст. 2, 159–160.
- ³⁴ The General Laws of Massachusetts, section 6.
- ³⁵ В российском законодательстве данный вид совместной собственности определяется как общая долевая собственность (примеч. редактора перевода).
- ³⁶ В российском законодательстве используется термин «общее имущество в многоквартирном доме» (примеч. редактора перевода).

- ³⁷ Loi no. 65–557 du 10 juillet 1965, articles 17–21.
- ³⁸ The 2009 Florida Statutes, sections 718.5011–718.5013.
- ³⁹ Commonhold and Leasehold Reform Act (2002), section 42.
- ⁴⁰ For Austria: Wohnungseigentumsgesetz (2002), articles 3 and 18–25; for The Netherlands: Civil Code, book 5, articles 124–128 and 131–133; for Norway: Act of May 23, 1997, sections 29, 33–34 and 38–45; for Switzerland: Schweizerisches Zivilgesetzbuch, articles 712h–712 r and 712q–712t.
- ⁴¹ Austrian Wohnungseigentumsgesetz (2002), articles 3, 18–27.
- ⁴² Act of May 23, 1997, section 43.
- ⁴³ В случае если общее собрание не может договориться о назначении менеджера, каждый совладелец имеет право требовать назначения менеджера в судебном порядке. Schweizerisches Zivilgesetzbuch, article 712q.
- ⁴⁴ В российском законодательстве нет устоявшейся терминологии для описания подобного рода займов, при которых заемщиком является ассоциация, представляющая интересы собственников, а ответственность по платежам каждого собственника обеспечивается внесудебной процедурой обращения взыскания на его долю в праве на недвижимое имущество (примеч. редактора перевода).
- ⁴⁵ For Austria: Wohneigentumsgesetz (2002), article 27; for The Netherlands: Civil Code, book 5, articles 113–4, 126 (3); for Norway: Act of May 23, 1997, section 25, see also sections 24, 26–7; for Switzerland: Schweizerisches Zivilgesetzbuch, articles 712h–712i and 712l.
- ⁴⁶ Austrian Wohnungseigentumsgesetz (2002), article 27.
- ⁴⁷ Act of May 23, 1997, no. 31, section 25. See also sections 24, 26–7.
- ⁴⁸ Housing Companies Act N 1599/2009, available in English at: www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/2009/en20091599. С 1 июля 2010 г. вступила в силу новая редакция закона, но его основные положения остались неизменны (примечание автора).
- ⁴⁹ European Union Directive (EC) 48/2006 of April 14, 2006, Annex VI, Part I, points 45–6.