

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ВВЕДЕНИЕ	2
2. ВОЗМОЖНО ЛИ ОСУЩЕСТВИТЬ ОБЪЕДИНЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР?	4
3. ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ, ПРЕПЯТСТВУЮЩИЕ ПРОЗРАЧНОСТИ И ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ И СОДЕРЖАНИЯ ОБЪЕКТА КОНДОМИНИУМА	7
4. КАК СОБСТВЕННИКИ КВАРТИР УЧАСТВУЮТ В УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ?	15
5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	19

1. ВВЕДЕНИЕ

Каждый собственник квартиры стремится обустроить свое жилище, сделать его уютным и удобным.

Такое стремление не удивительно, так как комфортное проживание в своей квартире, порядок и удобство в ней является первоочередным желанием каждого собственника квартиры.

Вместе с тем, собственникам помещений (квартир) в объекте кондоминиума необходимо помнить и понимать, что предусмотренные для них законодательством в сфере жилищных отношений права и обязанности не ограничиваются их собственным жилищем или помещением в объекте кондоминиума, которое принадлежит им на праве частной собственности.

Согласно статье 6 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 года № 94 (далее – Закон) управление жилищным фондом и объектом кондоминиума осуществляется собственником непосредственно либо через образуемые (назначаемые, избираемые) им органы, а также через доверенных лиц.

Таким образом, организация управления объектом кондоминиума Законом делегирована самим собственником помещений (квартир).

В то же время, до сих пор нередки случаи, когда собственники помещений (квартир) халатно относятся к общему имуществу объекта кондоминиума (подъезды, подвалы, лифты и т.д.) и считают, что содержание конструктивных элементов объекта кондоминиума должно осуществляться государственными органами – акиматами.

Бесспорно, сфера управления объектом кондоминиума является одной из наиболее социально значимых и, в то же время, проблемным направлением деятельности государства, со множеством неразрешенных, и вызывающих споры, актуальных вопросов.

Как показывает практика, Закон в большей степени ориентирован только на одну форму управления объектом кондоминиума – кооператив собственников квартир (далее – КСК).

С течением времени и по мере возникновения проблемных вопросов данный Закон видоизменялся (всего изменения

и дополнения в Закон вносились 52 раза), но главной цели – эффективного и качественного управления объектом кондоминиума он в целом не достиг.

В настоящее время сложилась ситуация, что Закон существует, однако при этом проблемные вопросы не только не всегда решаются, но и во многих случаях усугубляются.

По большому счету, так и не найдена единая для всей страны эффективная модель управления объектом кондоминиума.

Сложилась такая ситуация, когда собственники помещений (квартир) не доверяют органам управления объектом кондоминиума (КСК, управляющим организациям и т.д.) ввиду отсутствия прозрачности расходования собираемых денежных средств, а также практического отсутствия (по мнению собственников помещений (квартир)) видимых результатов работы органов управления.

В то же время, во многих случаях принятие решений по вопросам управления и содержания объекта кондоминиума является проблематичным, так как собственники помещений (квартир) по различным причинам не посещают собрания.

Также встречаются случаи, когда недобросовестные руководители органов управления (председатели КСК, руководители управляющих организаций и т.д.) используют средства собственников помещений (квартир) в собственных корыстных целях.

Собственники помещений (квартир) в поисках ответов на свои вопросы, в буквальном смысле, заваливают государственные органы различных уровней – акиматы, жилищные инспекции, прокуратуру, суды, депутатов и т.д. жалобами и обращениями по проблемам управления и содержания своих объектов кондоминиума.

Можно сказать, что на сегодняшний день сложился целый пласт проблемных вопросов и существует острая необходимость их разрешения, принятия и внедрения новых эффективных законодательных инструментов, вплоть до реформирования сложившейся системы жилищных отношений в Республике Казахстан.

Назревшую необходимость разрешения данных проблемных вопросов отчетливо понимают и в государственных структурах различных уровней, в пределах своей компетенции в

той или иной степени связанных с управлением и содержанием объекта кондоминиума.

Безусловно, все проблемы жилищных отношений в рамках одной реформы полностью не решить и не искоренить, однако считаем, что многие актуальные для субъектов жилищных отношений вопросы будут урегулированы и найдут свое разрешение.

В данной брошюре будет рассмотрен один из самых проблемных вопросов – прозрачность и эффективность управления объектом кондоминиума путем объединения собственников квартир.

2. ВОЗМОЖНО ЛИ ОСУЩЕСТВИТЬ ОБЪЕДИНЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР?

Для начала рассмотрим требования Закона.

В соответствии со статьей 5 Закона собственники помещений (граждане, юридические лица, государство) вправе объединяться в любое не запрещенное законодательством Республики Казахстан объединение для совместной эксплуатации жилого дома.

Предполагаемый сценарий объединения собственников помещений (квартир) – по принципу «Один дом – одно объединение» в каждом отдельном объекте кондоминиума создается объединение собственников помещений (квартир) (далее – ОСК), которое будет осуществлять контрольно-надзорные функции, представлять и защищать интересы собственников помещений (квартир) в каждом объекте

кондоминиума, хранить документацию по объекту кондоминиума (правоустанавливающие, финансовые, бухгалтерские документы).

Решение о создании ОСК принимается собранием собственников помещений (квартир) и закрепляется протоколом.



Также на собрании принимается решение об избрании председателя ОСК и Совета ОСК, что отражается в соответствующем протоколе.

В состав Совета ОСК входят старшие по подъезду.

Председатель ОСК и старшие по подъезду избираются исключительно из числа собственников помещений (квартир) данного объекта кондоминиума (при выбытии их из числа собственников помещений (квартир) данного объекта кондоминиума – переизбираются).

Решения в компетенции ОСК по объекту кондоминиума принимаются председателем ОСК.

ОСК до заключения договора по управлению и содержанию совместно с представителями потенциальной управляющей организации проводит осмотр технического состояния конструкций и инженерного оборудования объекта кондоминиума (за исключением газового, лифтового оборудования и мусоропровода, на которое составляются отдельные договоры с соответствующими организациями).

По итогам осмотра составляется проект сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума для рассмотрения на собрании собственников помещений (квартир).

Решение о заключении договора по управлению и содержанию с управляющей организацией (с достаточной материально-технической базой и наличием профильных специалистов) принимается собранием собственников помещений (квартир).

Председатель ОСК заключает договор по управлению и содержанию с управляющей организацией, которая занимается организацией и осуществлением всех работ по профессиональному содержанию, текущему и капитальному ремонту объекта кондоминиума сроком на один год.

Продление указанного договора осуществляется на ежегодной основе в случае отсутствия значительных претензий собственников помещений (квартир) и удовлетворенностью качеством услуг, предоставляемых управляющей организацией.

По данному договору, посредством доверенности, ОСК передает управляющей организации управление текущим счетом объекта кондоминиума.

При этом расходование средств со счета осуществляется только при наличии письменного согласования с председателем ОСК.

Данная мера позволит исключить такие проблемные вопросы как:

1) претензии и судебные разбирательства между ОСК и управляющей организацией по задолженности собственников помещений (квартир) по ежемесячным эксплуатационным платежам, так как управление средствами на текущем счете будет в ведении управляющей организации;

2) исключение расходов на заработную плату персонала ОСК (бухгалтер, юрист, инженер и т.д., за исключением заработной платы председателя ОСК с текущего счета объекта кондоминиума, управляемого управляющей организацией), так как работы по управлению и содержанию объекта кондоминиума будут отнесены к компетенции управляющей организации.

Управляющая организация ежеквартально предоставляет собственникам помещений (квартир) отчет об управлении объекта кондоминиума.

Объем работы отражаются в соответствующем акте выполненных работ между ОСК и управляющей организацией, на основании которого производятся расчеты.

Для обеспечения прозрачности расходования средств по содержанию объекта кондоминиума ОСК будут контролировать аккумулированные средства на текущем счете.

Управляющая организация осуществляет функции управления и содержания объекта кондоминиума.

Порядок привлечения и вложения инвестиций в инфраструктуру объекта кондоминиума (капитальный ремонт объекта кондоминиума, замена отдельных частей инженерных сетей, замена лифтов и т.д.) со стороны управляющей организации регулируется отдельным договором.

Решение о заключении такого договора принимается на собрании собственников помещений (квартир).

Договор заключается на возвратной основе на разумных для собственников помещений (квартир) условиях.

В связи с этим, считаем необходимым выделить основные направления проблемных вопросов в управлении и содержании объекта кондоминиума.



3. ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ, ПРЕПЯТСТВУЮЩИЕ ПРОЗРАЧНОСТИ И ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ И СОДЕРЖАНИЯ ОБЪЕКТА КОНДОМИНИУМА

Попробуем выделить самые проблемные вопросы, которые прямо или косвенно препятствуют прозрачности и эффективности управления и содержания объекта кондоминиума.

1. Проблема регистрации объекта кондоминиума в объекте кондоминиума.

В соответствии с Законом, прежде чем выбирать форму управления объектом кондоминиума (КСК, управляющую организацию или управдома), собственники помещений (квартир) должны в установленном законодательством Республики Казахстан порядке зарегистрировать МЖД, как объект кондоминиума.

Согласно подпункту 11) статьи 2 Закона кондоминиум - это форма собственности на недвижимость, при которой помещения находятся в индивидуальной (раздельной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Подпунктом 24) вышеуказанной статьи Закона предусмотрено, что общее имущество это части объекта кондоминиума (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные, либо общедомовые инженерные

системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Таким образом, регистрация объекта кондоминиума предоставляет собственникам помещений (квартир) право управлять общим имуществом объекта кондоминиума.

Процедура регистрации объекта кондоминиума не является сложной, тем не менее регистрация кондоминиума во многих домах не осуществлена.

Во многом, это объясняется нежеланием недобросовестных председателей КСК предоставлять общее имущество объекта кондоминиума в управление собственникам помещений (квартир), мотивируя это высокой стоимостью изготовления правоустанавливающего и идентификационного документов на земельный участок.

В то же время, согласно нормам Закона, управление общим имуществом дома без регистрации кондоминиума является незаконным.

2. Проблема отсутствия кворума на собрании собственников помещений (квартир).

В соответствии с пунктом 2 статьи 42-1 Закона обязательного рассмотрения и одобрения на собрании собственников помещений (квартир) требуют следующие вопросы:

- 1) связанные с выбором или изменением формы управления объектом кондоминиума;
- 2) утверждения размеров взносов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 3) принятия решения о заключении, об изменении или о расторжении договора управления объектом кондоминиума;
- 4) внесения изменений в правовой кадастр в органах юстиции;
- 5) изменения (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) жилого дома (жилого здания);
- 6) связанные с принятием решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и (или) определением суммы ежемесячных взносов на накопление денег на сберегательном счете;

7) расходования денег, накопленных на сберегательном счете;

8) выбора и (или) отказа от услуг субъекта сервисной деятельности;

9) утверждения сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

Собрание собственников помещений (квартир) правомочно при наличии не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир). Каждый собственник помещения (квартиры) при голосовании имеет один голос.

Одной из основных проблем является практически постоянное отсутствие кворума (установленное Законом, Уставом число участников собрания, достаточное для признания данного собрания правомочным принимать решения по вопросам его повестки дня) на собрании собственников помещений (квартир) для принятия каких-либо решений по управлению и содержанию объекта кондоминиума.

Основные причины отсутствия кворума – занятость собственников помещений (квартир), низкий уровень правовой культуры населения, ввиду незнания законодательства Республики Казахстан в сфере жилищных отношений, а также иждивенческий подход к общему имуществу объекта кондоминиума.

3. Многообразие форм управления объектом кондоминиума.

Согласно статье 42 Закона форма управления объектом кондоминиума определяется соглашением его участников.





Такими формами могут быть:

- 1) непосредственное совместное управление всеми собственниками, если их количество не превышает двадцати;
- 2) кооператив собственников квартир;
- 3) управление объектом кондоминиума третьими (сторонними) лицами: выборными или наемными физическими лицами – управляющими жилыми домами (менеджерами) или юридическими лицами;
- 4) иные формы, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

При многообразии этих форм, в каждом имеются свои преимущества и недостатки.

При первой форме управления – непосредственном совместном управлении всеми собственниками, если их количество не превышает двадцати, основным преимуществом является полное самоуправление объекта кондоминиума собственников помещений (квартир), отсутствие расходов на содержание штата, а основным недостатком то, что собственники сами самостоятельно должны выполнять нормы, закрепленные в законодательных актах, содержать свой дом в надлежащем состоянии и, соответственно, ответственность ложится на них.

При данной форме эффективность управления и содержания достигается только при управлении небольшим и технически не сложным домом.

При второй форме управления – кооператив собственников квартир – основным преимуществом является то, что КСК является некоммерческой организацией, которая освобождена от уплаты налогов, руководство текущей деятельностью КСК

должно осуществляться Правлением КСК, должны быть созданы ревизионные комиссии из числа собственников помещений (квартир) для проверки финансовой деятельности КСК.

Основным недостатком является то, что на практике зачастую работа Правления в данных КСК является формальной, все вопросы по управлению домом сосредоточены в руках председателя КСК, что нередко отрицательно сказывается на прозрачности расходования средств собственников помещений (квартир).

Также на сегодняшний день КСК обслуживает десятки объектов кондоминиума, в связи с чем роль собственников помещений (квартир) в процессе управления практически теряется.

Это является одним из факторов низкого качества услуг по управлению и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

Существующая в Казахстане практика формирования объектов кондоминиума, включающих несколько объектов кондоминиума, создает основу для конфликтов, связанных с желанием собственников помещений (квартир) отдельного дома быть самостоятельным, выйти из состава уже существующего КСК.

Считаем, что КСК каждого отдельного объекта кондоминиума, которые имеют общее имущество (крышу, подвал с коммуникациями, подъезд, земельный участок и др.) должны создавать свой отдельный КСК, то есть один дом – один КСК. Тогда и использование целевых сборов будет по каждому объекту кондоминиума под контролем собственников помещений (квартир).

Сегодня получается, что КСК открывает один счет, где со всех домов денежные средства поступают на один счет, так скажем в «общий счет» КСК, в связи с чем средства одного дома используются на содержание другого дома, что считаем недопустимым.

Третья форма управления – управление объектом кондоминиума третьими (сторонними) лицами: выборными или наемными физическими лицами – управляющими жилыми домами (менеджерами), или юридическими лицами.

Наличие данной формы фактически позволяет заниматься управлением объектом кондоминиума любым предусмотренным законодательством Республики Казахстан формам юридических лиц, а также практически всем физическим лицам.

Для эффективной организации управления объектом кондоминиума считаем данное обстоятельство недопустимым.

Четвертая форма управления – иные формы, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

Наличие в Законе понятия «иные формы» и их фактическое смешение с третьей формой управления приводит к многообразию форм организаций, осуществляющих управление объектом кондоминиума – производственные и потребительские кооперативы, общественные объединения, ассоциации и так далее, зачастую не имеющие прямого отношения к данной деятельности и не соответствующие требованиям нормативных правовых актов в данной сфере.

Согласно законодательству о жилищных отношениях собственник помещения (квартиры) не вправе отчуждать свою долю в общем имуществе отдельно от помещения (квартиры), принадлежащего ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности.

В кондоминиуме помещения находятся в индивидуальной (раздельной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Одним из основополагающих принципов в кондоминиуме является то, что собственник помещения (квартиры) не вправе отчуждать свою долю в общем имуществе отдельно от помещения (квартиры), принадлежащего ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности.

В тоже время, согласно статье 14 Закона Республики Казахстан «О потребительском кооперативе», члены потребительского кооператива вправе выделять свою долю в имуществе потребительского кооператива и получать ее стоимость или, по соглашению большинства членов потребительского кооператива, имущество в натуре, пропорциональное его имущественному (паевому) взносу, в случае выхода из него, что противоречит требованиям Закона об общем имуществе объекта кондоминиума.

4. Фактическая невозможность смены органов управления в объекте кондоминиума.

Анализ обращений собственников помещений (квартир) показывает, что одной из важных проблем является фактическая невозможность смены органов управления в объекте кондоминиума.

Нередки ситуации, когда собственников помещений (квартир) не устраивает качество предоставляемых КСК или управляющей организацией услуг, когда управление и содержание объекта кондоминиума фактически сводится только к сбору денежных средств с жильцов.

С учетом того, что необходимый для принятия решения о смене органа управления кворум на собрании не собирается, данный процесс может занять очень длительное время, при этом зачастую новому органу управления не передаются в полном объеме правоустанавливающие, финансовые и бухгалтерские документы на объект кондоминиума.

5. Практически не регламентированы права, обязанности и ответственность субъектов жилищных отношений (собственников помещений (квартир), органов управления объектом кондоминиума, субъектов сервисной деятельности, государственных органов и т.д.).

В законодательстве отсутствуют основные обязанности и ответственность органа управления, в связи с чем предъявление претензий к КСК, или управляющей организации за ненадлежащее управление и содержание объекта кондоминиума является проблематичным.

Аналогичная ситуация и с ответственностью собственников помещений (квартир).

6. Неопределенный статус общего имущества ограниченного пользования в объекте кондоминиума.

Одной из наиболее острых проблем в управлении и содержании объекта кондоминиума является неопределенный статус общего имущества ограниченного пользования в объекте кондоминиума – нежилых помещений и конструктивных элементов дома, сдаваемых в аренду под предпринимательские цели (магазины, ателье, парикмахерские и т.д.).

Во многих случаях общее имущество ограниченного пользования передается в аренду без ведома собственников помещений (квартир), а полученные доходы используются недобросовестными председателями КСК в собственных интересах.

При этом в таких объектах (кафе, бары) нередки случаи совершения административных правонарушений в виде нарушения тишины.

7. Одним из проблемных вопросов является также квалификация управленцев объектом кондоминиума (председатели КСК, руководители управляющих организаций, другие представители субъектов жилищных отношений).

Зачастую управлением объектом кондоминиума занимаются стихийно избранные люди, не имеющие соответствующего образования и опыта работы.

Существующие квалификационные требования, предъявляемые к рекомендуемой жилищной инспекцией кандидатуре председателя правления кооператива собственников помещений (квартир) (утверждены приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 29 мая 2012 года № 215), не позволяют в полной мере решить вопросы квалифицированности руководящих кадров в сфере управления объектом кондоминиума.

8. Проблемы по текущим и сберегательным счетам в объекте кондоминиума.

Пунктом 8 статьи 31 Закона предусмотрено, что орган управления объектом кондоминиума в течение пятнадцати рабочих дней со дня образования обязан открыть на каждый объект кондоминиума текущий счет в банке второго уровня, на который перечисляются взносы (платежи) собственников помещений (квартир) на содержание и текущий ремонт общего имущества данного объекта кондоминиума, а также сберегательный счет в банке второго уровня для накопления сумм на капитальный ремонт общего имущества данного объекта кондоминиума.

Собственники помещений (квартир) для накопления средств на капитальный ремонт общего имущества объекта



кондоминиума обязаны ежемесячно вносить на сберегательный счет органа управления объектом кондоминиума сумму в размере, определяемом на собрании собственников помещений (квартир), но не менее размера 0,02-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади жилого (нежилого) помещения.

При этом в действующем законодательстве Республики Казахстан в сфере жилищных отношений не предусмотрен какой-либо порядок открытия, ведения и закрытия текущего и сберегательного счетов для объекта кондоминиума, не регламентированы условия сохранности накопленных средств.

9. Одной из проблем является также отсутствие единообразия в формировании ежемесячного тарифа на содержание объекта кондоминиума.

Многие КСК жалуются, что установленный на собраниях собственников помещений (квартир) тариф в 15-20 тенге на квадратный метр не покрывает даже первоочередные расходы на содержание объекта кондоминиума, при этом собственники помещений (квартир) категорически отказываются повышать тариф.

4. КАК СОБСТВЕННИКИ КВАРТИР УЧАСТВУЮТ В УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ?

Вышеуказанные проблемные вопросы свидетельствуют о необходимости разработки и внедрения новой модели жилищных отношений в Республике Казахстан, в связи с чем необходимо рассмотреть международный опыт в данной сфере.

Основное внимание при рассмотрении практики управления многоквартирными жилыми домами (далее – МЖД) уделено опыту тех стран, у которых, так же как и в Казахстане,

высокий процент приватизации жилья, ранее находившегося в государственной собственности.

К таким странам, прежде всего, относятся страны Центральной и Восточной Европы, Балтии и СНГ.

Прежде чем приступить к рассмотрению международного опыта управления жилищным многоквартирным фондом, необходимо отметить, что в этих странах в конце восьмидесятых – начале девяностых годов прошлого столетия, так же, как в Казахстане, проходил процесс приватизации государственного (муниципального) жилищного фонда. Помимо передачи права собственности на жилье гражданам, в целях повышения эффективности управления жилищным фондом, реформы, проводимые в данных странах, также преследовали цель формирования нормативно-правовой базы, необходимой для создания рынка услуг и работ по управлению, обслуживанию и ремонту жилищного фонда.

В результате процесса приватизации жилищного фонда во



всех бывших социалистических странах появился класс частных собственников жилья, на которых государство возложило определенные обязательства по принятию решений в отношении принадлежащего им общего имущества в МЖД и несению

бремени расходов по содержанию и ремонту своих помещений и общего имущества.

В странах Центральной Европы и Балтии объединения собственников создаются, как правило, в отдельном МЖД, потому что основой создания объединения является наличие общего долевого имущества у собственников квартир (земельный участок также выделяется для каждого дома отдельно и включается в состав общего имущества).

Общей чертой, присущей всем странам, было требование того, что МЖД не может остаться без управления и принять решение о способе управления должны собственники квартир.

Особенность реформ в сфере управления МЖД в странах СНГ состоит в том, что законодательство данных стран на протяжении достаточно длительного времени не регулировало

вопросы, касающиеся правового режима общего имущества в МЖД. Система управления МЖД реформировалась с опозданием и часто непоследовательно.

Законодательные нормы о выборе способа управления домом с квартирами в частной собственности и специальные законы об объединениях собственников квартир появились позже, чем законы о приватизации. При этом многие правовые нормы формируют систему контроля органов власти (а часто и прямого вмешательства) в управлении МЖД.

При этом общим законодательным принципом было – ни один МЖД не должен остаться без повседневного управления. Поэтому, если собственники не создавали свое юридическое лицо – товарищество, они были обязаны выбрать себе управляющего.

Создание объединения собственников жилья в МЖД по законодательству является обязательным также в таких европейских странах как Норвегия, Германия, Нидерланды, Швейцария, Дания.

Появление объединений собственников в каждом МЖД, которые выступают как потенциальные заказчики услуг и работ по управлению и обслуживанию МЖД, привело к развитию рынка услуг управления и обслуживания многоквартирного жилищного фонда.

Резюмируя опыт стран Восточной Европы, следует отметить, что практически отсутствуют государственные управляющие организации, а жильцы МЖД объединяются либо в кооперативы, товарищества, сообщества, или в объединения жильцов.



Международный опыт показывает, что в каждом из МЖД в обязательном порядке образуется объединение собственников квартир, членство в котором автоматическое и обязательное при переходе квартиры в частную собственность согласно законодательству.

Такое объединение осуществляет контрольно-надзорные функции и представляет интересы собственников квартир, при этом основные вопросы решаются на собрании собственников квартир. Следует отметить, что каждое объединение открывает счет для текущего содержания дома и накоплений на будущий капитальный ремонт, заключает договор с управляющей организацией.

При этом участие государства в управлении МЖД минимизировано, специальные государственные органы в данной сфере отсутствуют.

Спорные вопросы решаются в судебном порядке, причем практика рассмотрения таких споров ориентирована на собственников квартир.

Нарушения, как со стороны собственников квартир, так и со стороны управляющей организации, жестко пресекаются.

Так, собственник квартиры с длительной задолженностью по эксплуатационным расходам перед управляющей организацией может быть лишен этого жилья в счет погашения данных долгов.

Эффективность управления МЖД заключается в практическом отсутствии нарушений законодательства как со стороны собственников квартир (в части своевременной оплаты услуг управляющей организации), так и со стороны управляющей организации (в части некачественного предоставления услуг по управлению и содержанию домов).

Как показывает опыт Восточной Европы, создание в каждом доме своего объединения – это хороший способ совместить преимущества самоуправления собственников квартир через (товарищества собственников жилья (ТСЖ), сообщества, объединения) с профессионализмом управления имуществом и хорошим уровнем его обслуживания, когда (ТСЖ, сообщества, объединения) выступают заказчиками услуг на хорошо развитом рынке, выбирая исполнителей (профессиональных управляющих организаций) на конкурентной основе.

В целом, системы предоставления услуг по управлению и содержанию МЖД в Польше, Венгрии и Австрии ориентированы на предоставление максимального перечня услуг и комфорта для собственников квартир.

Основываясь на опыте стран Центральной Европы, Балтии и России, можно говорить об исключительной важности формирования объединения собственников квартир в масштабах одного МЖД для обеспечения эффективных хозяйственных взаимоотношений в секторе оказания жилищных услуг.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Существующая в Казахстане практика формирования объектов кондоминиума, включающих несколько МЖД, создает основу для конфликтов, связанных с желанием собственников помещений (квартир) отдельного дома быть самостоятельными, выйти из состава уже существующего кооператива собственников квартир.

Более того, деятельность многодомных кооперативов собственников помещений (квартир) чаще всего совершенно непрозрачна как в отношении принятия решений, так и в отношении расходования средств.

Поэтому такие объединения не дают возможности развиваться профессиональному рынку услуг управления и обслуживания.

В связи с чем, в объединениях собственников помещений (квартир) одного дома, когда у всех участников объединения близкие интересы – сохранить и улучшить свой дом, можно действительно успешно соблюдать принципы демократического самоуправления – принимать основные решения на общем собрании, выбирать и контролировать деятельность правления и целевое использование денежных средств, а также выступать в качестве заказчика услуг и работ по управлению и обслуживанию жилищного фонда.

Составители:

Мурсакина Мадина Уралбековна, директор Департамента жилищного хозяйства АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства»;

Асмиев Бауыржан Богембаевич, главный менеджер Департамента жилищного хозяйства АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства».

В данной брошюре представлены актуальные вопросы прозрачности и эффективности управления объектом кондоминиума путем объединения собственников квартир, рассмотрены различные ситуации, в том числе проблемные вопросы, возникающие при взаимоотношениях субъектов жилищных отношений (органов управления объектом кондоминиума, собственников помещений (квартир), государственных органов Республики Казахстан и третьих лиц).

Брошюра подготовлена на основе изучения действующего законодательства Республики Казахстан, сложившейся в стране практики управления объектом кондоминиума и соответствующего международного опыта.

Предлагаемая брошюра предназначена для широкого круга читателей, в том числе для собственников помещений (квартир), представителей органов управления объектом кондоминиума, специалистов в сфере жилищного хозяйства, работников государственных органов и других организаций.