



Полноправные люди.  
Устойчивые страны.

### **Экспертное мнение международного эксперта проекта ПРООН Ирины Генцлер о предлагаемой регистрации кондоминиума и ОСИ в Казахстане**

- Как показывает международная практика, существует кадастровый учет недвижимости, где уполномоченный орган ведет запись реестра прав на недвижимость.
- В Казахстане, согласно законодательству, регистрация кондоминиума, как права долевой собственности, возникает при проведении собственниками квартир в МЖД определенных процедур, для осуществления уполномоченным органом регистрации кондоминиума.
- То есть в международной практике применяется метод автоматического возникновения кондоминиума, сразу же после продажи застройщиком 1 квартиры третьему лицу, где уполномоченный орган при внесении записи в правовом кадастре о новом собственнике квартиры в составе МЖД, обозначает данный дом, как объект кондоминиума.
- То есть, кондоминиум возникает не в следствие регистрации и волеизлияния собственниками квартир, а в следствие закона.
- Данное предложение обусловлено тем, что, учитывая низкую регистрацию кондоминиума собственниками, а также наличие у собственников тех же прав и обязанностей по содержанию общего имущества без регистрации кондоминиума, необходимо законодательно закрепить возникновение кондоминиума вследствие закона при возникновении нескольких собственников в МЖД.
- Следует законодательно установить кадастровый учет общего имущества органом власти.
- Рекомендуются проведение регистрации общего имущества только в случае отчуждения собственниками доли в общем имуществе.
- В этом случае возникнет возможность быстрой реализации внесения записи о кондоминиуме самим органом власти, минуя все процедуры и проблемы, связанные с собраниями собственников.
- Объединение собственников в МЖД возникает в силу того, как только 1 собственник приобретает квартиру в жилом доме.
- Как только один купил у застройщика недвижимость в составе МЖД, возникло общее имущество, следовательно, возникло право управлять и обязанность содержать общее имущество.
- Этот процесс как следствие от приобретения права собственности на квартиру.
- Необходимо признать законом, как только в реестре прав возникает два зарегистрированных права на помещения в доме, значит в доме есть сообщество собственников, то есть ОСИ.