



Полноправные люди.  
Устойчивые страны.

**Рекомендации,  
выработанные участниками экспертного совещания по обсуждению проектов НПА к  
Закону РК «О жилищных отношениях» 16 ноября 2018 г.**

1. Следует законодательно установить кадастровый учет общего имущества органом власти без участия собственников, то есть регистрация condominia возникает при возникновении в МЖД более одного собственника. В этом случае возникнет возможность быстрой реализации внесения записи о condominiu самим органом власти, минуя все процедуры и проблемы, связанные с собраниями собственников. Названные меры оптимизируют процесс, способствующий вовлечения собственников в управлении домом и количество бессмысленных собраний, в связи с частым отсутствием кворума.
2. Второй немаловажный вопрос, это вопрос по размеру долей в общем имуществе. При расчете долей, принадлежность доли в общем имуществе каждой квартире составляет цифру равной 0, 00... % от общего имущества. То есть при расчете долей вышеназванная цифра исходит из площадей квартир и нежилых помещений, находящихся в индивидуальной собственности и поделенная на площадь общего имущества. И при изменении площадей в индивидуальной собственности (расширение квартиры, пристройка к основному помещению и т.д.), размер доли в общем имуществе меняется. Следовательно, все собственники квартиры должны будут пересчитать свои доли в общем имуществе, в связи с изменением доли 1-го собственника. Было бы вполне достаточно закрепить право долевой собственности общего имущества за каждым собственником в правоустанавливающем документе (Например, прописать в свидетельстве о государственной регистрации: Иванов становится собственником квартиры, общей площадью ....кв.м., жилой площади.... кв.м., и одновременно становится собственником общедолевого имущества в доме, с долей, пропорциональной площади квартиры). То есть при изменении у собственника площади индивидуальной собственности, соответственно изменяется количество голосов, если расчет ведется по квадратным метрам. Также следует учесть, что в настоящее время при расчете стоимости услуг по управлению, содержанию и эксплуатации МЖД, применяется метод умножения тарифа на общую/полезную площадь индивидуального имущества. То есть обозначение доли в общем имуществе не имеет необходимости.
3. Существует несколько способов расчета голосов при проведении собрания и голосовании. Один из способов – это способ расчета количества голосов пропорциональной доле в общем имуществе, и здесь можно будет делать расчет по количеству голосов пропорционально площади квартиры (1 кв.м. – 1 голос). Второй способ – количество голосов пропорционально количеству индивидуальной собственности, то есть одна квартира/нежилое помещение – 1 голос. Третий способ – 1 собственник – 1 голос, то есть вне зависимости от количества квартир, принадлежащих одному лицу, он вправе голосовать только одним голосом. Данные три способа являются наиболее приемлемые для

проведения голосования. Все три способа оптимизируют процесс представления подтверждающих документов и наличия у собственника заявленного количества голосов. Если же мы будем проводить расчеты голосов исходя от доли собственника в общем имуществе, а эта доля может измениться в силу изменения другим собственников индивидуальной площади, то тем самым заставим собственников каждый раз перед собранием заниматься сбором ненужных справок и информации у регистрирующего органа. Также нужно учитывать, что расчет тех же самых долей может вестись по-разному, в зависимости от того, кто именно его проводил (застройщик/регистрирующий орган и т.д.). В России такая практика голосования применяется не совсем удачно.

4. Декларацию/Акт о разграничении общей и индивидуальной собственности следует дополнить, в целях понимания его собственниками. Следует отразить в нем количество всех квартир и площадей каждой квартиры, чтобы у собственника было понимание того, от чего была сформирована доля в общем имуществе. Также необходимо составить перечень имущества в составе общего имущества (описание конструкций, стен, потолков, в том числе состав, перечисление помещений, в том числе колясочных, тамбуров, щитовых, тех.помещений и т.д.). Одна из основных целей Акта - чтобы собственник имел представление о том, что именно относится к общему имуществу, какие расходы он будет нести по содержанию МЖД, что ему по истечении некоторых лет необходимо будет ремонтировать и т.д.
5. Правила содержания многоквартирного жилого дома следует разработать исходя из опыта Эстонии, в которой успешно внедрены стандарты содержания жилья. В данном стандарте отражены более 500 единичных работ, и, собственники вместе с управляющим выбирают с данного перечня самые необходимые работы и услуги, а также дополнительные в случае их надобности. Исходя из правил следует разработать методику расчета по содержанию общего имущества с утверждением минимального перечня необходимых мероприятий по содержанию и эксплуатации МЖД. На основании этой методики регионы у себя смогут разрабатывать персональную методику, применимую в зависимости от инфраструктуры региона.
6. Правила принятия решений необходимо разработать с учетом эффективных методов проведения собрания и голосования. Так как на сегодняшний день собрать кворум и принять решение в любом МЖД практически невозможно ввиду высоких требований по кворуму. Также необходимо рассмотреть ответственность собственников по вопросам принятия решений. Часто на практике возникают моменты, когда злостные неплательщики препятствуют принятию решений по тем или иным вопросам, либо большинство собственников игнорируя важность вопроса и скорейшее его решение, отсутствуют на собраниях и в голосовании. Это приводит к тому, что общее имущество не ремонтируется долгое время, либо возникают барьеры по другим вопросам, являющиеся важными для поддержания жизнеспособности имущества. Следует учитывать, что содержание общего имущества – это обязанность каждого собственника, следовательно, во время проведения собраний, последними принимается решения по содержанию общего имущества, и данное решение должны исполнять все собственник квартир и нежилых помещений. Для разработки эффективного механизма по принятию решений следует выработать перечень вопросов обязательных для обсуждения большинства собственников (далее принимается решение по принципу большинства), и перечень вопросов, которые смогут решать выбранные лица (Совет дома, правление). В случае отсутствия кворума и по основополагающим

- вопросам, собственникам необходимо понимать, если они не примут участие в решение поставленных вопросов, услуги по содержанию либо по другим работам предоставляться не будут. Это будет способствовать осознанию собственниками ответственности за участие либо не участие в управлении домом. Данная мера работает при отключении энергосбытовыми компаниями электроэнергетики.
7. Вопрос по принадлежности земельного участка к объекту кондоминиума необходимо решать с учетом международного опыта. В связи с длительностью процедуры регистрации и дороговизны процесса, никакие меры собственниками не предпринимаются. В случае первоначального закрепления за объектом кондоминиума уполномоченным государственным органом (если это бремя возьмет на себя государство), проблема в регистрации уйдет на нет. То есть при регистрации кондоминиума автоматически будет осуществляться прикрепления к нему земельного участка (по аналогии п.1). Относительно парковочных мест под многоквартирным жилым домом, застройщику необходимо изначально (при начальной стадии строительства либо продажи квартир) определить какой правовой статус будет у данной категории недвижимости: общее имущество либо отдельное имущество для реализации собственниками по их выбору. При этом, при предоставлении застройщиком парковочных мест в общее имущество, застройщику необходимо обеспечить каждую квартиру такими парковочными местами.
  8. Необходимо разработать механизмы накопления средств на капитальный ремонт общего имущества. Самым привлекательным методом является механизм накопления средств на покупку жилья в ЖССБК, в котором физические лица накапливают половину стоимости квартиры, и приобретают жилье с заемными средствами банка под низкие процентные ставки. Данная система успешно функционирует среди населения Казахстана. Единственное, необходимо рассмотреть изменения в банковском законодательстве об особом статусе таких сбережений (расходование средств только по решению собственников непосредственно для ремонта дома для исключения ситуаций по хищению средств).
  9. Накопление средств будет неотъемлемо связано с механизмом получения заемных средств на проведение капитального ремонта общего имущества МЖД. В случае получения займа нужно предусмотреть страхование этого займа либо по примеру Эстонии, где банк обязывает страховать короб дома и от несчастного случая (2,5% от займа в фонд страхования), либо по аналогии Узбекистана, где государство на себя берет обеспечение займа перед банком (1.5% от стоимости займа в фонд обеспечения). Данная мера необходима, так как банкам необходимо представить залог для получения собственниками займа.
  10. При разработке системы рейтинга необходимо разработать систему рейтинга для двух категорий управления МЖД: для управляющих компаний и ОСИ. Управляющим компаниям данный рейтинг нужен будет для повышения конкурентоспособности, для ОСИ данная система будет разработана для самооценки и улучшения методов управления и содержания.
  11. По вопросам прозрачности ОУОК. Во-первых, следует в понятийном аппарате отразить термин «управление общим имуществом объекта кондоминиума», так как до сих пор не определен перечень услуг, подпадающих в категорию управления, отделяя данный термин от содержания и эксплуатации. Данная мера необходима для оценки управления теми или иными лицами (ОСИ либо управляющая компания), формирования перечня необходимых услуг и

обеспечения прозрачности органов управления объектом кондоминиума. Во-вторых, согласно требованиям законодательства о бухгалтерском учете отчетность предоставляется по нарастающей. В случае, по предоставлению отчетности ОУОК, отчет предоставляется ежеквартально, при этом переходящий остаток с первого квартала на второй отсутствует, что противоречит закону о бух.учете.

12. В кадастре прав при возникновении двух и более собственников возникает кондоминиум, и как следствие объединение собственников. При таких условиях возможно избрание собственниками правления, совета дома и председателя. Если обязать собственников регистрировать объединение как юридическое лицо, это обяжет их вести бухучет, предоставлять отчеты в уполномоченные органы (статистика, налоги и т.д.), что приведет к обременению собственников, помимо принятия решений, на оплату расходов по соответствующей регистрации и ведению объединения. В случае представления собственникам возможности аккумулирования денег за МЖД, путем получения с кадастра сведений о возникновении сообщества собственников и открытия уполномоченным лицом от имени сообщества банковского счета, который в силу своего особого статуса будет закреплен за домом. Текущие изменения в законопроект о жилищных отношениях ставит перед собственниками непосильное бремя по регистрации, что скорее всего приведет к бездействию собственников по регистрации ОСИ и других процедур.