

**И. А. Аксёнова**

*iaksionova@yandex.ru*

*Гомельский государственный университет им. Ф. Скорины, г. Гомель, Беларусь*

## **КОНДОМИНИУМ КАК ФОРМА РЕАЛИЗАЦИИ СОБСТВЕННОСТИ**

Анализируются проблемы развития института кондоминиума как формы стимулирования инновационных процессов на рынке жилья. Показано, что проблемы эксплуатации жилого недвижимого имущества можно довольно успешно решать, получая при этом значительные экономические и социальные выгоды как на уровне всего государства, так и на уровне каждого конкретно взятого гражданина-собственника жилья.

В Законе Республики Беларусь «О совместном домовладении» термин «кондоминиум» прямо не употребляется, но в первой статье данного отечественного правового акта вводится близкое к кондоминиуму по содержанию понятие «совместное домовладение», под которым определяются *правоотношения собственников недвижимого имущества, включающего земельный участок и расположенные на нём здание (здания) и (или) иные объекты недвижимости, отдельные части которого находятся в государственной и (или) частной форме собственности двух и более собственников, а остальные части являются общей долевой собственностью*, под режим которой, в свою очередь, подпадают используемые более чем одним собственником части недвижимого имущества: межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, другие места общего пользования, несущие, ограждающие ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри жилых и (или) нежилых помещений, элементы инженерной инфраструктуры, озеленения и благоустройства, а также отдельно стоящие объекты, служащие целевому использованию здания, а также земельные участки, на которых находятся здания [1].

Имеющиеся различия в трактовках кондоминиума позволяют выявить суть этого как социально-экономического, так и правового явления. Более того, различные точки зрения на кондоминиум в своей совокупности раскрывают суть апробированных форм его функционирования, проявляемых в двух направлениях:

- 1) в совместном осуществлении власти двумя и более государствами на какой-либо территории на основе соответствующего соглашения между ними;
- 2) в виде определённой формы правоотношений собственников в совместном владении недвижимым имуществом.

Для более полного представления сущности кондоминиума как совместного домовладения необходимо чётко представлять себе ответы на вопросы о том, какова структура имущества и собственности на это имущество в совместном домовладении, каковы основные характеристики, экономико-социальные цели и результаты внедрения в хозяйственный оборот данного института правоотношений, и на другие вопросы.

Зарубежный и сравнительно небольшой отечественный опыт кондоминиумизации свидетельствует о действенности механизма совместного домовладения только тогда, когда им управляют.

Выбор конкретной формы управления кондоминиумом рекомендуется осуществлять, основываясь на его характеристиках. Среди основных характеристик кондоминиума выделяют:

- *архитектурно-технологические* (местонахождение, пообъектный состав и техническое состояние объектов, входящих в кондоминиум);

- *экономико-правовые* (структура собственности на жилой и нежилой фонд кондоминиума; комплекс мероприятий, направленных на поддержку кондоминиумов);
- *демографические* (социальный и возрастной состав, а также уровень доходов граждан, проживающих в кондоминиуме).

Имея перед собой данные указанных на схеме характеристик, можно экономически грамотно обосновать и выбрать одну из форм (способов) управления кондоминиумом.

Главная цель кондоминиума состоит (по законодательству ряда государств) в эффективной эксплуатации жилого и прилегающего к нему нежилого фонда, что предполагает достижение определённого (положительного) экономико-социального эффекта с одновременным снижением его затратной составляющей.

Основной экономической задачей собственников в кондоминиуме в соответствии с вышеобозначенной целью можно с определённой степенью условности считать наращивание стоимости:

- 1) жилых помещений,
- 2) нежилых помещений и сооружений,
- 3) земельных участков.

Решить эту задачу можно посредством реализации комплекса программных мероприятий, основными из которых являются:

- организация эффективной эксплуатации и ремонта жилого фонда;
- благоустройство придомовой территории и земельного участка;
- аренда дополнительных участков для расширения и развития кондоминиума;
- привлечение внешних инвестиций для реализации инвестиционных проектов,

модернизации и реконструкции имеющегося имущества и т.д.

При условии качественного исполнения описанных мероприятий в результате деятельности кондоминиума должно быть:

- снижение эксплуатационных издержек по содержанию и ремонту жилищного фонда;
- снижение аварийности домового оборудования и затрат на его эксплуатацию;
- появление и наращивание доходов от управления остальным земельно-имущественным комплексом;
- появление и наращивание доходов от реализации инвестиционных проектов и пр.

Улучшение положения дел не может не сказаться на взаимоотношениях кондоминиума с государственным бюджетом. Причём взаимоотношения эти носят двойственный характер, что выражается:

- в дополнительных поступлениях в бюджет от реализации инвестиционных проектов (например, от строительства объектов торгово-бытового и социально-культурного назначения);
- в сокращении (ликвидации) неплатежей по оплате жилья и коммунальных услуг;
- в снижении бюджетных субсидий (так как за счёт доходов кондоминиума уменьшится число нуждающихся в субсидиях на оплату жилищно-коммунальных услуг) и дотаций на покрытие инвестиционной составляющей тарифа на содержание жилищного фонда за счёт своевременного выполнения ремонтных работ, а также сбережения и сокращения потерь ресурсов (воды и тепла) и соответствующего снижения компенсаций бюджета поставщикам коммунальных услуг.

Таким образом, качественная организация деятельности кондоминиума вполне может привести и приводит, как показывает опыт, к сокращению эксплуатационных издержек, ресурсосбережению, предотвращению неплатежей за услуги жилищно-коммунальным службам, снижению объёмов бюджетных субсидий, дотаций и компенсаций, дополнительным налоговым поступлениям в бюджет за счёт социальной инфраструктуры территории, количественному и качественному росту предоставляемых услуг.

Следует отметить и такие выгоды кондоминиумизации, как стабилизация и снижение стоимости услуг жилищно-эксплуатационных служб, комфортность и безопасность проживания, возможность создания дополнительных рабочих мест, сокращения затрат

времени домовладельцев на оплату оказываемых им услуг [2], возможность реального (а не формального) участия граждан-собственников в решении хозяйственных вопросов совместного домовладения (возрождения у них «духа собственника»), а также образования последними (для представления своих интересов в государственных структурах) товариществ и ассоциаций товариществ собственников.

Создание товарищества собственников в многоквартирных домах-кондоминиумах обуславливает наделение таких товариществ правами юридического лица с самостоятельным расчётным счётом. Поэтому вся плата за квартиры и за их обслуживание, которая раньше шла в «общий котёл» соответствующих коммунальных жилищно-ремонтных эксплуатационных организаций, будет теперь поступать на счёт товарищества. Это касается также и положенных товариществу собственников государственных дотаций, а также возможных доходов от предпринимательской деятельности, осуществляемой в рамках кондоминиума. Именно собственники решают здесь, на что, как эти дотации и доходы использовать. Всё это становится надёжным (естественным) средством борьбы с разрухой на «ничейном» пространстве подъездов и лестничных клеток, а также придомовой территории.

#### Литература

1. О совместном домовладении: Закон Республики Беларусь от 8.01.1998 г. № 135 с доп. от 10.04.1998 г. // Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 1998. № 7. Ст. 88; № 20. Ст. 219.
2. Фонд «Институт экономики города». Наши интервью. – URL: <http://www.urbanecomomics.ru>.