

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) платежей 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 платежей 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>.