

## ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ КАК ЭФФЕКТИВНАЯ ФОРМА УПРАВЛЕНИЯ СОВМЕСТНЫМ ДОМОВЛАДЕНИЕМ

*А.И. Сидорович, студент  
юридического факультета  
Белорусского  
государственного  
университета*

Появление нового для нас субъекта права – товарищества собственников жилья – вызвано в первую очередь широко развернувшейся кампанией по приватизации жилого фонда. Будучи объединениями собственников, товарищества смогли появиться лишь при разрушении монополии государственной собственности на жилые помещения. В результате процесса приватизации огромное число людей превратилось в собственников квартир в многоквартирных домах. Вслед за этим закономерно возникла проблема управления многоквартирными домами, перешедшими в собственность нескольких домовладельцев.

Подготовительная работа по созданию нормативной базы для первых товариществ собственников в Беларуси началась в конце 1994 года. В феврале 1995 года Международная финансовая корпорация подписала договор о сотрудничестве по проекту «Кондоминиум» с министерствами жилищно-коммунального хозяйства, приватизации Республики Беларусь, а также Брестскими городским советом и горисполкомом. Международная финансовая корпорация по этому договору оказывала безвозмездную консультационную и техническую помощь в разработке и внедрении системы совместного домовладения. В марте 1995 года Брестский горисполком утвердил Положение о совместном домовладении (кондоминиуме), а несколько позже – типовые устав ассоциации совместного домовладения и учредительный договор.

В других городах Беларуси, где также были приняты городские положения о совместном домовладении и созданы первые товарищества, применялась, как правило, очень близкая по содержанию регламентация деятельности этих товариществ (ассоциаций), которая позже была принята за основу при разработке Закона Республики Беларусь «О совместном домовладении» [1].

Разработке и принятию нормативной базы по совместному домовладению предшествовал социологический опрос жителей Бреста – владельцев приватизированных квартир. Он показал, что при значительном недовольстве жителей уровнем жилищно-коммунального обслуживания многие из жильцов согласились бы платить дополнительные средства на эти цели с условием, что обслуживание действительно улучшится. Кроме того, часть жителей выразила желание самостоятельно участвовать в управлении и эксплуатации дома, в котором они проживают. Результаты опроса подтвердили важность и своевременность начала работы по созданию товариществ собственников.

Следующим этапом стали инициативные собрания, на которые приглашались собственники квартир в многоквартирных

домах для выяснения их отношения к организации в их доме товарищества собственников. Предварительно собственникам раздавались нормативные и популярные материалы по совместному домовладению и предлагалось проконсультироваться по всем неясным вопросам. Если мнение жильцов сразу было негативным, дальнейшую работу с этим домом, как правило, прекращали. Если же жильцы проявляли интерес и высказывались за изменения в управлении их домом, назначалось организационное собрание.

Организационные собрания проводились в соответствии с требованиями городских положений о совместном домовладении: с ведением протокола, подсчетом голосов по принимаемым решениям. На собраниях, как правило, избирались правление и председатель, иногда – управляющий. Всего за год работы было проведено более 30 собраний с собственниками квартир.

Опыт Бреста заинтересовал и другие города, прежде всего – в Брестской области. Следом за областным центром положения о совместном домовладении приняли городские власти Кобрина и Барановичей. Аналогичную нормативную базу приняли исполкомы Волковыска, Минска и Березовки (Гродненская область), Гомеля, Орши, Могилева, Витебска.

Опыт, накопленный в Бресте, позволил скорректировать некоторые подходы к формированию республиканского законодательства. Типовые учредительные документы товариществ собственников, утвержденные Советом Министров Беларуси [2], устраняют некоторые препятствия на пути создания и деятельности товариществ собственников. А Закон «О совместном домовладении» приобрел универсальный характер, позволяющий применять его как при создании товариществ собственников, так и при других способах управления недвижимостью. Например, в соответствии с законом управление имуществом совместного домовладения, включающим в себя не более пяти помещений, принадлежащих различным собственникам, возможно и без регистрации товарищества, но для этого необходимо заключить предусмотренный законом договор о совместной деятельности.

Правовое регулирование деятельности товариществ собственников не отличается многообразием.

• Гражданский кодекс Республики Беларусь в пункте 3 статьи 274, которая находится

в главе 18 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения», закрепляет право собственников квартир *создавать товарищества собственников для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом. Товарищество собственников является некоммерческой организацией, создаваемой исключительно в целях, предусмотренных настоящим пунктом, и действующей в соответствии с законодательством о таких товариществах.*

• Жилищный кодекс Республики Беларусь вообще не использует понятие «товарищество собственников», закрепляя в статье 11 лишь право граждан *самостоятельно в установленном законодательством Республики Беларусь порядке учреждать организации по строительству, эксплуатации, обслуживанию, ремонту, управлению и приобретению жилых помещений.*

• Проект Закона Республики Беларусь «О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс Республики Беларусь», в котором действующий Жилищный кодекс излагается в новой редакции, также не содержит каких-либо конкретизирующих положений о товариществах собственников.

• Принимая во внимание все вышесказанное, делаем вывод: наиболее эффективным инструментом правового регулирования вопросов, связанных с товариществами собственников, является Закон Республики Беларусь от 8 января 1998 года «О совместном домовладении» с изменениями и дополнениями.

• Кроме того, постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 569 от 8 апреля 1998 года утверждены Типовой устав товарищества собственников, Типовой учредительный договор о создании товарищества собственников, Типовой договор о совместном домовладении.

• Некоторые вопросы создания и деятельности товариществ собственников освещены и иными нормативно-правовыми актами.

Легальное определение товарищества собственников содержится в статье 20 Закона «О совместном домовладении». *Товариществом собственников признается объединение собственников жилых и (или) нежилых помещений, создаваемое в целях обеспечения сохранения, содержания и пользования недвижимым имуществом совместного домовладения, а также в целях, предусмотренных Законом и его уставом. Товарищество собственников создается и действует в соответствии*

с Законом, иными актами законодательства Республики Беларусь и своим уставом. Товарищество собственников является некоммерческой организацией, то есть юридическим лицом, не имеющим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющим полученную прибыль между своими участниками.

Право самостоятельного выбора способа управления совместным домовладением в соответствии со ст. 15 Закона принадлежит самим собственникам недвижимого имущества, такое решение принимается простым большинством голосов на общем собрании собственников. Ст. 16 Закона предусматривает, что решение о выборе способа управления недвижимым имуществом при возникновении совместного домовладения должно быть принято в течение шести месяцев с момента появления в данном домовладении двух и более собственников. А в отношении вновь строящегося, реконструируемого или капитально ремонтируемого недвижимого имущества решение о выборе способа управления им может быть принято застройщиком до момента возникновения совместного домовладения. До момента реализации собственниками своего права на осуществление управления недвижимым имуществом управление этим имуществом осуществляет лицо, уполномоченное соответствующим исполнительным или распорядительным органом.

К середине 1999 года в Беларуси было зарегистрировано лишь 48 товариществ собственников, 19 из которых – в Минске. Но 26 августа 1999 года Минский горисполком решением № 859 «О совершенствовании заселения жилых домов-новостроек» предписал организациям-застройщикам создавать товарищества собственников в домах-новостройках до ввода домов в эксплуатацию. Приемка их должна осуществляться с участием представителей товарищества. Таким образом, будущие новоселы получили возможность контролировать качество строительства. На республиканском уровне п. 4 Постановления Совета Министров Республики Беларусь № 45 от 17 января 2003 года «О мерах по повышению эффективности эксплуатации жилищного фонда, объектов коммунального и социально-культурного назначения и защите прав потребителей коммунальных услуг» [3, п. 4] запретил местным исполнительным и распорядительным органам вводить в эксплуатацию жилые дома долевого строительства, а также реконструируемые

и капитально ремонтируемые дома без создания товариществ собственников. Принятие названных нормативно-правовых актов не являлось определяющим фактором, но во многом способствовало активному росту количества зарегистрированных товариществ собственников. Сегодня в столице их уже в несколько раз больше, причем число зарегистрированных товариществ собственников неуклонно растет.

По требованиям ст. 20 Закона товарищество собственников должно состоять из двух и более членов, за исключением случая создания товарищества собственников во вновь строящемся, реконструируемом или капитально ремонтируемом здании, когда оно может быть создано одним лицом – застройщиком. Членами товарищества собственников в соответствии со ст. 25 Закона могут быть как физические, так и юридические лица, включая и государственные органы.

Товарищество собственников создается без ограничения срока его деятельности, если иное не предусмотрено его уставом.

Товарищество собственников считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации, имеет расчетный счет и печать со своим наименованием. Государственная регистрация товариществ собственников осуществляется соответствующими органами регистрации по месту нахождения недвижимого имущества в общем порядке, установленном действующим законодательством Республики Беларусь. Особенности имеются в перечне документов, подаваемых для регистрации, но они освещены в статье 22 Закона «О совместном домовладении».

Процесс создания товариществ собственников в столице получил широкое распространение. Граждане активно проявляют свой интерес к такой форме управления. Это закономерно: заплатив немалые деньги за строительство жилья, его собственники не могут оставаться равнодушными к вопросам эксплуатации и благоустройства дома и прилегающих территорий. Но рост числа зарегистрированных товариществ собственников обусловлен также и вниманием государства к этим проблемам, реальной поддержкой создаваемых и уже действующих товариществ. Создание товариществ собственников является одним из направлений жилищной реформы в Республике. Так, постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 943 от 14.07.2003 г. [4] одобрена Концепция

развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года. Сейчас прошел первый этап реформы, когда, в соответствии с п. 9.1.4 Концепции, сформированы условия для создания новых организационных форм эксплуатации жилищного фонда (совместные домовладения, товарищества собственников). На втором этапе (2006–2010 годы) намечается довести долю жилищного фонда, обслуживаемого на конкурсной основе, до 60 процентов путем создания частных компаний, в том числе товариществ собственников, приватизации организаций жилищно-коммунального хозяйства. И, наконец, на третьем этапе (2010–2015 годы) предполагается довести долю жилищного фонда, обслуживаемого на конкурсной основе, до 100 процентов путем создания частных организаций с преобладающей формой управления многоквартирными жилыми домами – товариществами собственников.

Помимо этого, государство создает экономические стимулы к созданию товариществ собственников. Эти товарищества освобождены от затрат, связанных с государственной регистрацией, упрощена процедура выдачи им актов на право пользования земельными участками. Кроме того, созданы льготные условия по налогообложению. Товарищества собственников получают предусмотренные ст. 13 Закона «О совместном домовладении» государственные дотации.

Учредительными документами товарищества в соответствии со ст. 21 Закона являются устав и учредительный договор, а органами управления – общее собрание членов, правление товарищества или его председатель. Кроме того, в соответствии со ст. 27 Закона общее собрание членов избирает контрольный орган – ревизионную комиссию – или нанимает аудитора.

Конечно, для самостоятельного ведения хозяйства нужны хорошо подготовленные кадры, не только обладающие инженерными и экономическими познаниями, но и умеющие работать с людьми. В Москве, например, руководитель товарищества собственников получает право на осуществление деятельности только после получения свидетельства о прохождении подготовительных курсов. Управление жилищного хозяйства Мингорисполкома планирует открыть программу по обучению и подготовке руководящих кадров для товариществ собственников.

Имущество товарищества формируется в ответствии с его учредительными документами

за счет вступительных и иных взносов, обязательных платежей его членов, доходов от хозяйственной деятельности товарищества, дотаций и прочих поступлений. При умелом и квалифицированном руководстве товарищества располагают реальными возможностями для снижения издержек на управление и содержание общего имущества. Изыскание ресурсов на это может проходить несколькими путями. Во-первых, это экономия средств, а, во-вторых, предпринимательская деятельность (например, создание мастерских, сдача придомовых территорий под автостоянки, торговые палатки, предоставление мест для размещения рекламных щитов).

Кроме того, статья 29 Закона предусматривает возможность для товариществ собственников объединяться на добровольных началах в ассоциации (союзы) для координации деятельности, а также представления и защиты общих имущественных интересов. Такой ассоциации (союзу) могут передаваться отдельные права по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения, предусмотренные уставами этих товариществ.

Обратимся к зарубежному опыту создания и деятельности товариществ собственников. Наиболее привлекательной выглядит **шведская модель**. В стране нет частной собственности на квартиры. Наиболее распространенная форма собственности – кооперативная. Объектом кооперативной собственности может быть только здание – коттедж или многоквартирный дом. Самый развитый способ пользования жильем – наем. Отдельная квартира в многоквартирном доме может быть собственностью только кооператива, которому он принадлежит, но не частного лица, которое в ней проживает. Член кооператива не может превратиться в собственника занимаемой квартиры даже после выплаты всей ее стоимости, как это допускается белорусским законодательством. Если кто-то из жильцов захочет поменять квартиру, он должен прекратить свое членство в кооперативе, а его квартира будет занята другим лицом. Идеология шведского кооперативного движения исходит из того, что жители должны заботиться о своем доме сообща и только эта общность может обеспечить благоприятные условия совместного проживания [5].

Опыт **Германии** говорит о том, что благоприятные условия для создания товариществ собственников жилья могут быть обеспечены прежде всего при помощи местных

властей. В стране не так много собственников жилья, ибо далеко не каждый может купить квартиру у государства. При образовании самостоятельного хозяйственного объединения жильцов важной проблемой становится поиск управляющего зданием. Требования к нему предъявляются высокие, хотя система лицензирования специалистов отсутствует. Управляющий должен быть и экономистом, и коммерсантом, и, конечно, специалистом по жилищному хозяйству. Выбирается такой управляющий общим собранием жильцов.

В **Австрии** не существует вопроса, вступать или не вступать в товарищества собственников жилья. Если в многоквартирном доме более половины квартир являются частными (остальные в аренде), то создание товарищества обязательно. Муниципалитеты полностью отказываются от обслуживания зданий, где в основном частные квартиры. Создание товариществ для муниципалитетов выгодно. Не очень состоятельным людям выдаются субсидии, а власть контролирует их целевое использование. Не менее двух раз в год в каждом товариществе собственников проводится аудиторская проверка.

В **Финляндии** есть несколько строительных компаний, которые не только строят и продают жилье, но и в дальнейшем занимаются его эксплуатацией и даже выдают

жилищные субсидии, к которым прибегает треть всех граждан страны. Но стала острой проблема неплательщиков. Разбираться с ними предпочитает не строительная компания, а сами жильцы, объединенные в товарищества. Таковы условия договора между компанией и товариществами собственников. По решению общего собрания злостного неплательщика могут лишить на три года квартиры, а если платы и впредь не последует, его лишают жилья полностью (с выплатой соответствующей компенсации с учетом удержания за неплатежи). К такому средству прибегают и тогда, когда кто-либо из жителей грубо и систематически нарушает правила проживания в общем доме, не участвует в совместных мероприятиях по благоустройству дома и территории. В товариществе следят также за тем, чтобы люди не запускали свою квартиру, вовремя ремонтировали ее, иначе они также будут подвергнуты определенным санкциям.

В заключение можно сделать вывод о том, что такой способ управления совместным домовладением, как товарищество собственников, имеет широкое распространение за рубежом, особенно в высокоразвитых странах, что свидетельствует о его высокой эффективности. Распространение товариществ собственников жилья в Республике Беларусь, таким образом, полностью отвечает мировым тенденциям.

### Литература

1. О совместном домовладении: Закон Республики Беларусь от 08 января 1998 г. № 135 – 3 (в ред. от 05.05.1998) // Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 1998. № 7. Ст. 88; № 20. Ст. 219.
2. Об утверждении Типового устава товарищества собственников, Типового учредительного договора о создании товарищества собственников, Типового договора о совместном домовладении: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 08 апреля 1998 г. № 569 // Судебный вестник. 1998. № 4.
3. О мерах по повышению эффективности эксплуатации жилищного фонда, объектов коммунального и социально-культурного назначения и защите прав потребителей коммунальных услуг: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 17 января 2003 г. № 45 (в ред. от 11.03.2006) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2003. № 9. 5/11814; 2004. № 42. 5/13938; 2006. № 42. 5/21051.
4. О Концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 17 января 2003 г. № 943 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2003. № 79. 5/12779.
5. Макаров Г. Отечественный и зарубежный опыт самоуправления в городских многоквартирных домах // Хозяйство и право. 2001. № 6. С. 117–120.

**Резюме**

Настоящая статья посвящена такому способу управления совместным домовладением, как товарищество собственников. Автор анализирует положения действующего законодательства, историю развития товариществ собственников в Республике Беларусь и международный опыт в данной сфере.

Основываясь на анализе, автор делает вывод о необходимости дальнейшего распространения товариществ собственников и о высокой эффективности данного способа управления совместным домовладением.

**Summary**

The article is devoted to such a method of joint home ownership as the company of proprietors. The author analyzes the current legislation, the history of companies in Belarus and the foreign experience in this sphere. Based on the analysis the author makes a conclusion on the necessity of further development of the companies of proprietors and on the high efficiency of the given method of joint home ownership management.

\* Статья поступила в редакцию 29.06.2006 г.