

ПОНЯТИЕ «КОНДОМИНИУМ» В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН.

В статье Алихановой Г.А. на тему «Понятие «кондоминиум» в законодательстве Республики Казахстан» рассматривается кондоминиум в законодательстве России, Кыргызстана и Казахстана. Автор, анализируя действующее законодательство и правовую литературу по данному вопросу, обосновывает вывод о том, что кондоминиум не является особой формой собственности как это предусмотрено законодательством Республики Казахстан, а является имущественным комплексом.

In G.A. Alikhanova's article on the theme "Right to the common property in a condominium", revealed the concept of common property in a condominium, which may not only belong to the right of common ownership, but also on other rights. By analyzing the existing legislation and legal literature on the subject, justifies the conclusion that the condominium is not a special form of property as provided in the legislation of the Republic of Kazakhstan, it is a property complex.

Законодательство Республики Казахстан в понятие кондоминиум вкладывает специфический смысл, не отождествляя его просто с общей собственностью или с общим имуществом. В юридической литературе имеется уже немало работ, специально посвященных кондоминиуму.¹ Поэтому мы остановимся на тех проблемах, которые не получили разрешения в указанных работах или когда по этим проблемам высказаны спорные мнения.

Право на общее имущество в кондоминиуме имеет ряд существенных особенностей. Гражданский кодекс Республики Казахстан (п.6 ст.209) определяет кондоминиум как особую форму собственности на недвижимость, при которой ее отдельные части находятся в индивидуальной (раздельной) собственности граждан и (или) юридических лиц, а те части недвижимости, которые не находятся в раздельной собственности принадлежат собственникам частей недвижимости на праве общей долевой собственности.

Наиболее типичным примером кондоминиума является многоквартирный жилой дом, где квартиры (жилые помещения) принадлежат отдельным участникам кондоминиума на праве раздельной собственности, а на остальные части дома (например, крышу, подвал, лестничные площадки и т.д.) устанавливается общая долевая собственность всех собственников квартир в доме. Но кондоминиумы существуют не только в жилых домах, но и в других зданиях, части которых находятся в индивидуальной собственности (либо ином вещном праве), а другие части - в общей собственности. Так, например, в здании, в котором расположены несколько офисов, принадлежащих на праве собственности нескольким юридическим лицам, имеется также общее имущество (крыша, лестницы, фундамент, земельный участок и т.п.) на которые распространяется право общей долевой собственности. Наряду с этим, существуют также гаражные и дачные кондоминиумы. Но, наиболее распространенными являются кондоминиумы в многоквартирных жилых домах.

В настоящее время основными законодательными актами в области регулирования отношений в кондоминиуме являются Закон РК «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997г. (с последующими дополнениями и изменениями, внесенными законодательными актами), а также нормы Гражданского кодекса РК (в частности ст.209).

Впервые упоминание о кондоминиуме как форме собственности появилось в нормах Указа Президента РК, имеющего силу закона от 22 декабря 1995 г. «О земле» (ныне отмененном). Затем, в Законе РК от 16 апреля 1997 г. «О жилищных отношениях» целая глава посвящается кондоминиуму как особой форме собственности (в дальнейшем ЗоЖО) и Законом РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты» от 2 марта 1998 г. вносятся изменения в п.6 ст.209 Гражданского кодекса РК.

Примерно в этот же период времени, кондоминиум появляется и в законодательстве ряда стран ближнего зарубежья. Но, что интересно, единого определения этого понятия до сих пор нет даже на постсоветском пространстве. Так, 15 июня 1996 г., в Российской Федерации был принят Закон РФ «О товариществах собственников жилья» в котором под кондоминиумом понимается единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения) находятся в собственности граждан, юридических лиц, РФ, субъектов РФ, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности² т.е. законодатель относит кондоминиум к единому комплексу недвижимого имущества.

¹ См.:Басин Ю.Г.Вещные права участников кондоминиума и членов жилищных кооперативов.// Научные труды "Адилет", 1998. вып. 2(4),С.21-28; Ильясова К.М. Кондоминиум как форма собственности.Гражданское законодательство РК.Статьи, комментарии, практика. Вып.7. Алматы.1999,С58-75; Крашенинников П.В., Маслов Н.В.Кондоминиумы. Общая собственность в многоквартирных домах.М.1995.

² См.:Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 25.Ст.2963

В Кыргызской Республике под кондоминиумом понимается организационно-правовая форма управления недвижимостью, товарищество собственников помещений (как жилых, так и нежилых), некоммерческая организация, создаваемая для обеспечения эксплуатации, содержания, управления зданиями, помещениями, общим имуществом всех собственников помещений. Здесь мы видим, что законодатель рассматривает как форму управления объектом недвижимости, юридическое лицо.³

По законодательству Республики Казахстан «кондоминиум - это особая форма собственности на недвижимость как единый имущественный комплекс, при котором помещения находятся в раздельной (индивидуальной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности» (ст. 2 ЗоЖО). Как видно из вышеизложенного, в первом случае - под кондоминиумом понимается имущественный комплекс, объект недвижимости, во втором - это форма управления объектом недвижимости, а в третьем - особая форма собственности. Возникает вопрос, почему так получилось, что законодатели разных стран по-разному определили для себя понятие кондоминиума? Следует отметить, что понятие кондоминиум является новым для законодательства стран СНГ и других суверенных и независимых государств, образовавшихся на постсоветском пространстве. Естественно, при изменении ситуации в жилищных отношениях, связанной с массовой приватизацией жилья, когда государство было не в состоянии управлять государственным жилищным фондом и поддерживать его, законодатели разных стран были вынуждены обратиться к мировому опыту в этом вопросе, и, столкнувшись с тем, что в разных странах дальнего зарубежья также отмечается неоднозначное отношение и применение этой категории в праве. Так, анализ Германского закона «О праве собственности на жилые помещения и о праве длительного пользования жилой площадью» от 15 марта 1951 г.⁴ (который действует и ныне), позволяет сделать вывод, что в Германии кондоминиум - это разновидность общей собственности, где сочетается индивидуальная собственность на жилое или нежилое помещение с правом общей долевой собственности на все остальное имущество в здании. Сравнивая европейское жилищное законодательство можно заметить, что и во Франции регулирование этих отношений имеет много общего с Германией. В Канаде вопросы общей собственности на недвижимость в жилищной сфере регулируются на уровне штатов. Так, в Гражданском кодексе Квебека⁵ дан довольно детальный перечень имущества, находящегося в общей собственности собственников многоквартирного дома. Под кондоминиумом здесь понимается особый вид недвижимого имущества, в котором сочетаются объекты, находящиеся на праве частной собственности (квартиры) и объекты, находящиеся на праве общей долевой собственности (элементы общего пользования). В целом, законодательство Квебека существенно отличается от законодательства ряда европейских стран. В США, например, кондоминиум это ассоциация собственников квартир, которая осуществляет управление общей собственностью в многоквартирном жилом доме. В 1961 г. Конгресс США принял закон о кондоминиуме. Понятие кондоминиум, закрепленное в этом законодательном акте свидетельствует о том, что в США кондоминиум - это не форма собственности и не объект недвижимости, а форма управления многоквартирным жилым домом.⁶ В некоторых странах кондоминиумом называются объединения (ассоциации) собственников в многоквартирных жилых домах.⁷

Все это говорит о том, что ситуация, которая сложилась с кондоминиумом в ряде стран ближнего зарубежья, является вполне естественной. Возможно, после истечения определенного времени (после апробации на практике этой правовой категории) мы все же придем к единому знаменателю в отношении понятия кондоминиум.

Кондоминиум обладает некоторыми специфическими особенностями. Специфика заключается, прежде всего, в том, что в кондоминиуме сочетается раздельная собственность на жилые помещения и общая долевая собственность на общее имущество в одном имущественном комплексе. Это сочетание позволяет говорить об особенностях правового режима недвижимого имущества в кондоминиуме. Возникает вопрос, правильно ли казахстанский законодатель рассматривает кондоминиум как особую форму собственности?

В Конституции РК не употребляются термины "вид" или "форма" собственности. ГК РК содержит нормы, регулирующие частную (ст. 191) и государственную собственность (ст. 192), а также общую собственность (ст.209). В теории гражданского права по этому вопросу были высказаны различные точки зрения. Так, по мнению И.У.Жанайдарова «разделение собственности на две формы производится в Казахстане по признаку их отношения к государству как субъекту права собственности. В свою очередь формы делятся на виды. Форма отражает качественное отличие собственности по ее назначению и социальной направленности, вид - субъектное различие внутри формы собственности»⁸. Л.В.Щенникова по этому поводу замечает, что «придание важного значения формам собственности является неверным по существу. С позиций гражданского права нет форм собственности, а есть различные субъекты этого права».⁹ Е.А.Суханов категорично заявляет, что категория «форма собственности» является экономическим, а не юридическим понятием, синонимом термина «форма присвоения материальных благ», да и никаких иных «форм собственности» кроме частной и публичной, в действительности нет и быть не может.¹⁰ Между тем, в теории

³ См.: Закон Кыргызской Республики от 28 октября 1997 г. «О товариществах собственников жилья (кондоминиумах)».

⁴ См.: Германское право. М.: Статут. 2000. Ч.3

⁵ См. Гражданский кодекс Квебека. М.: Статут. 1999.

⁶ См. Карашенников П.В. Жилищное право. М.: Статус. 2003. С.228-234

⁷ См. Карашенников П.В., Маслов Н.В. Кондоминиумы. Общая собственность с многоквартирных домов. М.: СПАРК. 1995. С.26-31.

⁸ См.: Жанайдаров И.У. Формы и виды права собственности. В кн. Гражданское право. Учебник для вузов (академический курс). Под ред. МКСулейменова и Ю.Г.Басина. Т.1 Алматы. 2000. С.36

⁹ См.: Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М., БЕК, 1996. С.24.; Право и собственность в Республике Казахстан. Алматы, Жеты-Жаргы, 1998, С.25

¹⁰ См.: Суханов Е.А.. Современное развитие частного права в России. // Юрист. 2001. № 3, С.2.

гражданского права уже отмечалось, что с юридической точки зрения право собственности едино и однородно. И режим для права собственности должен быть один. С этих позиций само понятие "формы собственности" не имеет большого смысла. Собственность одна, но у нее могут быть разные субъекты: государство, юридическое лицо или гражданин.¹¹ Полагаем, что данный тезис является правильным по существу и актуальным в настоящий момент.

Таким образом, право частной собственности и государственной, различают, прежде всего, по субъектам и в некоторых случаях - по объектам, но ни по характеру и содержанию правомочий. А если имущество принадлежит нескольким субъектам одновременно, различают общую собственность. Как известно, общая собственность (долевая и совместная), является чисто юридической конструкцией и чисто юридической категорией, не имеющей экономического аналога в виде специальной формы присвоения, т.к. речь идет о принадлежности нескольким лицам (субъектам) одного и того же права на вещь, а не частей одной и той же вещи.

Приложим эту конструкцию к кондоминиуму. Раздельная собственность в кондоминиуме может находиться в частной собственности (граждан или юридических лиц) либо принадлежать государству. Например, часть жильцов в многоквартирном доме приватизировали квартиры, а часть жильцов живут (вернее продолжают жить) как наниматели квартиры государственного жилищного фонда, либо получили квартиру по договору социального найма без права приватизации. Определенное количество квартир (например, один подъезд) может принадлежать юридическому лицу, которое предоставляет квартиры своим сотрудникам по договору найма. Следовательно, в кондоминиуме не имеет значения, в чьей собственности находятся отдельные жилые и нежилые помещения, главное чтобы они находились в раздельной или индивидуальной собственности отдельных лиц. Более того, даже находясь в раздельной собственности, квартира может принадлежать нескольким сособственникам. Например, квартира была приватизирована. Согласно п.1 ст.219 ГК РК, приватизированная квартира находится в общей совместной собственности. Следовательно, в договоре приватизации указаны все лица, которым данная квартира принадлежит на праве общей совместной собственности. Но в кондоминиуме все они выступают как один участник и доля в общем имуществе будет у них одна на всех. Таким образом, квартира, находящаяся в многоквартирном доме может принадлежать как на праве частной либо государственной собственности, так и на праве общей собственности (долевой и совместной) отдельным лицам.

В жилом доме помимо жилых помещений могут быть и нежилые помещения (офисы, магазины, парикмахерские, ремонтные мастерские и т.д.) находящиеся в раздельной собственности граждан или юридических лиц. Их собственники также являются участниками кондоминиума и занимают в так называемых кондоминиальных отношениях равное правовое положение с собственниками жилых помещений. Если одно нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам, они все вместе рассматриваются как один участник кондоминиума.

Таким образом, исследование жилищных правоотношений в кондоминиуме позволяет сделать вывод, что субъектный состав участников не играет какой-либо роли для определения кондоминиума как формы собственности.

Поскольку норма о кондоминиуме, в частности п.6 ст.209 ГК РК, находится в главе 11 ГК РК «Общая собственность», рассмотрим кондоминиум как разновидность общей собственности. ГК РК в п.6 ст.209 определяет кондоминиум как такую собственность на недвижимость, при которой ее отдельные части находятся в индивидуальной (раздельной) собственности граждан и (или) юридических лиц, а те части недвижимости, которые не находятся в раздельной собственности, принадлежат собственникам частей недвижимости на праве общей долевой собственности. Общая собственность на части объекта кондоминиума, не находящиеся в раздельной собственности, имеет существенные особенности. Поэтому общие нормы ГК об общей собственности применимы в этом случае лишь с учетом специальных норм о кондоминиуме.

Существенная особенность права общей долевой собственности на части объекта кондоминиума, не находящиеся в раздельной собственности, заключается в том, что долевая собственность в этом случае не самостоятельна, а производна от раздельной собственности и следует за ней. Поэтому определяющей в кондоминиуме является раздельная собственность, именно ее правовой режим предопределяет и особенности правового режима общей долевой собственности. Доля каждого собственника в общем имуществе неотделима от его раздельной собственности на принадлежащую ему часть недвижимости. Отсюда следует, что доля в общем имуществе не может быть отчуждена отдельно от раздельной собственности, а отчуждение раздельной собственности означает и отчуждение доли в общей собственности по праву следования. На практике это, в частности, означает, что в договорах об отчуждении квартиры в многоквартирном жилом доме, нет необходимости указывать, что отчуждается и доля в общей имуществе. Не может быть отдельной в договоре и оценка стоимости доли в общем имуществе в кондоминиуме, поскольку отчуждается именно квартира как самостоятельный объект недвижимости, а доля в общей имуществе в кондоминиуме переходит к приобретателю по праву следования. Эта доля не может быть выделена и не имеет самостоятельной денежной оценки. Размер доли каждого собственника в общем имуществе и степень участия в расходах на его содержание зависят от размеров частей недвижимости, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Специфика взаимосвязи раздельной и общей собственности обуславливает неприменимость к отношениям общей собственности в кондоминиуме некоторых норм ГК РК об общей собственности. Это, в частности, п.2 ст.212 ГК, по которому каждый из участников долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, заложить свою долю либо распорядиться ею иным образом. Применительно к помещениям в кондоминиуме об этом имеется прямое указание в п.6 ст.31 ЗоЖО. В нем указано, что собственник помещения не вправе отчуждать свою долю в общем имуществе кондоминиума отдельно от помещения принадлежащего ему на праве раздельной собственности. Это норма закона прямо относится к кондоминиуму в жилом многоквартирном доме. Не применима к общей долевой собственности на части объекта кондоминиума и ст.216 ГК РК о преимущественном праве покупки доли. Отчуждение доли в общем имуществе без отчуждения объекта раздельной собственности в кондоминиуме (квартиры) невозможно, а объект раздельной собственности отчуждается собственником без согласования с остальными участниками кондоминиума и без извещения их об отчуждении. Из вышеизложенного следует, что кондоминиум не относится к разновидности общей собственности, т.к. многие нормы главы 11 ГК РК (ст.ст.210, 211, 212, 216, 217, 218) не могут быть применимы к кондоминиуму. Поэтому, на наш взгляд, нормы о кондоминиуме необходимо изъять из п.6 ст.209 ГК РК и поместить в главе третьей ГК РК, регулирующей правовое положение объектов гражданских прав, в частности

¹¹ См.: Право и собственность в Республике Казахстан. Алматы, Жеты-Жаргы, 1998, С25.6-стр

имущественных комплексов. Для кондоминиума характерно сочетание раздельной и общей собственности в одном имущественном комплексе. Поэтому более правильным было бы назвать кондоминиумом сам имущественный комплекс, в котором есть объекты, находящиеся в раздельной собственности и общее имущество. В целом, все вопросы кондоминиумов требуют разрешения в специальном законе РК «О кондоминиумах». Одной нормы ГК не достаточно для урегулирования всех возникающих отношений. Закон «О жилищных отношениях» применяется только к жилищным кондоминиумам, тогда как в Казахстане существуют также и иные виды кондоминиумов.

Литература

1. Басин Ю.Г. Вещные права участников кондоминиума и членов жилищных кооперативов.//Научные труды «Адилет», 1998.вып. 2(4).
2. Ильясова К.М. Кондоминиум как форма собственности. Гражданское законодательство РК.Статьи,комментарии, практика.Вып.7.Алматы. 1999.
3. Крашенинников П.В., Маслов Н.В.Кондоминиумы.Общая собственность в многоквартирных домах.М.1995.
4. Германское право. М.: Статут. 2000.Ч.3 Германское право. М.: Статут. 2000.Ч.3
5. Крашенинников В.П. Жилищное право. М.:Статут.2003.
6. Жанайдаров И.У. Формы и виды права собственности. В кн.Гражданское право. Учебник для вузов (академический курс).Под ред. М.К.Сулейменова и Ю.Г. Басина. Т.1 Алматы.2000.
7. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М., БЕК, 1996.
8. Право и собственность в Республике Казахстан. Алматы, Жеты-Жаргы,1998.
9. Суханов Е.А..Современное развитие частного права в России.// Юрист.2001.№3.