

УДК 347.254 (575.2)(04)

## ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

*А.А. Калыбаева* – ст. преподаватель

---

Legal status of the fellowship of housing owners, its distinct from a non-commercial co-operative as well as comparison between legal regulation of owners in the Republics of Kyrgyzstan and Kazakhstan is given.

Реформы в жилищной сфере, реализация которых в Кыргызстане началась в 1989 г. с разрешения приватизации жилья гражданами, превратили огромное количество квартиросъемщиков в собственников недвижимого имущества и привели к изменению отношений собственности в пределах каждого дома. Еще несколько лет назад было немислимо, чтобы одно жилое здание принадлежало одновременно множеству собственников: частным лицам, предприятиям и организациям. Сегодня же в Кыргызстане, наверное, невозможно найти дом, где не было бы хоть одного владельца приватизированной квартиры. Объекту недвижимости, находящемуся в собственности нескольких лиц, законодательство Кыргызской Республики дает название “кондоминиум”.

Сейчас у нас в стране в большинстве многоквартирных домов созданы кондоминиумы. Поэтому проблема управления многоквартирными домами, перешедшими в собственность нескольких домовладельцев, и правового регулирования отношений между сособственниками общего имущества, является на сегодня актуальной для Кыргызстана.

В поисках решения проблем законодатели неоднократно обращались к зарубежному опыту. В большинстве западных стран граждане рассматривают приобретение жилья в собственность как инвестицию, их главная задача – содействовать тому, чтобы стои-

мость квартиры не уменьшалась со временем, а, по возможности, возрастала. Несмотря на то, что у нас многие люди получили квартиры бесплатно в результате приватизации, мы должны извлечь полезный урок из опыта рачительного отношения к своей собственности, исторически накопленного в западных странах.

В странах капитала, где в жилищной сфере исторически преобладает частный сектор, применяются различные системы управления недвижимостью, включая и самоуправление собственников в кондоминиуме.

Слово “кондоминиум” происходит из латинского языка и обозначает “совладение”. Этому термину почти две тысячи лет, а сама идея кондоминиума зародилась во времена Римской империи, когда Сенат принял законы, разрешавшие гражданам владеть отдельными жилыми помещениями в городских “многосемейных” домах. В средние века кондоминиумы существовали в Европе, в основном в германских городах-крепостях, служивших убежищем от нападений противников в междоусобных войнах.

После средневековья идея общей собственности не возникала вплоть до начала двадцатого века. Тогда в Западной Европе вновь появились кондоминиумы по причине дефицита земли в городах. Затем этот подход распространился на страны Латинской Америки, были приняты законы, создавшие правовые

рамки для кондоминиумов как части жилищной и финансовой отрасли.

После этого кондоминиумы как тип жилищных комплексов, в которых одновременно присутствует частная собственность на квартиры, нежилые помещения и общая долевая собственность на места общего пользования, получили широкое распространение во многих странах мира. Наиболее существенную часть жилищного фонда кондоминиумы составляют в США и Мексике, они распространены и в странах Западной Европы. С начала 90-х годов кондоминиумы появились в странах бывшего социалистического блока: Польше, Венгрии, Словении и т.п., существуют они и в Кыргызстане.

Возможность создания и деятельности товариществ собственников жилых помещений в Кыргызской Республике появилась несколько раньше вступления в действие Закона “О товариществах собственников жилья (кондоминиумах)” в связи с принятием Гражданского кодекса. Глава 11 ГК КР содержит четыре статьи, касающиеся, во-первых, квартир в многоквартирном доме; во-вторых, общего имущества собственников жилых помещений; в-третьих, товариществ собственников жилья; в-четвертых, права членов семьи собственников жилого помещения.

В соответствии со статьей 248 ГК КР товарищество собственников жилья (кондоминиум) является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законодательством. Видимо, ГК КР уже тогда предполагал принятие закона, регулирующего организацию и деятельность данного вида некоммерческой организации. И, учитывая необходимость упорядочения отношений собственности на общее имущество многоквартирного дома, законодатель принял 8 октября 1997 г. вышеназванный закон. Он расширил предмет, включив в него регулирование правоотношений долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. Данный закон должен был решить основные проблемы организации и деятельности товарищества собственников жилья.

Юридическая наука и нормативно-правовые акты используют понятие “това-

рищество” для определения различных объединений субъектов экономического оборота<sup>1</sup>.

В 20-х годах прошлого века товарищества подразделялись на два основных типа: товарищества, преследующие коммерческие цели, и кооперативные товарищества. При этом целью кооперативных товариществ являлось “удовлетворение разнообразных потребностей человеческого ума, чувства, вкуса и т.д.”<sup>2</sup>.

После ликвидации в конце 20-х – начале 30-х годов негосударственных коммерческих организаций, в том числе и товариществ, термин “товарищество” стал применяться крайне редко и, по существу, был сведен к некоторым видам потребительских кооперативов (например, садоводческое или дачное товарищество). Актуальность в исследовании товариществ вновь возникла лишь с принятием законов СССР “О кооперации в СССР”, “О собственности в СССР”, “О предприятиях в СССР”, а затем и целого ряда российских законодательных актов<sup>3</sup>.

Согласно действующему гражданскому законодательству, существует несколько видов товариществ. Так, часть первая ГК КР называет такие виды товариществ, как полные и командитные – это юридические лица, основной целью деятельности которых служит извлечение прибыли; они являются товариществами коммерческого типа. Наряду с этим ГК КР предусматривает возможность заключения договора простого товарищества, по которому лица, соединяя свои вклады, совместно действуют без образования юридического лица (гл. 47).

В литературе часто можно встретить суждение, что в отличие от названных объединений существуют товарищества, созданные и функционирующие для удовлетворения, в первую очередь, потребностей своих членов, что дает возможность называть их товарище-

<sup>1</sup> Данилов Е.Н. Товарищества // Советское хозяйственное право. – М.: Гос. из-во, 1926. – С. 77.

<sup>2</sup> Ратнер А.С. Гражданский кодекс Советских Республик. Текст и практический комментарий. /Под ред. проф. Ал. Малицкого. – Киев: Юрид. из-во НКЮ УССР, 1927. – С. 490.

<sup>3</sup> Крашенинников П.В. Жилищное право. – М.: Статут, 2000. – С. 178.

ствами потребительского типа<sup>1</sup>. В данном случае речь идет о потребительских кооперативах. П.В. Крашенинников считает, что такие товарищества можно подразделить на две самостоятельные организационно-правовые формы: кооперативы и товарищества собственников жилья<sup>2</sup>.

Товарищество собственников жилья – форма объединения домовладельцев, некоммерческая организация, создаваемая для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме, владения, пользования общим имуществом и распоряжения им в установленных законодательством пределах<sup>3</sup>.

Однако большинство исследователей считают, что товарищества собственников жилья относятся к потребительским кооперативам<sup>4</sup>. Утверждения подобного рода основываются на том, что законодатель предъявляет к товариществам собственников жилья и потребительским кооперативам много общих требований. Например, те и другие являются некоммерческими организациями. Можно привести ряд существенных отличий, позволяющих выделить товарищество собственников жилья в самостоятельную организационно-правовую форму<sup>5</sup>.

Так, одним из самых главных отличий товариществ собственников жилья от потребительских кооперативов и, в частности, от жилищных кооперативов (самых близких по цели деятельности) является то, что в товариществ

вах собственников жилья нет паевых правоотношений. В кооперативах средства паевого фонда являются средствами юридического лица и имеют строго целевое назначение: они предназначены исключительно для оплаты строительства или стоимости построенного дома. Члены же товариществ собственников жилья, как явствует даже из названия и подтверждается гражданским законодательством, являются собственниками помещений, т.е. они оплатили или приобрели жилое помещение по иным основаниям до вступления в товарищество (либо до его образования).

В качестве второго отличия выступает положение, прежде не содержащееся в законодательстве, посвященном потребительской кооперации. Речь идет о новелле, значительно расширяющей права членов потребительских кооперативов, возможности потребительского кооператива распределять в соответствии с законом и уставом полученные доходы между его членами (п. 5 ст. 116 ГК РФ). Товарищество собственников жилья такого права не имеет.

Следующим отличием является то, что у членов товарищества собственников жилья нет такой обязанности, как необходимость покрывать образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов (имеющаяся у членов кооператива).

Весьма существенное значение имеют различия, лежащие в плоскости отношений собственности. По общему правилу, товарищество собственников жилья не является субъектом права собственности на помещения и на объекты общего пользования многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив выступает в качестве собственника как жилых помещений, так и объектов общего пользования.

Кроме того, сфера организации и деятельности товариществ собственников жилья намного уже по сравнению с соответствующей сферой потребительских кооперативов. Товарищества собственников жилья могут организовываться только собственниками жилых и иных помещений и только для обеспечения эксплуатации (либо строительства и эксплуатации) многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом, что же касается

<sup>1</sup> См.: Крашенинников П.В. Жилищное право. – М.: Статут, 2000. – С. 178–179.

<sup>2</sup> См.: Крашенинников П.В., Маслов Н.В. Кондоминиумы. Общая собственность в многоквартирных домах. – М., 1995. – С. 5.

<sup>3</sup> Ст. 1 Закона Кыргызской Республики “О товариществах собственников жилья” от 8 октября 1997 г.

<sup>4</sup> См., например: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч.I. – М.: Юринформцентр, 1995. – С. 313; Мушинский В.О. Основы гражданского права. – М.: Международные отношения, 1995. – С. 40; Гражданское право России. Курс лекций – Ч.I. – М.: Юридическая литература, 1996. – С. 220.

<sup>5</sup> Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. – М.: Статут, 2000. – С. 109–111.

потребительских кооперативов, то они могут создаваться с целью удовлетворения самых различных материальных и иных потребностей<sup>1</sup>.

Однако если мы считаем, что “товарищество собственников жилья” – это новая организационно-правовая форма некоммерческой организации, то почему данное товарищество не указано в главе ГК среди организационно-правовых форм некоммерческих организаций? Ведь часть первая ГК КР была принята в 1996 г., в главе 11 которой упоминается о товариществах собственников жилья.

В Гражданском кодексе понятия “товарищество собственников жилья” и “кондоминиум” являются синонимами, но, как показывает мировая практика, это два разных понятия, товарищество – юридическое лицо, а кондоминиум – форма собственности.

По нашему мнению, удачен опыт Казахстана, где не пошли по пути создания новой организационно-правовой формы и нового субъекта гражданского законодательства, такого как товарищества собственников жилья.

Согласно Закону Республики Казахстан “О жилищных отношениях” существует два вида кооперативов. Кооператив собственников помещений – некоммерческое объединение собственников помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме (домах), создаваемых с целью управления объектом кондоминиума. Жилищный кооператив (жилищно-строительный кооператив) – некоммерческое объединение граждан с целью приобретения (строительства) и эксплуатации жилого дома, в котором право собственности на жилой дом принадлежит кооперативу, а граждане – члены кооператива – обладают правом владения и пользования закрепленными за ними помещениями; в отдельных случаях – правом распоряжения в установленном порядке и участвуют в расходах на содержание жилого дома.

В условиях неустойчивой экономической обстановки, которая создалась в нашей стране, говорить об эффективности западных технологий инвестирования в жилищную сферу можно с определенной натяжкой. В настоящее

время стремительная инфляция, низкие доходы населения, отсутствие отлаженного механизма кредитования населения на приобретение жилья не способствуют решению проблемы. В то же время востребованность в жилье со стороны населения остается огромной, темпы перехода жилья от государства к частным собственникам растут. Каждый собственник в соответствии с законом несет бремя по управлению своей собственностью, включающей квартиру и долю в местах общего пользования в доме.

Конституцией Кыргызской Республики признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Сегодня мы, пожалуй, не найдем ни одного многоквартирного дома, в котором бы его части не принадлежали двум и более собственникам. А это означает, что в этом доме часть имущества находится в общей собственности. Статьи ГК КР под общей собственностью подразумевают имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц.

С натяжкой, но можно сказать, что законодательство решило и вопрос управления недвижимостью в виде многоквартирного дома – указывая на то, что в доме может быть только одна жилищно-эксплуатационная организация (ЖКО).

Подводя итог, констатируем, что сегодня есть понятие собственника, понятие общей собственности, понятие ответственности собственника за содержание своего недвижимого имущества и понятие принципа управления одной управляющей компанией в многоквартирном доме. Но дальше рельсы законодательства заканчиваются и начинается непаханое поле.

Что является собственностью собственника в многоквартирном доме? Квартира (жилое помещение)? Но сразу возникает вопрос: с точки зрения сегодняшнего законодательства, квартира – это недвижимость или нет? ГК КР к недвижимым вещам относит все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К какой земле, к какому количеству квадратных метров земли привязана квартира? К сожалению, на этот вопрос от-

<sup>1</sup> См: Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. – М.: Статут, 2000. – С. 109–111.

вета нет. Возникает еще вопрос: общая собственность в многоквартирном доме – это недвижимость или нет?

Согласно ГК КР собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома, под которым подразумеваются общие помещения, лестницы, технические подвалы, чердаки, лифтовые холлы и т.д. Закон Кыргызской Республики “О товариществах собственников жилья” в статьях 1, 17 делает собственника квартиры в многоквартирном доме еще богаче, перечисляя все, что ему принадлежит на правах общего имущества в здании и передавая ему в собственность и бесплатно как общее имуще-

ство придомовой земельный участок. Но если это недвижимость и она принадлежит лицу как собственнику, то где свидетельство либо другой правоустанавливающий документ о зарегистрированном праве собственности на эту недвижимость, как того требует ГК КР, и которое, согласно ГК, возникает с момента государственной регистрации? Можно ли вообще на основе действующего законодательства определить границы собственности, чтобы зарегистрировать право на нее?

Итак, мы выяснили, где заканчиваются рельсы сегодняшнего законодательства о товариществах собственников жилья, поэтому граждане, являясь собственниками квартир и общего имущества в многоквартирном доме, не знают ничего о том, чем они владеют.