

**ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»**



**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО  
РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВОВОГО СТАТУСА И  
ПРАВОСПОСОБНОСТИ СООБЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ  
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

(работа выполнена за счёт средств Целевого капитала Фонда «Институт  
экономики города»)

Москва 2024

## Введение

Прошло более 30 лет с момента принятия государственной целевой программы «Жилище»<sup>1</sup> в 1993 году, направленной в том числе на реформирование жилищной сферы России. Основные цели программы включали создание правовой базы, увеличение объемов строительства, приватизацию жилья, демонополизацию жилищного строительства и ЖКХ, а также улучшение управления многоквартирными домами. Однако, спустя три десятилетия, многие из этих целей остаются недостигнутыми, особенно в сфере управления многоквартирными домами, которая требует дальнейших преобразований.

На сегодняшний день разрабатываемые и реализуемые изменения законодательства стремятся создать устойчивую систему, в которой собственники помещений в многоквартирных домах решают вопросы управления общим имуществом, привлекая профессиональных исполнителей на конкурентном рынке. Недавно глава Комитета по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Государственной Думы отметил, что одной из главных проблем ЖКХ является отсутствие полноценного рынка услуг<sup>2</sup>. Для формирования такого рынка необходимы комплексные изменения, включая устранение дисбаланса прав, обязанностей и ответственности собственников общего имущества в многоквартирном доме и управляющей организации, переосмысление правового статуса сообществ собственников, которые в настоящее время только номинально являются коллективным заказчиком и стороной договора управления многоквартирным домом, поскольку не могут полноценно распоряжаться общим средствами на управление, содержание и текущий ремонт дома.

Активная урбанизация в XX веке привела к необходимости изменения морфологии городской застройки. Ограниченность земельного ресурса

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 20 июня 1993 года № 595 «О Государственной целевой программе «Жилище».

<sup>2</sup> <https://t.me/sovetgkh/1761>

выразилась в повсеместном росте городов вверх, что потребовало создания новых частноправовых институтов. Ранее доминировавшая концепция вертикальной собственности, при которой собственнику земельного участка принадлежали все здания, на нем построенные, а выделение отдельных помещений было невозможным, оказалась неэффективной и не способствовала привлечению необходимых средств в строительную отрасль<sup>3</sup>.

В результате развития правового регулирования на сегодняшний день многоквартирные дома представляют собой сложную совокупность индивидуальных и коллективных прав. Вместе с правом собственности на отдельные помещения собственники совместно владеют общими пространствами и необходимой для обслуживания помещений инфраструктурой. В России этот правовой институт принято называть «поэтажной собственностью», а в международной правовой традиции он известен как «горизонтальная собственность», «кондоминиум», «коммонхолд» (далее – поэтажная собственность<sup>4</sup>). Все эти понятия описывают специфическую форму собственности, при которой разным лицам принадлежат индивидуально определенные помещения, а все собственники помещений владеют общим имуществом в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

В России, как и в большинстве стран бывшего Восточного блока, институт поэтажной собственности начал формироваться только в конце XX века в силу политических и экономических особенностей переходного периода. В отличие от стран с длительной историей права частной собственности на помещения в многоквартирных домах, в бывших социалистических странах появление этого права было продиктовано государственной волей, а не естественной потребностью снизу. Это

---

<sup>3</sup> Pp 25. Van Meer,

<sup>4</sup> В российской правовой доктрине принято использовать термин «поэтажная собственность». Это обусловлено несколькими причинами. С одной стороны, тем, что термин «кондоминиум» в течение длительного периода времени обозначал в нашем правопорядке комплекс недвижимого имущества, хотя этот термин уходит корнями к римскому термину «condominium» – «совладение». С другой стороны, термин «поэтажная собственность» наследует немецкой традиции, где в XII века начал формироваться этот институт

предопределило ряд особенностей и проблем в адаптации института поэтажной собственности в законодательстве и практике. Одним из ключевых недостатков российской модели стало отсутствие правоспособного сообщества собственников, что препятствует созданию эффективного субъекта гражданского оборота, способного выступать заказчиком работ и услуг, а также затрудняет четкое определение прав, обязанностей и границ ответственности собственников за содержание и состояние общего имущества.

В тоже время бывшие социалистические страны, включая республики, входившие в состав СССР, выбрали различные механизмы перехода к праву частной собственности в жилищном секторе: от административного преобразования государственной системы в «многодомовые» товарищества или кооперативы (Узбекистан, Казахстан) до сохранения советской системы содержания многоквартирных домов с приватизированными квартирами и небольшой долей товариществ, созданных по инициативе собственников (Россия, Армения, Молдова, Таджикистан). В результате этого часть стран избежали тех проблем, которые до сих пор характерны для России. Так, в большинстве стран Центральной Европы и Балтии реформа системы управления многоквартирными домами шла параллельно с процессом приватизации, что привело к высокому уровню развития сообществ собственников и рынка услуг по управлению и обслуживанию таких домов. В России же процесс передачи собственности новым владельцам опередил разработку механизмов передачи ответственности за содержание и управление этим имуществом.

Одним из ключевых требований законодательства в странах Центральной Европы и Балтии было создание правоспособного сообщества собственников, которое могло бы представлять интересы всех собственников, вступать в договорные отношения с подрядными организациями и другими участниками рынка. В странах, успешно перешедших к рыночным отношениям в сфере управления многоквартирными домами, были

разработаны механизмы формирования общих средств собственников, обособленных от средств управляющих организаций. Например, в Венгрии и Польше сообщества собственников имеют собственные счета для формирования средств для покрытия необходимых общих затрат. В Эстонии для случая, если в многоквартирном доме не создано квартирное товарищество, управляющий должен был обеспечить обособление общих средств собственников квартир от собственных средств управляющего. Такие механизмы способствуют защите экономических интересов собственников и обеспечивают выполнение общих обязательств перед третьими лицами.

При этом в ряде стран, где реформа на какое-то время остановилась на первом этапе (Казахстан, Армения, Молдова), правительства, учитывая ухудшающееся состояние многоквартирных домов из-за неэффективного управления, некачественного обслуживания и ремонта, пришли к необходимости продолжить реформы в этой сфере. В частности, интересен опыт Казахстана, где основная цель реформ, начатых в 2020 году, заключалась в повышении роли и ответственности собственников через создание правоспособных сообществ. Схожий подход был применен в Эстонии, где на втором этапе реформ законодательно было закреплено обязательное создание квартирного товарищества в каждом многоквартирном доме силами государственных органов. Это решение позволило преодолеть проблему неактивных собственников, которые в противном случае вряд ли смогли бы организовать управление общим имуществом, инициировать собрания и пройти процедуры регистрации юридического лица для целей совместного управления общим имуществом.

В России также ощущается потребность в новом подходе к регулированию сферы управления МКД. В Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2035 года, разработанном Минстроем России<sup>5</sup>, предполагалось, что «приоритетным может

---

<sup>5</sup><https://www.minstroyrf.ru/press/minstroy-rossii-podgotovil-proekt-strategii-razvitiya-zhkkh-do-2035-goda/>

рассматриваться способ управления, при котором каждый владелец помещения в многоквартирном доме становится членом товарищества собственников недвижимости с момента приобретения квартиры. Обязательства, связанные с участием в объединении собственников, автоматически приобретаются вместе с правом собственности на помещение в многоквартирном доме». Но документ не давал ответа на вопрос, как должна решаться такая задача, учитывая добровольность создания любого юридического лица его участниками, в том числе добровольность объединения собственников помещений в товарищество собственников жилья (ТСЖ) или товарищество собственников недвижимости (ТСН), а также определенную по решению Конституционного суда добровольность членства в ТСЖ. Возможно, по причине отсутствия ответа на этот вопрос, утвержденный вариант Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года не включает задачи перехода к созданию товариществ в каждом МКД, хотя отмечается проблема неразвитости института заказчиков работ и услуг для многоквартирных домов в лице собственников жилья и товариществ собственников жилья<sup>6</sup>.

Для решения проблемы формирования «коллективного собственника» общего имущества в многоквартирных домах необходимо разработать новый подход, основанный на анализе успешного опыта стран, имевших близкую к России ситуацию перед началом реформ в жилищном секторе. Такой подход должен учитывать примеры эффективных реформ в управлении многоквартирными домами, реализованных в странах, столкнувшихся с аналогичными вызовами и достигших положительных результатов. В этом контексте особую ценность представляет опыт таких стран, как Венгрия, Казахстан, Молдова, Польша, Румыния, Словакия, Словения и Эстония.

---

<sup>6</sup> См. раздел VI. Развитие жилищно-коммунального хозяйства Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 года № 3268-р.

Приведенный ниже анализ направлен на разработку рекомендаций и поиск решений для совершенствования российского законодательства, основанных на исследовании законодательства постсоциалистических стран. Эти рекомендации призваны способствовать улучшению нормативно-правовой базы в жилищном секторе и повышению эффективности управления и модернизации многоквартирных домов в России.

## **1. Особенности жилищной политики социалистического периода**

Для понимания особенностей развития поэтажной собственности в России и бывших странах Восточного блока необходимо рассмотреть основные элементы существующей на протяжении XX века модели жилищной политики, которую принято называть восточноевропейской или социалистической<sup>7</sup>.

Ключевой особенностью социалистической модели жилищной политики являлось провозглашение социалистической собственности<sup>8</sup>: государственной собственности на землю, средства производства в промышленности, строительстве и сельском хозяйстве, а также на городской жилищный фонд<sup>9</sup>. Имущество бывших частных собственников было национализировано, включая квартиры и в большинстве случаев перешло в распоряжение местных органов власти, которые стали ответственными за содержание и распределение жилья.

Многоквартирный жилищный фонд подразделялся на государственный, общественный и кооперативный. Граждане заключали договоры найма квартир и владели ими на праве бессрочного пользования<sup>10</sup>. Общественный жилищный фонд включал жилье колхозов, общественных объединений и

---

<sup>7</sup> Hegedüs J., Tosics I. Disintegration of East-European Housing Model, in: Housing Privatization in Eastern Europe, D. Clapham, et al. Eds. Westport: Greenwood Press, 1996, p. 15.

<sup>8</sup> Она включала государственную, колхозно-кооперативную собственность, а также собственность профсоюзных и других общественных организаций (ст.93 ГК РСФСР 1964г.)

<sup>9</sup> В ряде стран с определенными ограничениями квартиры могли находиться в личной собственности, однако конструкция личной собственности не тождественна частной, так как фактически рынка недвижимости не существовало.

<sup>10</sup> См. статью 10 Жилищного Кодекса РСФСР от 24 июня 1983.

организаций. Жилье не могло использоваться для извлечения прибыли, поэтому наниматели не могли свободно сдавать квартиры в субаренду<sup>11</sup>.

Частная собственность физических лиц была заменена личной собственностью. Статья 10 Конституции СССР гарантировала гражданам право на личную собственность, включая трудовые доходы и сбережения, жилой дом, подсобное хозяйство, предметы домашнего обихода и удобства<sup>12</sup>. В личной собственности не могло находиться более одного жилого помещения, а жилая площадь не могла превышать 60 квадратных метров<sup>13</sup>. Несоблюдение этих ограничений могло привести к отчуждению имущества или прекращению договора найма жилого помещения<sup>14</sup>.

Проживая в квартирах, граждане платили арендную плату (плату за пользование жилым помещением), а расходы на содержание жилья субсидировались и регулировались государством<sup>15</sup>. Обеспечение сохранности жилищного фонда и увеличение срока его службы были определены как важная государственная задача<sup>16</sup>. За управление фондом отвечали местные советы народных депутатов и созданные ими предприятия. Для эксплуатации государственного и общественного жилищного фонда создавались жилищно-эксплуатационные организации, они производили ремонт домов, обеспечивали работу инженерного оборудования и надлежащее содержание подъездов и придомовой территории.

Затраты на эксплуатацию и ремонт государственного жилищного фонда (включая капитальный) финансировались из государственного бюджета, если у жилищно-эксплуатационных организаций не было достаточно средств<sup>17</sup>. Затраты на эксплуатацию и ремонт общественного жилищного фонда финансировались за счет средств владельцев<sup>18</sup>. Также жильцы лично

---

<sup>11</sup> Там же.

<sup>12</sup> См. статью 10 Конституции СССР от 05 декабря 1936.

<sup>13</sup> См. статью 106 Гражданского кодекса РСФСР от 11 июня 1964.

<sup>14</sup> См. статью 79 Жилищного Кодекса РСФСР от 24 июня 1983.

<sup>15</sup> Там же. Статья 55.

<sup>16</sup> См. Преамбулу Жилищного Кодекса РСФСР от 24 июня 1983.

<sup>17</sup> Там же. Статья 149

<sup>18</sup> Там же. Статья 150



участвовали в мероприятиях по благоустройству и озеленению придомовых территорий<sup>19</sup>.

Помимо полного контроля в сфере управления и ремонта, государство выступало единственным застройщиком, за исключением случаев, когда речь шла о жилищно-строительных кооперативах. Регулирование их деятельности различалось в зависимости от страны. Однако, в большинстве случаев, деятельность кооперативов регулировалась местными властями. Также стоит отметить, что в некоторых странах значительную долю фонда занимали кооперативные дома, однако кооперативы не были повсеместно распространены на всем социалистическом пространстве. Так, в СССР жилищным строительством занималось в первую очередь государство, кооперативное движение было мало развито, в это же время в Венгрии и Польше они играли значительную роль. В случае с кооперативами жители привлекали свои средства для строительства и могли получать от государства кредит с длительным сроком погашения и низкой ставкой (в СССР 0,5% годовых)<sup>20</sup>.

В целом, правовое регулирование жилищной сферы в странах бывшего Восточного блока имело много общего, хотя в каждой из них присутствовали определенные отличия. Например, в Венгрии гражданам было разрешено сохранять право личной собственности на индивидуальные дома и квартиры с определенными ограничениями, национализация затронула только квартиры с более чем шестью комнатами<sup>21</sup>. В Польше, как и в Венгрии, национализация не охватила все жилые помещения, ранее находившиеся в частной собственности. Дома с количеством комнат не более пяти оставались в личной собственности. В зданиях, построенных после 1956 года, жилые помещения могли находиться в личной собственности при условии, что их площадь не превышала 110, а в некоторых случаях — 140 квадратных метров<sup>22</sup>.

---

<sup>19</sup> Там же. Статья 18

<sup>20</sup> Постановление Совмина РСФСР от 05.10.1962 N 1395 "Об индивидуальном и кооперативном жилищном строительстве в РСФСР" // Собрание Постановлений Совета Министров РСФСР. 1962. №21. Ст. 103.

<sup>21</sup>

<sup>22</sup>

В то же время, при отсутствии полноценного права частной собственности, владельцы квартир и наниматели не являлись собственниками в современном понимании, не несли ответственности за состояние многоквартирного дома и не принимали решений относительно управления им. Однако с началом приватизации жилищного фонда ситуация изменилась: граждане, став собственниками квартир, были вынуждены взять на себя всю ответственность за содержание и управление многоквартирными домами.

## **2. Приватизация жилищного фонда**

Затяжной политической и экономической кризисы конца 1980-х – 90-х годов привели к распаду Восточного блока и смене политического строя. В последующие годы произошел переход от плановой экономики к рыночной. Необходимость рыночных реформ существовала во всех секторах экономики, включая жилищный.

При разработке государственных политик в постсоциалистический период значительное внимание уделялось сотрудничеству с международными организациями и экспертами. Ведущую роль в этих процессах играл Всемирный банк, который предоставлял рекомендации для перехода к рыночным институтам, а также обеспечивал необходимые кредиты. Основные реформы в жилищном секторе можно классифицировать по нескольким ключевым направлениям. Во-первых, это реформирование института права собственности и создание новой правовой базы. Во-вторых, сокращение государственного участия через передачу объектов собственности арендаторам, что включало возложение на них ответственности за содержание жилья, сокращение бюджетных расходов, упразднение привилегированного статуса бывших государственных строительных предприятий, развитие системы кредитования, включая внедрение ипотечных механизмов. В-третьих, изменение структуры жилищного фонда через процессы приватизации и реформирование законодательства, регулирующего вопросы собственности и аренды.

Одной из первых мер на пути либерализации жилищного сектора стала массовая приватизация жилья. Передача собственности гражданам была направлена на создание полноценного рынка недвижимости. Новые собственники получили право на продажу и аренду жилья, что повысило мобильность населения и способствовало развитию рынка недвижимости. Механизмы приватизации варьировались в зависимости от страны, учитывая ее экономические реалии, что привело к тому, что продажа квартир по рыночным ценам не была реализована ни в одной из стран.

На начальных этапах реформ во многих странах жилой фонд был передан из государственной собственности в ведение муниципалитетов. В некоторых случаях муниципалитеты получили полномочия самостоятельно регулировать условия приватизации, что предполагалось как способ повышения эффективности процесса. При этом муниципалитеты могли сохранить часть объектов в своей собственности для обеспечения доходов от аренды (например, в Польше и Словакии). Однако во многих странах арендная плата за муниципальное жилье была ограничена законодательно, что привело к тому, что доходы от аренды не покрывали расходы на содержание зданий, а государство не имело средств для поддержки местных бюджетов. Это способствовало тому, что большая часть жилищного фонда была приватизирована.

В Эстонии муниципалитетам было предоставлено ограниченное право на сохранение активов<sup>23</sup>. Согласно законодательству, муниципальные советы могли определять жилые помещения, не подлежащие приватизации, если они находились под сносом, реконструкцией или предназначались для аренды по иным уважительным причинам. Однако это право редко использовалось, поскольку муниципалитеты находились под значительным давлением. В других странах, таких как Россия, Казахстан и Венгрия, приватизация была практически всеобъемлющей, и любой арендатор мог приватизировать свою квартиру через обращение в местные органы власти.

---

<sup>23</sup> В Польше муниципалитеты могли сами определять какие объекты могут быть приватизированы.

Подходы к оценке стоимости приватизируемых объектов также существенно различались. В большинстве стран приватизационная цена зависела от таких факторов, как состояние объекта, год его постройки, количество жилых помещений и местоположение. Стоимость жилья, как правило, снижалась на основе этих критериев, что приводило к тому, что итоговая цена могла составлять менее 20% от первоначальной. Например, в Словакии средний размер скидки составлял около 95%<sup>24</sup>, а оставшаяся сумма выплачивалась в рассрочку на срок от 20 до 30 лет. В некоторых странах, таких как Молдова, была предусмотрена бесплатная приватизация для отдельных категорий граждан, например, для арендаторов с длительным трудовым стажем (более 35 лет)<sup>25</sup>. В ряде стран, таких как Казахстан и Эстония, использовались ваучерные механизмы приватизации, где гражданам предоставлялись приватизационные купоны в зависимости от их трудового стажа. При недостатке купонов оставшаяся сумма могла быть выплачена либо единовременно, либо в рассрочку.

Впервые возможность приобретения жилого помещения в многоквартирном доме в России появилась в СССР с принятием в 1988 году постановления Совета Министров №1400 «О собственности в СССР». В соответствии со статьей 7 этого постановления, наниматели жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда, а также члены их семей, получили право выкупить соответствующую квартиру или дом у собственника. Цена продажи устанавливалась местными советами и, как правило, была достаточно высокой.

Новой вехой в процессе приватизации стало принятие в 1991 году Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР». Однако заложенная в нем процедура приватизации просуществовала недолго — до 1992 года. Изначально приватизация носила платный характер. В соответствии со статьей 12 данного закона, гражданам предоставлялось право

---

<sup>24</sup> Отчет ООН.

<sup>25</sup> То же.

безвозмездно приобрести 18 м<sup>2</sup> жилой площади на человека, а также дополнительно 9 м<sup>2</sup> на семью. Оставшаяся площадь должна была оплачиваться, исходя из оценки стоимости квартиры, произведенной независимой комиссией, которая создавалась при Совете народных депутатов<sup>26</sup>. При этом приобретатели обязаны были внести плату за разницу между общей стоимостью квартиры и бесплатными квадратными метрами<sup>2728</sup>.

В некоторых субъектах Российской Федерации воспользовались возможностью расширения объема бесплатной приватизации. Так, в Москве приватизация была объявлена полностью бесплатной. В то же время, в Екатеринбурге и Новосибирске требовалась доплата за квадратные метры: в среднем 463 рубля за метр в Екатеринбурге и 190 рублей в Новосибирске<sup>29</sup>. Несмотря на это, в более чем 90% случаев приватизация была бесплатной. В редакции закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 23 декабря 1992 года<sup>30</sup>, приватизация была окончательно объявлена бесплатной, но сохранился добровольный порядок участия.

Передача квартир в собственность граждан не была самоцелью, основная цель массовой приватизации заключалась в передаче бремени содержания многоквартирных домов новым собственникам. В условиях социалистической системы текущий и капитальный ремонт финансировался государством, однако в новых условиях это стало обязанностью собственников жилья. В новой экономической ситуации жилищный фонд должен был стать активом, модернизация и улучшение которого приводили бы к повышению его стоимости. В то время как с передачей жилья в собственность все страны справились успешно, передача ответственности за содержание фонда шла в странах по-разному. Например, в Молдове приватизация квартир не включала передачу доли в общем имуществе новым

---

<sup>26</sup> См. статью 15 закона «О приватизации жилищного фонда РСФСР» от 4 июля 1991 года.

<sup>27</sup> Там же.

<sup>28</sup> Разницу можно было оплачивать ваучерами.

<sup>29</sup> Kosareva, N., Struyk, R. (1993). Housing Privatization in the Russian Federation. Housing Policy Debate. 4. 81–100. P. 88.

<sup>30</sup> Несмотря на изменение названия акта он является 2 редакцией закона «О приватизации жилищного фонда РСФСР».

собственникам, что означало, что расходы на содержание общего имущества продолжали покрываться за счет местных бюджетов. По закону, общее имущество переходило в собственность только после регистрации товарищества собственников, однако механизм ответственности за несоблюдение этого требования отсутствовал.

Аналогичная ситуация существовала и в Эстонии до принятия закона «О квартирной собственности» в 2000 году. Этот закон закрепил механизмы управления многоквартирными домами через сообщества собственников жилья. В Эстонии было предусмотрено три возможных способа управления многоквартирным домом: создание квартирного товарищества, передача управления специализированным предприятиям, назначенным местными органами власти, или самоуправление, применимое в случае небольшого числа квартир в доме. Создание товарищества часто вызывало сложности, поскольку для этого требовалось проведение учредительного собрания, а решение о его создании могло быть принято только при поддержке большинства — не менее 51% голосов собственников, владеющих более половиной долей общего имущества<sup>31</sup>. Более того, успех товарищества зависел от наличия активных жителей, готовых взять на себя основные управленческие функции, включая участие в правлении, определение способа управления и организации обслуживания дома.

В первый период реформ российское законодательство, касающееся управления многоквартирными домами, было неоднозначным. В Законе «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 23 декабря 1992 года закреплялось, что собственники жилых помещений становятся совладельцами либо пользователями общего имущества, включая внеквартирное инженерное оборудование и места общего пользования. Также собственникам предоставлялось право самостоятельно выбирать обслуживающие организации в домах, полностью состоящих из

---

<sup>31</sup>Статья 3 закона «О квартирных товариществах», [RT I 1995, 61, 1025] Источник: <https://www.riigiteataja.ee/akt/28658>

приватизированных квартир. Однако на практике ремонт и обслуживание зданий зачастую продолжали осуществляться жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями, которые работали в доме до приватизации, если собственники не принимали иного решения.

Согласно Жилищному кодексу РСФСР, действовавшему до 2004 года, управление жилищным фондом осуществлялось исполнительными органами местных Советов народных депутатов и созданными ими управленческими структурами<sup>32</sup>. После того как местные Советы стали органами местного самоуправления, они продолжили управлять жилыми домами и принимать решения, фактически замещая собственников, не обладая при этом достаточными правовыми основаниями для таких действий.

Такое положение дел стало результатом пробелов в законодательстве, касающихся управления многоквартирными домами в тех случаях, когда товарищества собственников жилья (далее - ТСЖ) не создавались<sup>33</sup>. Прежние нормативные акты, регулировавшие управление жилищным фондом, не учитывали права собственников, так как были разработаны в условиях социалистической системы. Несмотря на изменения законодательства, они были несистемными: ответственность собственников за содержание общего имущества впервые была закреплена в Гражданском кодексе РФ только в 1994 году, через несколько лет после начала приватизации.

В результате дома, где не были созданы ЖСК или ТСЖ, нередко продолжали числиться как часть муниципального жилищного фонда, что соответствовало логике Жилищного кодекса РСФСР. Однако, согласно закону «Об основах федеральной жилищной политики», муниципальный жилищный фонд включает только неприватизированные помещения, находящиеся в собственности органов местного самоуправления (далее - ОМСУ)<sup>34</sup>. Таким образом, из-за правовой неопределенности ОМСУ продолжали

---

<sup>32</sup> См. статью 17 Жилищного кодекса РСФСР от 24 июня 1983.

<sup>33</sup> Косарева Н.Б Полиди Т.Д Пузанов А.С Жилищная политика и экономика в России: результаты и стратегия развития Институт экономики города М.: НИУ ВШЭ, 2015. С. 12-20.

<sup>34</sup> Кроме кондоминиумов.

самостоятельно принимать решения по управлению многоквартирными домами, рассматривая их как часть муниципального фонда, а не как совокупность приватизированных помещений.

Этот подход противоречил нормам Гражданского кодекса, в котором закреплялось понятие права общей долевой собственности<sup>35</sup>. Гражданское законодательство также предусматривало необходимость проведения общих собраний собственников для принятия решений, касающихся управления общим имуществом<sup>36</sup>.

Вместо того чтобы передавать собственникам всю полноту ответственности за содержание и управление многоквартирными домами, ОМСУ в России зачастую передавали муниципальный жилищный фонд в хозяйственное ведение или оперативное управление муниципальным организациям. Эти организации, как правило, несли всю ответственность за содержание зданий. В результате на местных муниципальных предприятиях, позднее реорганизованных в дирекции единого заказчика, по-прежнему лежала основная обязанность по управлению многоквартирными домами. Такая политика ОМСУ оказала негативное влияние на развитие рынка управления недвижимостью и услуг по содержанию и ремонту многоквартирных домов, сдерживая формирование конкурентной среды в этой сфере.

Противоположный подход был реализован в ряде стран Центральной и Восточной Европы, таких как Польша, Венгрия, Словакия и Словения. В этих странах с передачей права собственности на квартиры собственники также получали ответственность за содержание и модернизацию общего имущества. Это привело к тому, что параллельно с процессом приватизации начал формироваться рынок управления недвижимостью, а также были разработаны механизмы привлечения заемных средств и государственной поддержки для модернизации жилищного фонда. Собственники в этих странах должны были

---

<sup>35</sup> См. статьи 246 и 289 Гражданского кодекса РФ от 21 октября 1994.

<sup>36</sup> Там же. Статья 247.



самостоятельно решать вопросы управления общим имуществом, что способствовало развитию правовой и организационной базы для принятия коллективных решений и формирования соответствующих сообществ собственников.

Те страны, которые не смогли в начале приватизационных реформ успешно передать всю ответственность за содержание многоквартирных домов собственникам, до сих пор продолжают искать решение этой проблемы. Например, в Эстонии процесс реформирования сферы управления многоквартирными домами проходил в три этапа и завершился лишь в 2018 году. В Казахстане новый этап реформирования системы управления многоквартирным жилищным фондом стартовал в 2020 году и до сих пор не завершен. В Румынии и Молдове крупные реформы в этой сфере только предстоят, хотя программы действий уже разработаны.

В целом можно сказать, что в российской модели приватизации жилищного фонда процесс передачи ответственности за содержание общего имущества был запоздалым, неполным и несогласованным. Собственники получили ответственность за свои квартиры, но не за общее имущество, что привело к ряду управленческих и финансовых проблем. В отличие от ряда других стран, где приватизация сопровождалась передачей всей ответственности за содержание и модернизацию жилья новым собственникам, в России этот процесс был затянут. В России до сих пор сохраняются проблемы с восприятием общего имущества как «ничейного» или «муниципального». Это требует дальнейшего совершенствования законодательства и активной работы по вовлечению собственников в процессы управления многоквартирными домами. Опыт стран, где реформы успешно завершены, может стать полезным примером для России в разработке дальнейших шагов по преобразованию отношений в жилищной сфере.

### **3. Правовой статус сообщества собственников. Форма и способ закрепления**

Как отмечалось ранее, специфика института поэтажной собственности заключается в том, что помимо права собственности на отдельные помещения, собственники также владеют долями в праве общей долевой собственности на общее имущество дома. Управление общим имуществом в многоквартирных домах (МКД) собственниками такого имущества представляет собой сложный процесс, требующий согласования воли большого числа собственников, несения общих затрат и взаимодействия с поставщиками услуг.

Согласно российскому законодательству, состав общего имущества в МКД определен статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации. К общему имуществу относятся такие объекты, как общие помещения дома, несущие конструкции, инженерные системы (в том числе водоснабжение и водоотведение), а также механическое, электрическое и санитарно-техническое оборудование, обслуживающее более одной квартиры<sup>3738</sup>. В эту категорию включаются фасады зданий, инженерные системы, помещения общего пользования (лестницы, подвалы, чердаки) и земельные участки, на которых расположены МКД.

Важно отметить, что собственник отдельного помещения в МКД автоматически получает долю в праве общей собственности на общее имущество. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме неразрывно связана с правом собственности на помещение и следует судьбе права собственности на

---

<sup>37</sup> Кроме того, состав общего имущества в здании или сооружении установлен ст. 287.5 ГК РФ.

<sup>38</sup> Земельный участок входит в состав общего имущества в силу закона. Согласно части 4 статьи 36 ЖК РФ в состав общего имущества входит земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Однако собственникам необходимо поставить данный земельный участок на кадастровый учет, определив его границы.

помещение<sup>39</sup>: это право передается новому собственнику при отчуждении помещения, даже если соответствующее указание не содержится в договоре купли-продажи<sup>40</sup>, и не требует отдельной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Особенности поэтажной собственности как разновидности общей долевой собственности:

1. Неразделимость на доли в натуре<sup>41</sup>. В отличие от общей долевой собственности, поэтажная собственность не может быть прекращена по требованию собственников. Она существует до тех пор, пока существует сам МКД или пока все помещения не перейдут в собственность одного лица<sup>42</sup>.

2. Отсутствие преимущественного права покупки. В поэтажной собственности отсутствует право преимущественной покупки доли. Это значит, что собственники квартир не имеют приоритета при покупке соседних помещений, как это было бы в случае обычной общей долевой собственности<sup>43</sup>.

3. Выделение отдельных объектов права. В поэтажной собственности отдельные помещения находятся в индивидуальной собственности определенных лиц, что отличает её от простой общей долевой собственности, где каждый сосособственник владеет частью общего объекта<sup>44</sup>.

4. Принятие решений большинством голосов. Вопросы, касающиеся общего имущества в МКД, принимаются большинством собственников (иным соотношением голосов), а не единогласным решением, что ускоряет и упрощает процесс управления<sup>45</sup>.

---

<sup>39</sup> См. часть 2 статьи 37 ЖК РФ.

<sup>40</sup> ПП ВАС 64 2009.

<sup>41</sup> См. пункт 1 части 4 статьи 37 ЖК РФ.

<sup>42</sup> Если собственником всех помещений в здании становится одно лицо, оно вправе, обратившись с заявлением к органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, избрать правовой режим здания как единого объекта. В этом случае с момента внесения в реестр соответствующей записи возникает право собственности указанного лица на здание и прекращается его право собственности на отдельные помещения.

<sup>43</sup> В тоже время в Венгрии можно закрепить в уставе дома преимущественное право покупки.

<sup>44</sup> Что отличает право собственности в многоквартирных домах от жилищных кооперативов.

<sup>45</sup> За исключением случаев прямо указанных в законе, либо случаев, когда в правовом порядке есть возможность собственникам самостоятельно устанавливать число голосов для решения определенных вопросов.

Таким образом, эффективное управление общим имуществом в многоквартирных домах требует не только четкого правового регулирования, но и создания института сообщества собственников, который объединяет всех собственников помещений – собственников общего имущества. В условиях наличия общего имущества принятие совместных решений становится обязательным элементом успешного управления МКД. Правовые системы других стран, говоря о поэтажной собственности, часто подчеркивают необходимость формирования таких сообществ для координации действий и разрешения конфликтов, связанных с управлением общим имуществом.

Сообщество собственников в МКД выполняет ключевую функцию по управлению общим имуществом, обеспечивая его поддержание в надлежащем состоянии. Помимо совместного принятия решений, на собственников лежит общее бремя расходов на содержание общего имущества и ответственность за возможные убытки, причиненные третьим лицам в результате ненадлежащего состояния общего имущества. Это подчеркивает важность их активного участия в процессах управления и содержания МКД.

Структура управления сообществом собственников часто схожа с коммерческими корпорациями: общее собрание как высший орган, правление и председатель правления (или управляющий) как исполнители решений. Также такие сообщества могут устанавливать внутренние правила, регулирующие порядок пользования общим имуществом, а в некоторых странах даже принимаются решения о разрешении или запрете некоторых действий собственников (например, содержания домашних животных).

Сообщество собственников в большинстве случаев наделяется гражданско-правовой правосубъектностью, что позволяет им выступать полноценными участниками рынка, заключать договоры и быть заемщиками. Это способствует привлечению заемных средств на проведение масштабных мероприятий, таких как капитальный ремонт и модернизация, например, внедрение энергоэффективных технологий. Государственная поддержка в

виде субсидий и грантов также играет значимую роль в обеспечении решения масштабных задач сообщества по улучшению общего имущества.

В результате создания таких структур в странах с развитыми институтами поэтажной собственности формируется рыночная модель управления, где сообщество собственников становится важным субъектом в управлении недвижимостью, повышая эффективность эксплуатации зданий и обеспечивая их устойчивое развитие.

Закрепление правового статуса сообществ собственников является важным элементом для эффективного управления многоквартирными домами.

Одним из подходов является создание сообществ как квази-юридических лиц, что позволяет обеспечить основные юридические функции без полной правосубъектности, характерной для юридических лиц. Квази-юридическое лицо — это организация или структура, которая действует подобно юридическому лицу, но не обладает всеми признаками или правами, присущими полноценному юридическому лицу. Такие организации могут выполнять определенные юридические функции, например, вступать в договорные отношения, владеть имуществом или вести финансовую деятельность.

Примером такого подхода является законодательство Венгрии и Польши, где сообщества собственников возникали автоматически при приватизации помещений в многоквартирных домах. В Венгрии в законе, устанавливающем правила приватизации, было прописано, что при подаче первого заявления на приватизацию помещения в доме, находящемся в муниципальной собственности, муниципалитет был обязан преобразовать здание в кондоминиум — многоквартирный дом, в котором установлен режим поэтажной собственности. В таком доме создавалось сообщество собственников, которое несло полную ответственность за управление общим имуществом, включая его содержание и ремонт.

В статье 3 закона «О кондоминиумах» Венгрии было сказано: «Сообщество собственников многоквартирного дома (далее: сообщество)

может приобретать права и брать на себя обязанности под общим наименованием, которое оно носит, при содержании и ремонте здания, а также ведении дел, связанных с общим имуществом, может предъявлять иски и быть ответчиком по иску самостоятельно и несет бремя совместной собственности». Таким образом, сообщество собственников не регистрировалось как юридическое лицо, но имело ограниченную правоспособность, границы которой определялись этим же законом.

Аналогично венгерскому опыту, в Польше сообщество собственников не является юридическим лицом в понимании гражданского законодательства. Согласно статье 6 закона «о кс», сообществом собственников признается объединение всех собственников помещений в кондоминиуме<sup>46</sup>. Сообщество может приобретать права и брать на себя обязательства, выступать истцом и ответчиком в суде, а также вступать в трудовые отношения в качестве работодателя. Сообщество вступает в гражданско-правовые отношения от своего имени — адреса с пометкой «кондоминиум»<sup>47</sup>.

Второй подход закрепления правоспособного статуса за сообществом собственников жилья – регистрация его как юридического лица в форме товарищества или ассоциации собственников. В отдельных случаях такой подход был реализован сразу, в другом – на последнем этапе реформ (Эстония, Молдова, Румыния).

В Эстонии возможность создания квартирных товариществ была предусмотрена уже с 1995 года, но собственники не были обязаны создавать квартирное товарищество в форме юридического лица, и закон не предусматривал обязательного объединения собственников в правоспособное лицо. Это приводило к тому, что управление многоквартирными домами оставалось в руках бывших муниципальных предприятий, а ситуация в сфере управления МКД оставалась неизменной.

---

<sup>46</sup> Там же. Статья 6.

<sup>47</sup> Merwe, C.G., & Habdas, M. (2006). Polish apartment ownership compared with South African sectional titles. Pp. 166.

В 2000 году был принят новый закон «О квартирной собственности», который значительно улучшил существующее регулирование. Закон установил крайний срок, до которого муниципальные предприятия должны были прекратить управление приватизированными домами — 31 декабря 2002 года. Поскольку создание квартирных товариществ оставалось добровольным, потребовался альтернативный способ управления МКД без обязательного создания товарищества. Эта новая модель предусматривала создание сообщества собственников, которое в силу закона возникало в каждом многоквартирном доме и представляло собой объединение всех собственников без регистрации как юридического лица<sup>48</sup>. Такое сообщество было обязано привлечь управляющего — физическое или юридическое лицо для управления общим имуществом.

До 2014 года в Эстонии существовал выбор между созданием квартирного товарищества как юридического лица с полным правоспособным статусом или существованием сообществ с квази-юридическим статусом. В 2014 году был принят закон о квартирной собственности и квартирных товариществах<sup>49</sup>, вступивший в силу 1 января 2018 года, согласно которому все многоквартирные дома обязаны были перейти на систему квартирных товариществ. Это означало, что создание товариществ стало не добровольным, а обязательным элементом права собственности в многоквартирном доме. Теперь право собственности на квартиру неразрывно связано как с участием в праве долевой собственности на общее имущество, так и с членством в квартирном товариществе. Закон кардинально изменил подход к созданию квартирных товариществ. Переходный период предусматривал, что собственники могли самостоятельно создать товарищество до вступления в силу нового закона или дождаться его вступления в силу, после чего создание

---

<sup>48</sup> Статья 8 закона «О квартирной собственности», [RT I, 2000, 92, 601] Источник: <https://www.riigiteataja.ee/akt/22471>.

<sup>49</sup> Закон Эстонии «О квартирной собственности и квартирных товариществах» [RT I, 13.03.2014, 3].

Источник: <https://www.riigiteataja.ee/>. Перевод на русский язык: [https://v1.juristaitab.ee/sites/www.juristaitab.ee/files/elfinder/dokumendid/zakon\\_o\\_kvartirnoy\\_sobstvennosti\\_i\\_kvartirnyh\\_tovarishchestvah\\_1.pdf](https://v1.juristaitab.ee/sites/www.juristaitab.ee/files/elfinder/dokumendid/zakon_o_kvartirnoy_sobstvennosti_i_kvartirnyh_tovarishchestvah_1.pdf)

товарищества должно быть осуществлено автоматически уполномоченным органом.

Одной из значительных новаций нового закона было то, что для регистрации товарищества больше не требуется наличие утвержденного собственниками устава или избранного состава правления. Это связано с тем, что права и обязанности товарищества были более детально проработаны в самом законе, что упростило процесс его создания и регистрации.

В Словакии законодательство предоставляет собственникам два варианта управления многоквартирными домами: создать сообщество собственников с правами юридического лица или нанять профессионального управляющего. Если собственники решают не создавать юридическое лицо, они могут выбрать другой путь — заключить договор управления с юридическим или физическим лицом, которое будет выполнять функции администратора (далее — «управляющий»). Управляющий, в этом случае, действует как исполнитель воли собственников, и управление осуществляется на основе договора, заключенного между управляющим и собственниками. Важно отметить, что несмотря на отсутствие юридического лица у собственников, они всё равно могут пользоваться определенной правоспособностью, которая реализуется через уполномоченного управляющего.

Средства, полученные от собственников для создания фонда эксплуатации, содержания и ремонта, из которого оплачиваются услуги и работы, находятся на отдельном банковском счете, открытом управляющим. Эти средства являются собственностью собственников, а не управляющего. Управляющий обязан вести детализированный учет по каждому дому и может распоряжаться средствами на этом счете исключительно в интересах управления домом. Эти средства не могут быть использованы для других целей или для покрытия обязательств, не связанных напрямую с управлением домом.



Таким образом, собственники могут использовать свои счета для получения кредитов на капитальный ремонт общего имущества, несмотря на то, что они не создавали юридическое лицо. Управляющий выполняет роль посредника и исполнителя решений собственников, но не является владельцем или распорядителем их средств. В случае расторжения договора управления, если собственники не заключают новый договор или не создают сообщество собственников, то сообщество создается по закону, и все права и обязанности переходят к нему.

В Молдове долгое время существовала проблема управления многоквартирными домами, где значительные обязательства по содержанию и ремонту ложились на муниципалитеты, а не на самих собственников. Муниципальные власти были вынуждены брать на себя затраты на содержание жилья, что привело к неэффективному и несистемному решению вопросов ремонта и эксплуатации жилищного фонда. Собственники, в свою очередь, не несли реальной ответственности за содержание своего дома. В результате значительная часть жилых домов оставалась в ведении муниципальных управляющих компаний, что вело к дестабилизации местных бюджетов. В 2016-2018 годах суд признал несостоятельными 22 из 23 ЖЭКов в Кишиневе из-за долгов госпредприятию Termoelectrica за отопление и горячую воду. По информации мэрии, в Кишиневе около 3500 многоквартирных домов, из них 1400 до реформ были в ведении ЖЭКов<sup>50</sup>.

Для решения этой проблемы в 2022 году в Молдове была проведена реформа, которая обязывала всех собственников многоквартирных домов стать членами ассоциаций собственников кондоминиумов. Ассоциации кондоминиумов представляют собой юридические лица частного права, созданные для управления и эксплуатации общего имущества в домах, находящихся в совместной собственности жильцов. Членство в таких ассоциациях стало обязательным для всех собственников. Закон также

---

<sup>50</sup> <https://newsmaker.md/rus/novosti/bankrot-v-gorode-chto-ne-tak-s-zhekami-kishineva-i-kuda-uhodyat-dengi-zhiltsov/>

предусматривал переходный период на создание таких ассоциаций, который завершится в 2024 году.

До реформы собственники могли добровольно создавать ассоциации для управления кондоминиумами, но это не было обязательным. В случае создания ассоциации все собственники становились её членами автоматически, а при продаже квартиры членство передавалось новому владельцу. Конституционный суд Молдовы ещё в 2016 году подтвердил конституционность обязательного членства в таких ассоциациях. В этом деле истец оспаривал отказ в выходе из ассоциации, ссылаясь на статью 41 Конституции Молдовы, которая гарантирует право на свободу объединения. Он утверждал, что обязательное членство нарушает его право на свободу объединения, а автоматическое включение в ассоциацию дискриминирует собственников кондоминиумов по сравнению с другими владельцами недвижимости.

Конституционный суд Молдовы постановил, что обязательное членство в ассоциации собственников не нарушает статью 41 Конституции. Суд указал, что цель ассоциации — эффективное управление общим имуществом, находящимся в долевой собственности, и это требует организации и обязательного участия всех собственников. Конституционный суд отметил, что членство в ассоциации не может быть приравнено к вступлению в общественную организацию или политическую партию, и что такие ассоциации созданы не на основе свободы объединения, а исходя из необходимости управления общим имуществом.

Таким образом, закон о кондоминиумах был признан конституционным, а обязательное членство — необходимым для защиты интересов всех собственников жилья и эффективного управления общим имуществом. В рамках текущей реформы в Молдове предусмотрен переходный период, в течение которого все собственники должны вступить в ассоциации кондоминиумов, что позволит разграничить ответственность между

государством и владельцами жилья, а также обеспечить более эффективное управление жилыми домами<sup>515253</sup>.

В Румынии в 2018 году были внесены схожие поправки в законодательство: если в многоквартирном доме есть как минимум три отдельные недвижимых объекта, необходимо создать ассоциацию собственников, и ответственность за ее несоздание несут все собственники<sup>54</sup>. Ассоциация собственников представляет собой автономную некоммерческую организацию, созданную для управления, эксплуатации, содержания, ремонта, восстановления и модернизации общего имущества многоквартирного дома. Она также отвечает за поддержание здания в надлежащем состоянии и соблюдение прав и обязательств всех собственников.

Особенность румынской модели заключается в том, что собственники не обязаны быть членами ассоциации. Тем не менее, решения, принятые на общем собрании членов ассоциации, имеют обязательную силу для всех собственников, даже для тех, кто не присутствовал на собрании и не является членом ассоциации. Эти решения должны быть размещены на видном месте и становятся обязательными с момента их опубликования. Все собственники обязаны участвовать в финансировании работ и покрытии расходов на эксплуатацию, администрирование и ремонт общих частей здания, в соответствии с размером взноса, установленного общим собранием.

В тоже время, если собственники не примут решение о создании ассоциации и не примут устав, то на них может быть возложен административный штраф. Так, сотрудники местной полиции в Араде выявили и оштрафовали владельцев двух зданий на улицах Елены Гиба Бирта и Юстина Маршье за нарушение обязанности создать объединение

---

<sup>51</sup> <https://esp.md/ru/sobytiya/2024/06/09/agentstvo-gosuslug-napominaet-cto-zhilishchnye-associacii-obyazany-oformit>

<sup>52</sup> <http://www.evedomosti.md/news/novyj-zakon-o-kondominiume-dlya-kogo-i-protiv-kogo>

<sup>53</sup> [https://www.constcourt.md/public/ccdoc/hotariri/h\\_20\\_64g\\_rus.pdf](https://www.constcourt.md/public/ccdoc/hotariri/h_20_64g_rus.pdf)

<sup>54</sup> [https://www.avocatnet.ro/articol\\_49133/In-cl%C4%83dirile-cu-cel-pu%C8%9Bin-trei-apartamente-vor-trebui-infiin%C8%9Bate-asocia%C8%9Bii-de-proprietari.html?utm\\_source=wall-street&utm\\_campaign=crosspromo&utm\\_medium=sidebar?utm\\_source=wall-street&utm\\_medium=link&utm\\_content=content-legalbusiness-from-text&utm\\_campaign=crosspromohttps://e-juridic.manager.ro/articole/dizolvaredesfiintare-asociatie-de-proprietari-conform-legii-2019-26577.html](https://www.avocatnet.ro/articol_49133/In-cl%C4%83dirile-cu-cel-pu%C8%9Bin-trei-apartamente-vor-trebui-infiin%C8%9Bate-asocia%C8%9Bii-de-proprietari.html?utm_source=wall-street&utm_campaign=crosspromo&utm_medium=sidebar?utm_source=wall-street&utm_medium=link&utm_content=content-legalbusiness-from-text&utm_campaign=crosspromohttps://e-juridic.manager.ro/articole/dizolvaredesfiintare-asociatie-de-proprietari-conform-legii-2019-26577.html)

собственников, предусмотренное Законом № 196/2018 о создании и деятельности ассоциаций собственников и управлении кондоминиумами. Важно отметить, что собственники были неоднократно уведомлены проверяющими органами о необходимости создания ассоциации, но игнорировали эту обязанность в результате чего были оштрафованы<sup>55</sup>.

В Словении, согласно законодательству, если в здании больше восьми отдельных квартир, собственники обязаны нанять профессионального управляющего. Управляющий многоквартирным домом является представителем собственников квартир, который представляет собственников квартир в сделках, связанных с управлением многоквартирным домом, и обеспечивает исполнение прав и обязанностей, вытекающих из заключенных сделок. Управляющим может быть, как физическое, так и юридическое лицо. Помимо этого, в Словении также возможно создание ассоциаций собственников в качестве юридического лица для управления домом. Такое решение принимается с согласия всех владельцев, что позволяет лучше управлять общими средствами и принимать коллективные решения. Сообщество собственников имеет право на законных основаниях заключать сделки по управлению данным многоквартирным домом и не может осуществлять какую-либо иную деятельность<sup>56</sup>.

Система управления многоквартирными домами в Казахстане с момента приватизации жилья в 1994 году базировалась на кооперативах собственников квартир (далее - КСК) как наиболее распространённом способе управления многоквартирными домами. Однако данная модель вызвала множество критики, поскольку КСК объединяли сразу несколько многоквартирных домов и функционировали на основе единого счета, куда поступали платежи всех жильцов. К 2019 году в Казахстане существовало восемь тысяч КСК, то есть кооперативы объединяли десятки многоквартирных домов, порой с

---

<sup>55</sup> <https://www.glsa.ro/propietarii-a-doua-blocuri-situate-pe-strazile-elena-ghiba-birta-si-iustin-marsieu-amendati/>

<sup>56</sup> 48 и 72.

числом жителей до 10 тысяч человек<sup>57</sup>. Это привело к непрозрачности финансовых операций, смешиванию средств и фактическому отсутствию контроля со стороны собственников. Многочисленные жалобы жильцов касались некачественного обслуживания домов и отсутствия отчетности со стороны председателей КСК. Эти кооперативы выступали одновременно в роли заказчика и исполнителя услуг, что создавало конфликты интересов и снижало эффективность управления.

Для решения данных проблем в 2019 году в Казахстане была инициирована масштабная реформа системы управления жилым фондом, которая предполагала отказ от КСК и переход на две новые формы: объединение собственников имущества (далее - ОСИ) и простое товарищество (далее - ПТ).

*Простое товарищество<sup>58</sup>:*

Правовой статус: простое товарищество не является юридическим лицом. Оно действует на основании договора о совместной деятельности, заключаемого всеми собственниками помещений.

Процесс создания: Участники заключают договор о совместной деятельности, который регулирует их права и обязанности по управлению кондоминиумом. В рамках этого договора они обязуются совместно финансировать содержание и обслуживание имущества, а также действовать солидарно перед третьими лицами, если иное не предусмотрено договором.

Доверенное лицо: для координации деятельности ПТ, собственники должны выбрать доверенное лицо. Оно выполняет организационные функции:

- ведет список собственников квартир, нежилых помещений, парковок и кладовок;
- организует исполнение решений общего собрания и совета дома;
- заключает договоры на коммунальные и сервисные услуги;
- открывает счета для ведения финансовых операций;

---

<sup>57</sup>

<sup>58</sup> 43-1 ЖК КЗ

- контролирует взносы собственников на содержание имущества и ежемесячно отчитывается перед советом дома.

*Объединение собственников имущества*<sup>59</sup>:

Правовой статус: ОСИ является юридическим лицом и создается в форме некоммерческой организации. Оно регистрируется в органах юстиции, что обеспечивает ему возможность официально представлять интересы всех собственников и вести финансово-хозяйственную деятельность.

Процесс создания: Для регистрации ОСИ требуется подать заявление, протокол собрания собственников, устав организации и квитанцию об уплате регистрационного сбора. С момента регистрации ОСИ получает права юридического лица и может заключать договоры, представлять интересы собственников в суде и государственных органах.

Функции председателя ОСИ: управление ОСИ возлагается на председателя, который избирается на собрании собственников сроком на один год. Председатель осуществляет такие функции, как:

- организация исполнения решений собрания и совета дома;
- заключение договоров с поставщиками коммунальных и сервисных услуг;
- открытие банковских счетов;
- мониторинг взносов собственников на содержание кондоминиума;
- обеспечение безопасности проживания в доме.

Отчетность и прозрачность: Председатель ОСИ обязан представлять ежемесячные и годовые отчеты по управлению домом и состоянию общего имущества. Собственники могут запросить копии финансовой документации, которая должна быть предоставлена в течение 15 календарных дней.

Реформа в сфере жилищных отношений в Казахстане преследовала цель повышения роли собственников в управлении многоквартирными домами и

---

<sup>59</sup> Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях». Источник: URL: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1007658&pos=7;-118#pos=7;-118](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1007658&pos=7;-118#pos=7;-118) Источник: (Дата обращения 05.11.2024).

обеспечения их большей самостоятельности в вопросах управления и содержания общих имущественных объектов. Важным результатом реформы должно было стать создание условий, при которых собственники становились полноценными заказчиками услуг, предоставляемых различными сервисными компаниями.

Для реализации этой цели в законодательстве была закреплена обязанность собственников создать общий счет дома. Фактически создавалась система «один дом — одно объединение — один счет». На этот счет объединения собственников должны поступать средства от собственников, которые затем используются для расчетов с сервисными компаниями за предоставляемые услуги. Такая модель предполагает, что все финансовые операции по содержанию и управлению общим имуществом будут проводиться через единый счет, что обеспечит прозрачность и контроль над расходами.

В случае, если собственники не смогут прийти к согласию относительно выбора способа управления домом, жилищная комиссия акимата имеет право назначить управляющую компанию на срок до одного года. Это временное решение позволяет обеспечить управление домом до тех пор, пока собственники не определятся с долгосрочной моделью управления. Переходный период должен был завершиться в 2023 году, и к этому моменту все КСК должны были прекратить свое существование.

Однако реализация реформы столкнулась с рядом проблем. Во-первых, переход на ОСИ оказался финансово невыгодным для многих жильцов. Модель ОСИ требовала содержания председателя и бухгалтера, что увеличивало ежемесячные платежи жильцов. По закону минимальная заработная плата сотрудников ОСИ должна была составлять не менее 70 тысяч тенге (на 2023 год), что увеличивало расходы на содержание дома<sup>60</sup>. Многие жильцы предпочитали более экономичное ПТ, где не требовалось создавать штат сотрудников и можно было обойтись без зарплат. В результате

---

<sup>60</sup> Либо привлекать профессиональную управляющую компанию.

наибольшее распространение получила именно эта форма управления. В итоге было создано 6 450 ОСИ и 39 235 ПТ<sup>61</sup>.

Кроме того, реформа затормозилась из-за пандемии COVID-19, которая ограничила возможность проведения собраний собственников для принятия решений о переходе на новые формы управления. Жители не могли организовывать встречи, что замедлило процесс создания ОСИ и ПТ. Многие дома так и остались под управлением КСК, которые должны были быть реорганизованы. Ситуацию осложнили также недостаток квалифицированных кадров для управления домами и дефицит специалистов, таких как сантехники и электрики, что подрывало успех реформы.

Помимо этого, сотрудники, ответственные за регистрацию объединений собственников имущества, не были готовы к этой задаче. Как среди граждан, так и среди работников акиматов и регистрирующих органов не было ясного представления о реформе. В результате этого возникло множество слухов и небылиц касательно ОСИ и ПТ. Из-за отсутствия информации сотрудники регистрирующих органов не знали о реформе, необходимых документах и действиях для регистрации, что затрудняло процесс для собственников, стремящихся зарегистрировать свои объединения.

С другой стороны, отсутствие активного участия со стороны собственников в управлении также стало значимой проблемой. Многие люди, привыкшие к работе КСК, не проявляли инициативы в создании ОСИ или ПТ, считая реформу дополнительным бременем. Это привело к тому, что в 2023 году реформа не была завершена в полной мере. В июне того же года был подписан закон, который отменил требование обязательного перехода на ОСИ и ПТ к 1 июля 2023 года, что позволило КСК продолжать свою деятельность. В новых правовых нормах, принятых в рамках изменений законодательства, отмечалось, что собственники многоквартирных домов смогут выбирать между различными формами управления, включая КСК, ОСИ, ПТ.

---

<sup>61</sup> [https://zhkh.kz/req\\_bases?cat=13&page=2](https://zhkh.kz/req_bases?cat=13&page=2).



Таким образом, несмотря на начатую в 2019 году реформу, многие дома в Казахстане продолжают управляться по старой системе через КСК. Причиной этого стали как объективные трудности (пандемия, нехватка кадров), так и организационные ошибки. Неспособность вовлечь собственников в процесс управления привели к тому, что реформа затянулась и не достигла своих первоначальных целей. В итоге, реорганизация системы управления многоквартирными домами в Казахстане остается актуальной задачей на ближайшие годы.

Похожие реформы были проведены в Узбекистане в начале 2000-х годов, где сразу после приватизации были реорганизованы государственные обслуживающие организации в крупные товарищества собственников жилья (ТСЖ), объединяющие несколько десятков домов. Основным драйвером перехода от многодомовых ТСЖ к ТСЖ в каждом отдельном доме с одновременным созданием управляющих компаний в Узбекистане стало не законодательное требование, а экономическое стимулирование. Бывшие председатели ТСЖ, создавая управляющие компании, освобождались от налогов и обнаруживали, что новая модель упрощает ведение бизнеса. В отличие от Казахстана, где реформы были инициированы законодательными изменениями, в Узбекистане экономические стимулы сыграли ключевую роль в переходе к новой системе.

В российском законодательстве до настоящего времени не установлено четкое понятие «сообщество» в отношении собственников квартир в МКД. Вместе с тем, в Гражданском кодексе Российской Федерации существует понятие «гражданско-правовое сообщество» применительно в том числе к сособственникам<sup>62</sup>. Тем не менее, отнесение сообщества сособственников общего имущества в МКД к гражданско-правовым сообществам не преобразует такое сообщество в квази-юридическое лицо, поскольку законодательство не содержит норм, позволяющих сообществам иметь права,

---

<sup>62</sup> См. часть 2 статьи 181<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации.

брать на себя обязательства и выступать в качестве субъектов правоотношений.

Верховный Суд Российской Федерации определил сообщество собственников помещений как вид сообщества участников общей долевой собственности, который, в свою очередь, является разновидностью гражданско-правового сообщества — общего термина для всех форм образований, создаваемых субъектами права, как правосубъектных, так и не правосубъектных<sup>63</sup>.

В тоже время в соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме признается органом управления этим домом. В связи с этим возникает вопрос: органом чего является общее собрание, если в других правовых порядках, например, в Венгрии, общее собрание является главным органом принятия решений сообществом? В России, где понятие сообщества не закреплено, данный вопрос приобретает особую актуальность<sup>646566</sup>.

В отсутствие у собственников статуса сообщества на сегодняшний день законодательство предусматривает три способа управления многоквартирным домом:

1. Непосредственное управление собственниками помещений, если количество квартир не превышает тридцати.

---

<sup>63</sup> См. п. 103 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации". [Электронный ресурс] / СПС КонсультантПлюс.

<sup>64</sup> См.: Долинская В. В. Общее собрание акционеров. М., 2016. С. 29; Витрянский В. В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. М., 2018. С. 175; Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153 - 208 Гражданского кодекса Российской Федерации / отв. ред. А. Г. Карапетов. М., 2018. С. 653 - 654 (автор комментария - Д. В. Новак); Поваров Ю. С. Особенности комитета кредиторов как гражданско-правового сообщества // Вестник арбитражной практики. 2018. N 4. С. 33 – 34.

<sup>65</sup> Филиппова С. Ю. Гражданско-правовое сообщество: понятие, структура, виды, динамика правовой связи (опыт инструментального исследования) // Правоведение. – 2014. – №. 6 (317). – С. 128-142. С. 132; 50. Груздев В.В. Гражданско-правовые сообщества: понятие и виды [Электронный ресурс] // Журнал российского права. – 2021. – N 10. / СПС КонсультантПлюс.

<sup>66</sup> ВКР М.А.

2. Управление товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, либо иным специализированным потребительским кооперативом.

3. Управление управляющей организацией.

Исследование, проведенное фондом «Институт экономики города» в 2019 году, показало, что с момента принятия Жилищного кодекса Российской Федерации в 2005 году количество многоквартирных домов, управляющихся управляющими организациями, постоянно увеличивалось. К 2019 году более 80% общей площади всех многоквартирных домов находилось под управлением управляющих организаций<sup>67</sup>. Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ, управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений за оказание всех услуг и выполнение работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества.

Альтернативой сообществам собственников для России могли бы стать товарищества собственников жилья. Возможность управления жилищным фондом через ТСЖ впервые была упомянута в законе «Об основах федеральной жилищной политики». Однако в течение длительного времени товарищества собственников жилья назывались кондоминиумами<sup>68</sup>. После принятия указа Президента «Об утверждении Временного положения о кондоминиумах» положения об управлении многоквартирными домами через кондоминиумы были уточнены, но представление о кондоминиуме как субъекте правоотношений сохранилось.

Кардинальные изменения произошли с принятием Закона «О товариществах собственников жилья» в 1996 году, когда кондоминиум из субъекта правоотношений превратился в объект права. Кондоминиумом стал признаваться единый комплекс недвижимого имущества, включая земельный участок и жилое здание, в котором помещения находятся в частной

---

<sup>67</sup> Т.Б Лыкова, И.В. Генцлер, Д.М. Ланцев. Изменения в сфере управления многоквартирными домами за 15 лет действия нового Жилищного кодекса // Городской альманах: вып.9 / Алов И.Н., Генцлер И.В., Гершович А.Я., Железова Е.П., Колесников И.В., Ланцев Д.М., Лыкова Т.Б., Полиди Т.Д., Попов Р.А., Пузанов А.С., научн. ред. Косарева Н.Б. – Москва: Фонд «Институт экономики города», 2022, С.203

<sup>68</sup> Кондоминиум в традиции частного римского права — это режим собственности.

собственности отдельных лиц, а общее имущество — в их общей долевой собственности.

Для создания товарищества необходимо было провести государственную регистрацию имущественного комплекса, после чего можно было создавать ТСЖ. Закон регулировал не только управление через ТСЖ, но и все вопросы управления. Создание ТСЖ не являлось единственным способом управления кондоминиумом.

Согласно статье 20 Закона «О товариществах собственников жилья», собственники могли выбрать один из трех способов управления:

- непосредственное управление (если в МКД до 4 собственников);
- передача в управление органам местного самоуправления;
- создание ТСЖ для самостоятельного управления кондоминиумом или для передачи функций по договору.

Выбор способа управления был обязательным, и несоблюдение требований могло повлечь штраф. ТСЖ регистрировалось как юридическое лицо — некоммерческая организация, и членство всех собственников было обязательным. Высшим органом управления ТСЖ являлось общее собрание членов ТСЖ, которое совпадало с составом общего собрания домовладельцев, так как членство всех собственников было обязательным.

Закон закреплял за домовладельцами обязательство по содержанию общего имущества, что обуславливало необходимость наличия обособленных средств<sup>69</sup>. Одной из ключевых особенностей ТСЖ была возможность привлекать заемные средства и иметь обособленные счета<sup>70</sup>.

Создание ТСЖ было добровольным, но сложным процессом, требующим регистрации и формирования земельных участков. В результате, создание кондоминиумов и управление через ТСЖ оставалось относительно редким. К 1996 году товарищества собственников жилья были созданы лишь

---

<sup>69</sup> См. статью 16 закона «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996.

<sup>70</sup> В этом случае важно подчеркнуть, что, несмотря на возможность привлечения заёмных средств, полноценного рынка кредитования для ТСЖ так и не сформировалось. Фактически, возможность привлечения заёмных средств для ТСЖ существует только на бумаге.

в 615 многоквартирных домах, что составляло менее четверти процента городского жилищного фонда. Жильцы, как правило, не были готовы нести бремя общих расходов и опасались, что с созданием ТСЖ им придется платить значительно больше по сравнению с муниципальными ставками. Часто собственники соглашались принять дом в управление только при условии проведения капитального ремонта за счет местной власти, которая обычно не имела на эти средства. Товарищества собственников жилья создавались в основном в новостройках застройщиками, которые не желали заниматься эксплуатацией жилищного фонда, сами регистрировали ТСЖ и определяли управляющую компанию, а собственников ставили перед фактом<sup>71</sup>.

Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 3 апреля 1998 года № 10-П существенно повлияло на распространение ТСЖ. Конституционный Суд признал неконституционными нормы Федерального закона «О товариществах собственников жилья», касающиеся обязательного членства, ссылаясь на нарушение конституционного права на добровольное объединение, закрепленного статьей 30 Конституции Российской Федерации. Суд подчеркнул, что принудительное членство в товариществе противоречит принципам добровольности и свободы выбора, закрепленным Конституцией, свободное объединение должно основываться на личной инициативе и добровольном согласии граждан.

Кроме того, суд отметил, что право на выбор способа управления собственностью также защищено Конституцией. Поскольку товарищество собственников жилья является лишь одной из возможных форм управления кондоминиумом, требование о принудительном членстве нарушает право домовладельцев на выбор альтернативных способов управления. Суд также указал, что права на собственность не должны зависеть от членства в каком-либо объединении, что подтверждает несоответствие норм закона Конституции.

---

<sup>71</sup> Косарева Н.Б Полиди Т.Д Пузанов А.С Жилищная политика и экономика в России: результаты и стратегия развития. - Институт экономики города М.: НИУ ВШЭ, 2015. - С. 24–31.

Таким образом, Конституционный Суд утвердил, что обязательное членство в товариществе собственников жилья, как предусмотрено оспариваемыми нормами, нарушает конституционные принципы добровольности и свободы выбора, что и стало основанием для признания этих норм неконституционными.

Несмотря на это, не все судьи согласились с выводами Конституционного Суда. Согласно особому мнению судьи Эбзеева Б.С., вывод о невозможности принуждения к членству в объединении является следствием неправильного толкования статьи 30 Конституции и норм Федерального закона. Основной аргумент заключается в том, что товарищество собственников жилья — это один из способов управления кондоминиумом, а не принудительное объединение, и выбор этого способа остается добровольным, что соответствует праву граждан и юридических лиц на свободное волеизъявление.

Кроме того, Конституционный Суд не учел, что управление кондоминиумом, включая товарищество собственников жилья, связано с характером общей долевой собственности, требующей совместного управления. Конституция Российской Федерации (статья 35, часть 2) позволяет осуществление правомочий собственника как индивидуально, так и совместно. Наличие общего имущества, находящегося в долевой собственности, определяет способ управления, а не наоборот.

Положение о том, что лица, приобретающие помещения в кондоминиуме, становятся членами товарищества автоматически после приобретения прав собственности, не является доказательством принудительного членства. В данном случае позиция Эбзеева Б.С. схожа с решением, к которому пришел Конституционный суд Молдовы в описанном выше решении по аналогичному вопросу.

Однако с принятием в 2004 году нового Жилищного кодекса, поглотившего Закон «О товариществах собственников жилья», позиция о добровольности участия в ТСЖ, высказанная Конституционным судом, была

закреплена. Сегодня принятие решения о создании ТСЖ принимается на общем собрании собственников. Для его учреждения требуется более чем половины голосов собственников помещений. В последующем, в случае если в ТСЖ будет состоять менее половины собственников, то такое ТСЖ должно быть ликвидировано.

При создании ТСЖ отношения между членами и лицами, не вошедшими в ТСЖ, отличаются. Последние не платят членские взносы и выстраивают отношения с ТСЖ в рамках договорных, а не корпоративных отношений.

В силу того, что не все собственники состоят в ТСЖ, законом предусмотрено сохранение при создании ТСЖ общего собрания собственников. В результате параллельно существуют общие собрания членов ТСЖ и собственников жилья, решения последнего обязательны для всех, а первого только для членов, за исключением размера платы в ТСЖ на содержание жилого помещения (на содержание общего имущества в МКД). Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

Будучи юридическим лицом, ТСЖ могут привлекать заемные средства для проведения, к примеру ремонта здания. Однако существующее уязвимое правовое положение ТСЖ делает эту задачу достаточно сложной. Возможность ликвидации, по обязательствам ТСЖ делает ТСЖ ненадёжным заемщиком.

## **Вывод**

На сегодняшний день в России, в отличие от ряда других постсоциалистических стран, отсутствует чётко закреплённое понятие сообщества собственников жилья (сособственников общего имущества в МКД). Существующая форма товариществ собственников жилья не позволяет собственникам в полной мере самостоятельно управлять своим имуществом из-за добровольности членства и возможности принудительной ликвидации. Основная часть многоквартирных домов (около 80% жилого фонда) управляется управляющими компаниями, при этом собственники помещений в МКД как сторона договора управления имеют ограниченную правоспособность, поскольку не имеют общих средств для исполнения общих обязанностей по надлежащему содержанию общего имущества в МКД.

В тоже время без статуса юридического или квази-юридического лица собственники не могут вступать в договорные отношения как сообщество, а также иметь обособленные на отдельном счете средства для содержания и текущего ремонта, а также затрат на управление. Это делает собственников помещений в МКД слабой стороной в отношениях с управляющими организациями, а также препятствует привлечению собственниками заемных средств на ремонт и модернизацию многоквартирных домов.



## Справочная информация о рассматриваемых странах

Страна	
Венгрия	<p>Центральноевропейская страна, член Европейского союза с 2004 года. По данным на 2024 год, население Венгрии составляет 9,584 миллионов человек<sup>72</sup>. В столице страны, Будапеште, проживают 1,764,000 жителей. 20% жилищного фонда Венгрии располагается в Будапеште, 52% – в других городах и 28% – в сельских населенных пунктах<sup>73</sup>. По итогам переписи 2016 года, 98% жилищного фонда находилось в частной собственности граждан, 1,3% принадлежало муниципалитетам и менее 1% – иным правообладателям<sup>74</sup>.</p>
Казахстан <sup>757677</sup>	<p>Страна в Центральной Азии и самая большая страна в мире, не имеющая выхода к морю, обладает населением в 19,186 миллионов человек. Население Казахстана преимущественно городское — 61% проживает в городах, а 39% — в сельских населённых пунктах. Плотность населения в Казахстане относительно низкая и составляет 6,6 человека на квадратный километр. Немногим менее половины всех домохозяйств в Казахстане находятся в многоквартирных жилых домах с тремя и более квартирами.</p>
Молдова <sup>78</sup>	<p>Небольшая страна в Восточной Европе с населением 2,512 миллионов человек и плотностью населения 82,8 человека на квадратный километр. На 1 января 2023 года общая площадь жилищного фонда Молдовы составила 90 528,3 тыс. м<sup>2</sup>. В городах расположено 573,0 тыс. жилых единиц (43,3% от общего числа зарегистрированных жилищ) площадью 41 007,4 тыс. м<sup>2</sup> (45,3% от общей площади жилого фонда). Большая часть жилищного фонда (67%) — это индивидуальные дома, но в таких городах, как Кишинёв и Бельцы, многоквартирные дома составляют 63% и 62% от общего числа жилых домов соответственно.<sup>79</sup></p>
Польша	<p>Центральноевропейская страна и член Европейского союза с 2004 года, имеет население 37,667 миллионов человек по данным на 2024 год. Столица, Варшава, насчитывает 1,861 миллионов жителей. Жилищный фонд страны включает 15,6 миллионов зданий, из которых 10,6 миллионов находятся в городах, охватывая 37 миллионов квартир. В сельской местности насчитывается 5 миллионов жилых единиц с 22,7 миллионами</p>

<sup>72</sup> A populáció fejlődése// Microcenzus 2016 // URL: <https://www.ksh.hu/mikrocenzus2016/grafikonok/book02/index.html#10|1> (дата обращения 10.04.2024)

<sup>73</sup> Characteristics of population\_and\_dwellings // Microcenzus 2016 URL: [https://www.ksh.hu/mikrocenzus2016/book\\_2\\_characteristics\\_of\\_population\\_and\\_dwellings](https://www.ksh.hu/mikrocenzus2016/book_2_characteristics_of_population_and_dwellings) (дата обращения 10.04.2024)

<sup>74</sup> Там же.

<sup>75</sup> Privatization was carried out through the “privatization coupon” mechanism. Citizens permanently residing in Kazakhstan were given privatization coupons in accordance with the duration of their employment. The cost of privatized housing was determined with regard to its accumulated depreciation. If citizens did not have enough coupons to buy homes, they paid in cash, as a lump sum or in instalments. At the beginning of 2017, 97.6 per cent of the housing stock was privately owned.

<sup>76</sup> <https://stat.gov.kz/ru/instruments/dashboards/28424/>

<sup>77</sup> <https://stat.gov.kz/ru/>

<sup>78</sup> <https://statistica.gov.md/ro>

<sup>79</sup> Moldova. The Republic of Moldova has some 6,888 buildings of multi-family houses. 70% of these are administered by local governments; 7-8% (approx. 264 buildings) by condominium associations; and 17-19% by cooperatives and homeowners associations. Some 50-66% of the common properties of privatized housing stock still remain in the ownership of local authorities. does not clearly stipulate the responsibilities of owners for the repair and maintenance of their 7 property, including of common areas.

квартир. В многоквартирных домах 55,3% квартир находятся в частной собственности, 29,6% — в жилищных кооперативах, 11,9% — в муниципальной собственности, и 3,2% — в иных формах.

#### Румыния<sup>80</sup>

Страна в Юго-Восточной Европе и член Европейского союза с 2007 года, имеет население 19 051 562 человек. Столица, Бухарест, насчитывает 1,83 миллиона жителей. Жилищный фонд страны составляет 9 722,2 тысяч зданий, из которых 9 600 тысяч находятся в частной собственности, а 121,3 тысяч — в государственной. Городское население составляет 52,1% от общей численности населения.

#### Словакия<sup>8182</sup>

По состоянию на 31 марта 2024 года в Словацкой Республике проживало 5 422 620 человек, из них 475 503 — в Братиславе. В Словакии насчитывается 77 113 многоквартирных домов (МКД), что составляет 6,25% от общего числа жилых домов. Большинство жилищного фонда составляют семейные дома — здания с максимум тремя квартирами, двумя надземными этажами и мансардой. Таких домов в Словакии 1 081 293, что составляет 87,58% от общего числа жилых домов. Если рассматривать квартиры, то в МКД их 1 025 735, что составляет 45,88%, а в семейных домах — 1 098 868, или 49,15%.

#### Словения<sup>8384</sup>

Центральноевропейская страна с населением 2 123 949 человек, из них 288 382 — в столице Любляне. В 2021 году Словении насчитывается 864 323 квартиры, 94,5% из которых находятся в частной собственности. На 1 января 2018 года в Словении было 852 200 жилых единиц, из которых 680 000 были заняты. Большинство населения (65,8%) проживает в одно- или двухквартирных домах, 30,6% — в многоквартирных домах, а остальные 3,6% — в других.

#### Узбекистан<sup>858687</sup>

По состоянию на 1 июля 2024 года население Узбекистана составляет 37 134 229 человек, из которых 3 миллиона проживают в Ташкенте. Согласно данным Агентства статистики, количество квартир в многоквартирных домах и индивидуальных домах в стране составило около 7,5 миллионов единиц. Количество многоквартирных домов составляет 40 789.

#### Эстония

Эстония является небольшим государством, расположенным в Прибалтийском регионе. С 2004 года Эстония входит в Европейский союз (далее – ЕС), в связи с этим на государство распространяется действие директив ЕС, которые, в том числе, определяют требования к энергоэффективности зданий. Население Эстонии на 2024 год составляет 1,366,491 человек<sup>88</sup>. С 1922 года число жилых зданий в Эстонии увеличилось в три раза, за период с 2001 года было построено 10% от общего объема жилищного фонда<sup>89</sup>. Основу многоквартирного жилищного фонда составляют здания, построенные в советский период.

<sup>80</sup> <https://insse.ro/cms/en>

<sup>81</sup> [https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/home!/ut/p/z1/04\\_Sj9CPyкssy0xPLMnMz0vMAfIjo8ziA809LZycDB0NLPyCXA08QxwD3IO8TAWNTEz1wwkpiAJKG-AAjgZA\\_VFgJc7ujh4m5j4GBhY-7qYGno4eoUGWgcbGB07GUAV4zCjIjTDIdFRUBADse0bP/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/](https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/home!/ut/p/z1/04_Sj9CPyкssy0xPLMnMz0vMAfIjo8ziA809LZycDB0NLPyCXA08QxwD3IO8TAWNTEz1wwkpiAJKG-AAjgZA_VFgJc7ujh4m5j4GBhY-7qYGno4eoUGWgcbGB07GUAV4zCjIjTDIdFRUBADse0bP/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/)

<sup>82</sup> <https://www.scitanie.sk/en/houses/basic-results/number-of-houses/SR/SK0/SR>

<sup>83</sup> <https://www.stat.si/StatWeb/en/news/Index/8160#:~:text=On%201%20January%202018%20there%20were%20852%2C200%20dwellings%20in%20Slovenia,other%20types%20of%20housing%20units.>

<sup>84</sup> <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl/Podrocja/Index/100/prebivalstvo>

<sup>85</sup> <https://stat.uz/ru/>

<sup>86</sup> [https://t.me/statistika\\_rasmiy/4498](https://t.me/statistika_rasmiy/4498)

<sup>87</sup> <https://mc.uz/oz>

<sup>88</sup> Main indicators // Statistics Estonia URL: <https://www.stat.ee/en/avasta-statistikat/main-indicators> (дата обращения на ресурсе 01.04.2024)

<sup>89</sup> Three times more dwellings in Estonia compared to 100 years ago Statistics Estonia URL: <https://www.stat.ee/en/uudised/news-release-2018-019> (дата обращения 01.04.2024)

Нормативные правовые акты в сфере управления многоквартирными домами

Страна	Нормативная правовая база
Россия	Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ
Венгрия	Гражданский кодекс Венгрии, закон "О кондоминиумах" СХХХІІІ 2003 г. <sup>90</sup>
Казахстан	Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» <sup>91</sup>
Молдова	Закон «О кондоминиуме» №187 <sup>92</sup> от 14.07.2022
Польша	Закон от 24 июня 1994 года о собственности на помещения <sup>93</sup>
Румыния	Закон № 196 2018 года о создании, организации и деятельности ассоциаций собственников и управлении кондоминиумами
Словакия	Закон от 8 июля 1993 г. о собственности на 182/1993 квартиры и нежилые помещения <sup>94</sup>
Словения	Кодекс о недвижимости г. <sup>95</sup>
Узбекистан	Закон об управление многоквартирными домами от 11.10.2019 <sup>96</sup>
Эстония	Закон «о квартирных товарищества и квартирной собственном» от 13.03.2014 <sup>97</sup>

<sup>90</sup> <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0300133.tv>

<sup>91</sup> <https://www.stat.si/statweb/en>

<sup>92</sup> [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=138438&lang=ru](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=138438&lang=ru)

<sup>93</sup> <https://lexlege.pl/ustawa-o-wlasnosc-lokali/>

<sup>94</sup> <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20240401>

<sup>95</sup> <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO3242>

<sup>96</sup> <https://lex.uz/acts/4586287>

<sup>97</sup> <https://www.juristaitab.ee/sites/default/files/seaduste-tolked/%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%20%D0%BE%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%B8%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BD%D1%8B%D1%85%20%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0%D1%85%2001.02.2023.pdf>

## Правовой статус сообщества собственников в многоквартирном доме

Страна	Нормативная правовая база
<b>Россия</b>	Правоспособное в силу закона сообщество собственников не возникает. Для получения правоспособности необходима регистрация ТСЖ членство в котором не является обязательным для собственников <sup>98</sup> .
<b>Венгрия</b>	Сообщество собственников может приобретать права и брать на себя обязанности под общим наименованием, которое оно носит, в ходе содержания здания и ведения дел, связанных с общим имуществом, может предъявлять иски самостоятельно и осуществлять права собственности, связанные с правами на общее имущество, несет бремя общего имущества <sup>99</sup> . Сообщество собственников возникает в каждом кондоминиуме в силу закона и не требует регистрации.
<b>Казахстан</b>	Объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома - юридическое лицо, являющееся некоммерческой организацией, образованное собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющее управление объектом кондоминиума, финансирующее его содержание и обеспечивающее его сохранность <sup>100</sup> . Простое товарищество - для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума всеми собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома создается простое товарищество, действующее на основе договора о совместной деятельности, заключаемого всеми собственниками <sup>101</sup> .
<b>Молдова</b>	Ассоциация собственников в кондоминиуме – юридическое лицо частного права, созданное в организационно-правовой форме ассоциации в целях управления кондоминиумом, в состав которого входят только собственники в кондоминиума <sup>102</sup> . Все собственники в кондоминиуме в силу закона являются членами одной и той же ассоциации собственников в кондоминиуме <sup>103</sup> . До образования ассоциации правосубъектным признается сообщество собственников не являющиеся юридическим лицом.
<b>Польша</b>	Все собственники, чьи помещения составляют конкретный объект недвижимости, образуют сообщество собственников. Сообщество собственников может приобретать права и нести обязанности, предъявлять иски и быть ответчиком по иску <sup>104</sup> .
<b>Румыния<sup>105</sup></b>	Для осуществления своих прав и обязанностей в отношении общего имущества в случае кондоминиумов создаются объединение собственников <sup>106</sup> . Объединение собственников форма автономного и некоммерческого объединения собственников кондоминиума, имеющая целью управление,

<sup>98</sup> На статью про тсж<sup>99</sup> Ст 3<sup>100</sup> Ст 43<sup>101</sup> Ст 43-1<sup>102</sup> Ст 3<sup>103</sup><sup>104</sup> Ст 6<sup>105</sup> [https://www.avocatnet.ro/articol\\_50120/Po%C8%9Bi-s%C4%83-renun%C8%9Bi-la-a-fi-membriu-in-asocia%C8%9Bia-de-proprietari-dar-te-poate-scuti-asta-de-unele-cheltuieli.html](https://www.avocatnet.ro/articol_50120/Po%C8%9Bi-s%C4%83-renun%C8%9Bi-la-a-fi-membriu-in-asocia%C8%9Bia-de-proprietari-dar-te-poate-scuti-asta-de-unele-cheltuieli.html)<sup>106</sup> Статья 3 (1)

эксплуатацию, содержание, ремонт, восстановление и модернизацию общего имущества, поддержание здания в исправном состоянии, соблюдение прав и принятие обязательств всеми собственниками<sup>107</sup>.

**Словакия**

Сообщество является юридическим лицом, созданным в соответствии с этим законом, которое управляет общими имуществом. Сообщество возникает с момента записи в реестр сообществ, ведущийся административными органами.

**Словения<sup>108</sup>**

В многоквартирных домах с более чем двумя собственниками и более восьми квартирами необходимо выбирать управляющего. Им может быть юридическое или физическое лицо, зарегистрированное для управления недвижимостью. Собственники многоквартирных домов могут принять решение о создании сообщества собственников в качестве юридического лица для управления многоквартирным домом. Такое решение может быть принято только с согласия всех владельцев кондоминиумов.

**Эстония**

Ст. 1 Квартирное товарищество – это частноправовое юридическое лицо, членами которого являются все собственники квартирных собственности одной недвижимой собственности, разделённой на квартирные собственности (далее – квартирный собственник). Собственники квартир осуществляют свои права, вытекающие из квартирной собственности, и выполняют свои обязанности через квартирное товарищество<sup>109</sup>.

<sup>107</sup> [https://www.euroavocatura.ro/legislatie/1850/Legea\\_asociatilor\\_de\\_proprietari,\\_actualizata\\_2024\\_-\\_Legea\\_196\\_2018](https://www.euroavocatura.ro/legislatie/1850/Legea_asociatilor_de_proprietari,_actualizata_2024_-_Legea_196_2018)

<sup>108</sup> [https://www.varstvo-konkurence.si/fileadmin/varstvo-konkurence.si/pageuploads/Raziskave/Porocilo\\_o\\_raziskavi\\_upravljanja\\_vecstanovajskih\\_stavb.pdf](https://www.varstvo-konkurence.si/fileadmin/varstvo-konkurence.si/pageuploads/Raziskave/Porocilo_o_raziskavi_upravljanja_vecstanovajskih_stavb.pdf)

<sup>109</sup> 12