

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВОСПОСОБНОСТИ СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ В РАЗНЫХ
СТРАНАХ И ПОДГОТОВКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ
СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

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

2024 – 2025

Оглавление

Введение.....	3
1. Понятие сообщества собственников.....	5
1.1 Подходы к закреплению правового статуса сообщества собственников.....	11
1.1.1. Сообщества, возникающие в силу закона.....	13
1.1.1.1. Венгрия.....	14
1.1.1.2. Польша.....	15
1.1.1.3. Эстония.....	16
1.1.2. сообщества, возникающие в силу договора.....	17
1.1.2.1. Казахстан.....	18
1.1.2.2. Словения.....	20
1.1.3. Сообщества, создаваемые в форме юридического лица.....	21
1.1.3.1. Эстония.....	22
1.1.3.2. Казахстан.....	24
1.1.3.3. Словакия.....	25
1.1.3.4. Румыния.....	27
2. Организация управления общим имуществом.....	31
2.1. Венгрия.....	32
2.2. Польша.....	34
2.3. Эстония.....	35
2.4. Казахстан.....	36
2.5. Румыния.....	38
2.6. Словакия.....	40
2.7. Словения.....	42
3. Финансирование, капитальный ремонт и модернизация.....	47
3.1. Венгрия.....	48
3.2. Польша.....	52
3.3. Эстония.....	53
3.4. Казахстан.....	56
3.5. Румыния.....	58
3.6. Словения.....	61
3.7. Словакия.....	64
4. Выводы и предложения по результатам сравнительного анализа.....	66

Введение

Спустя более тридцати лет с начала жилищных реформ в России вопросы содержания общего имущества в многоквартирных домах и управления им по-прежнему остаются нерешёнными. Несмотря на завершение основного этапа приватизации жилищного фонда, нормативная база и механизмы коллективного управления так и не были полноценно сформированы. Острота этой проблемы сегодня не снижается — напротив, она получает официальное признание. Так, в выступлении председателя Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству было прямо указано, что одной из ключевых проблем жилищно-коммунального комплекса остаётся отсутствие полноценного рынка услуг. Для формирования такого рынка необходимы комплексные изменения, включая устранение дисбаланса прав, обязанностей и ответственности между собственниками и управляющими организациями, а также закрепление правового статуса сообществ собственников, которые в настоящее время лишь номинально считаются коллективным заказчиком и стороной договора управления, не обладая при этом реальными полномочиями распоряжаться средствами на содержание и ремонт общего имущества.

До передачи жилых помещений в частную собственность в начале 1990-х в России, как и в других странах бывшего Восточного блока, жильё предоставлялось гражданам на условиях найма, а право частной собственности на квартиры и помещения в многоквартирных домах фактически отсутствовало. Вместе с переходом к рыночной экономике началась масштабная безвозмездная передача жилья в собственность граждан. Одновременно с квартирой каждому собственнику передавалась доля в праве общей собственности на общее имущество дома.

Однако передача прав не сопровождалась созданием механизмов управления и распределения ответственности. Предполагалось, что такую роль может взять на себя товарищество собственников жилья, автоматически включающее всех владельцев помещений и обладающее статусом

юридического лица. Однако Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 3 апреля 1998 года № 10-П признал принудительное включение в состав юридического лица противоречащим статье 30 Конституции Российской Федерации. Это лишило ТСЖ возможности быть универсальным представителем, действующим от имени всех собственников. В результате новые собственники получили имущество, но не получили возможности действовать как коллектив. Это заложило долгосрочные проблемы в управлении многоквартирным жилым фондом.

Страны Центральной и Восточной Европы в 1990-е годы оказались в схожем положении с Россией. Они унаследовали от социалистической модели жилищной политики систему, основанную на доминировании государственной собственности и централизованном управлении. Несмотря на общность исходных условий, направления реформ в странах бывшего соцлагеря разошлись. В части стран началась последовательная правовая перестройка, направленная на признание собственников активными и правоспособными субъектами, которые самостоятельно могут управлять совместным общим имуществом. Формы достижения этой задачи, однако, отличались от сообществ с ограниченной правоспособностью до обязательных юридических лиц.

Настоящая работа посвящена анализу правовых подходов к управлению многоквартирными домами собственниками в ряде стран бывшего социалистического лагеря. В исследование включены Россия, Казахстан¹, Эстония, Польша, Венгрия, Румыния, Словакия и Словения. В центре внимания находятся четыре аспекта. Это правовой статус сообщества собственников, структура управления, распределение ответственности перед третьими лицами и финансовые механизмы, обеспечивающие содержание и обновление общего имущества.

¹ Настоящее исследование было подготовлено до вступления в силу новой редакции Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» от 15 сентября 2025 года, в рамках которой форма простого товарищества была упразднена. В тексте приводится правовое регулирование в соответствии с редакцией по состоянию на 24 мая 2025 года. При этом отдельно указано, что в ходе реформы простые товарищества были исключены из действующей системы управления.

Таблица 1 – Особенности действующих моделей управления многоквартирным жилищным фондом в рассматриваемых странах

Страна	Особенности модели
Россия	Отсутствие оформленного сообщества собственников, с возможностью учреждения товарищества собственников жилья
Казахстан	Юридическое лицо (ОСИ) или простое товарищество по договору, основанная на принципе "один дом — один счёт"
Эстония	Обязательное создание юридического лица (квартирного товарищества), автоматически регистрируемого государством и объединяющего всех собственников
Румыния	Юридически оформленные ассоциации собственников с обязательной регистрацией, но добровольным членством, но обязательностью решений для всех.
Польша	Сообщества, возникающие в силу закона без юридического лица, но обладающего ограниченной правоспособностью для управления общим имуществом
Венгрия	Сообщества, возникающие в силу закона без юридического лица, но обладающего ограниченной правоспособностью для управления общим имуществом
Словения	Сначала заключается обязательный договор совладельцев, а при единогласии может учреждаться товарищество собственников жилья
Словакия	Сообщества, возникающие в силу закона, но требует привлечения профессионального управляющего, либо создание товарищества собственников жилья

1. Понятие сообщества собственников

До массовой индустриализации XIX века в европейских и российских городах структура владения недвижимостью оставалась относительно простой — один участок, один дом, один собственник. Юридические и фактические границы совпадали, понятие общего имущества внутри одного здания попросту отсутствовало. Не было причин делить что-либо между жильцами, поскольку каждый владел своим домом и участком в полной мере.

Переход к многоэтажному городскому строительству в конце XIX — первой половине XX века изменил структуру недвижимости. Рост городов и

уплотнение застройки сделали землю дефицитным ресурсом. В пределах одного здания возникли десятки собственников, владеющих изолированными помещениями, но использующих единые лестницы, кровлю, лифты и инженерные системы. Возникает новый объект — общее имущество, владение и содержание, которым необходимо урегулировать.

Так формируется режим собственности, сочетающий индивидуальное право на помещение с долей в праве на общее имущество здания. Эта модель получила закрепление в законодательстве Германии, Швейцарии, Франции, Италии, США и ряде других стран. В англоязычных системах используются термины *condominium*, *strata title* или *commonhold*. В континентальной традиции — *propriété par étages*, *Wohnungseigentum*, *Stockwerkeigentum*². В российском законодательстве иногда можно встретить термин «поэтажная собственность», однако он не является нормативно закреплённым³. В целом такой правовой режим складывается из трёх основных компонентов, каждый из которых имеет самостоятельное значение.

Первый элемент — индивидуальное право собственности на помещение, подразумевает наличие у каждого собственника права на конкретный, индивидуально определённый объект недвижимости внутри здания квартиру, офис или иное помещение. Это абсолютное вещное право, обеспечивающее возможность владения, пользования и распоряжения в пределах, не нарушающих прав других собственников. Оно охраняется законом, подлежит государственной регистрации и может быть предметом различных гражданско-правовых сделок.

Второй элемент — доля в праве общей собственности на общее имущество здания. Она возникает не по волеизъявлению, а автоматически, как юридическое следствие приобретения помещения. В эту категорию входят

² Агеенко А. Е. Гражданско-правовой режим поэтажной (жилищной) собственности: сравнительно-правовое исследование // *Опыты цивилистического исследования*. Вып. 2 [Электронный ресурс]. URL: https://kartaslov.ru/книги/Опыты_цивилистического_исследования_Выпуск_2/3 (дата обращения: 08.07.2025).

³ См., например: Егоров А. В., Величко В. Е. Поэтажная собственность в России: дорожная карта реформ // *Цивилистика*. 2023. № 3; Величко В. Е. Поэтажная собственность как правовой феномен // *Цивилистика*. 2019. № 6.

лестницы, лифты, чердаки, крыши, несущие конструкции, инженерные сети и иные части, обслуживающие весь дом⁴. Доля в общем имуществе неотделима от права на помещение и не может быть отчуждена отдельно⁵⁶. В отличие от первого элемента, она не подлежит самостоятельному распоряжению, а потому требует координации между совладельцами и именно здесь начинается переход к третьему элементу.

Третьим, функционально необходимым элементом режима собственности в МКД выступает сообщество собственников как совокупность лиц, связанных наличием общего имущества. Это сообщество существует объективно, в силу самого факта множественности собственников и наличия общего имущества. Чтобы управлять общим имуществом, сообщество собственников должно обладать хотя бы минимальной правоспособностью. Это означает возможность от своего имени заключать договоры, распоряжаться средствами, быть стороной в суде.

В России этот режим функционирует без третьего элемента, так Жилищный кодекс, принятый в 2004 году, закрепил частноправовую модель управления, но не ввёл понятия сообщества собственников и не определил его правовой статус. В российской системе сообщество собственников не обладает правоспособностью и не признано субъектом, способным действовать от своего имени. Вместо этого функции управления переданы общему собранию, которое должно принимать решения по ключевым вопросам, таким как содержание имущества, выбор способа управления, утверждение условий договоров и распределение расходов.

Собрание действует как орган коллективного волеизъявления, но не как самостоятельный субъект. Оно не может заключать договоры, открывать счета, распоряжаться средствами. В отсутствие оформленного сообщества как

⁴ См. элементы общего имущества в Приложении I к Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491

⁵ См. статью 259.2 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 26.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

⁶ См. ч.4 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 01.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (ч. I). Ст. 14.

носителя коллективной правоспособности управление осуществляется через внешние структуры или отдельных собственников. Это делает невозможным прямое участие собственников как единой общности.

Это особенно заметно на примере договорных отношений с управляющей организацией. Несмотря на то, что услуги предоставляются всему дому как единому объекту, договоры управления заключаются с каждым собственником индивидуально⁷. В результате возникает парадокс, работы и услуги носят коллективный характер, но оплачиваются и формально заказываются поштучно. При этом средства на оплату аккумулируются на счетах управляющей организации и переходят в её распоряжение, такая система исключает возможность контролировать движение средств, соотносить оплату и объём фактически оказанных услуг. Отчётность управляющей организации не сопровождается обязательным предоставлением первичных документов, а в случае неутверждения годового отчёта собственниками не наступает никаких правовых последствий⁸. Финансовая непрозрачность усиливается тем, что управляющая организация может перераспределять поступающие средства между разными домами, находящимися у неё в управлении, что фактически приводит к перекрёстному субсидированию.

Несмотря на формально сильную позицию, где право распоряжаться средствами находится в руках управляющих организаций в итоге оказывается, что именно УК несёт полную хозяйственную и административную ответственность⁹. Управляющая организация обязана оказывать услуги всему дому в целом, но оплата поступает по частям, с задержками и в неравных объёмах. Перераспределение задолженности на остальных собственников

⁷ См. статью 162 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 01.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (ч. I). Ст. 14.

⁸ См. ч. 11 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации. Закон требует от управляющей организации представления ежегодного отчёта, но не обязывает прикладывать первичные документы. Неутверждение отчёта общим собранием не влечёт правовых последствий.

⁹ См. часть 2 статьи 161 ЖК РФ — управляющая организация несёт ответственность перед собственниками помещений за оказание услуг и выполнение работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества, причём качество услуг должно соответствовать техническим нормативам и Правилам содержания общего имущества в многоквартирных домах

юридически невозможно, взыскание задолженности осуществляется через суд, долго и дорого. Вместо одного понятного заказчика управляющие организации работают с десятками или сотнями физических лиц, чьи интересы разрознены, платежи не всегда достигают 100%.

Помимо этого, для защиты своих интересов собственники сегодня вынуждены адресовать претензии не исполнителю, а в органы жилищного надзора. Регулирующая функция государства замещает собой договорные отношения, делая управляющую организацию фактически подотчётной не собственникам, а административному органу. Нарушения, реальные или мнимые, фиксируются не собственниками, а инспекцией, предписания выносит административный орган, санкции применяются вне контекста договорных отношений. Это превращает УК в объект надзора, а не в участника гражданского оборота с внятной системой прав и обязанностей. В такой конструкции разрывается логическая цепочка между решением, исполнением и ответственностью. Собственники принимают решения, не исполняют их самостоятельно, не могут проконтролировать исполнение и не несут общей ответственности за результат. В такой системе ни одна из сторон, ни собственники, ни управляющие организации, не получает устойчивой позиции, а значит, не заинтересована в долгосрочных вложениях из-за чего управление домом сводится к минимальному поддержанию функционирования.

Проблемы управления сохраняются и в тех случаях, когда в доме создано товарищество собственников жилья. Формально ТСЖ обладает статусом юридического лица, имеет органы управления, устав и счёт, однако на практике эта конструкция сталкивается с целым рядом ограничений, которые не позволяют ей выполнять функции устойчивого представителя сообщества собственников.

Во-первых, членство в ТСЖ носит добровольный характер. Даже после создания товарищества собственниками помещений, не вступившими в него, сохраняются все права и обязанности в отношении общего имущества, но при

этом они не подчиняются внутренним решениям органов ТСЖ, не участвуют в его деятельности. Возникает ситуация, когда с одной стороны, действует собрание членов ТСЖ, с другой общее собрание всех собственников. Решения этих собраний могут расходиться, противоречить друг другу, а вопрос разграничения компетенция доходят до судов¹⁰.

Во-вторых, законодательство допускает ликвидацию ТСЖ, если в нём участвует менее 50 процентов собственников¹¹. Это означает, что товарищество может быть распущено по формальным основаниям, несмотря на его фактическое функционирование. Это делает ТСЖ ненадежным заемщиком и ограничивает возможность брать кредит на модернизацию общего имущества.

Кроме того, в условиях слабой вовлечённости собственников органы ТСЖ нередко функционируют без контроля, при отсутствии обратной связи и регулярного участия членов в собраниях. Это делает работу товарищества закрытой, непрозрачной, а иногда выливается в конфликты, особенно при смене правления или перераспределении полномочий. По сути, юридическая оболочка ТСЖ не компенсирует институциональную разобщённость собственников и не заменяет собой реальное сообщество, связанное внутренними механизмами солидарности и коллективной ответственности.

По сути, все существующие формы управления в российской системе будь то ТСЖ, управляющая организация или непосредственное управление сталкиваются с одним и тем же ограничением: отсутствием организованного сообщества собственников, способного выступать как субъект коллективного управления. Это не позволяет выстроить ни устойчивую структуру принятия и исполнения решений, ни экономически обоснованную модель содержания общего имущества, ни систему ответственности. Права у собственников

¹⁰ Например, в деле № А56-130743/2019 ТСЖ и ГЖИ спорили о том, кто вправе устанавливать платежи на аварийно-диспетчерскую службу и резервный фонд — собрание членов ТСЖ или общее собрание собственников. Суд указал: если расходы относятся к содержанию общего имущества, их вправе утверждать члены ТСЖ, и они обязательны для всех. Но если платежи выходят за пределы содержания (например, благоустройство), решения должен принимать только ОСС, а не органы ТСЖ.

¹¹ См. часть 2 статьи 141 ЖК РФ.

формально есть, но реализовать их они могут только разрозненно или через третьих лиц, не действующих от их имени. В тоже время отсутствует, и какая-либо ответственность из-за чего собственники не имеют мотивации вовлекаться в процессы управления, создавать товарищества и просто модернизировать фонд.

В тоже время в ряде других стран сообщество собственников получает правовой статус, позволяющий ему полноценно участвовать в управлении и гражданском обороте. Эти модели предлагают решения, позволяющие совладельцам действительно функционировать как коллективный субъект. Ниже рассмотрим, как именно это реализовано в зарубежных правовых порядках.

1.1 Подходы к закреплению правового статуса сообщества собственников

На сегодняшний день существует несколько способов придать коллективу собственников правовую форму, через которую собственники могли бы выражать общую волю, участвовать в управлении общим имуществом и взаимодействовать с другими участниками рынка. Эти способы различаются прежде всего по основаниям возникновения правового статуса и степени его формализации. В одних системах сообщество признаётся существующим в силу закона и действует без дополнительной регистрации, в других требуется заключение договора между собственниками, а в-третьих, создаётся полноценное юридическое лицо. Далее будут рассмотрены три типовые модели:

1. сообщества, возникающие в силу закона и автоматически;
2. сообщества, возникающие в силу договора;
3. сообщества, создаваемые в форме юридического лица (требующие регистрации).

Таблица 2 – Нормативные правовые акты в сфере управления многоквартирными домами

Страна	Нормативная правовая база
Россия	Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ
Венгрия	Гражданский кодекс Венгрии, Закон Венгерской Республики от 2003 года № СХХХІІІ " О кондоминиумах" ¹²
Казахстан	Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» ¹³
Польша	Закон Республики Польша от 24 июня 1994 года «О собственности на помещения (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388)» ¹⁴
Румыния	Закон Румынии №196 от 20 июля 2018 года «О создании, организации и функционировании ассоциаций собственников и управлении кондоминиумами» ¹⁵
Словакия	Закон Словацкой Республики № 182/1993 от 8 июля 1993 года «О собственности на квартиры и нежилые помещения» ¹⁶
Словения	Закон Республики Словения от 13 октября 2002 года № 87/2002 «О вещных правах» (SPZ) ¹⁷ Закон Республики Словения от 18 июля 2003 года № 69/2003 «О жилищном строительстве» (SZ-1) ¹⁸
Эстония	Закон Эстонской Республики № RT I от 19 февраля 2014 года «О квартирной собственности и квартирных товариществах» (вступил в силу 1 января 2018 года) ¹⁹

¹² 2003. évi СХХХІІІ. Törvény a társasházakról (Закон Венгерской Республики от 2003 года № СХХХІІІ «О кондоминиумах»). [Электронный ресурс]. — Режим доступа:

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0300133.tv> (дата обращения: 01.06.2025).

¹³ Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях». [Электронный ресурс]. — Режим доступа: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1007658 (дата обращения: 01.06.2025)

¹⁴ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Закон Республики Польша «О собственности на помещения»). [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://lexlege.pl/ustawa-o-wlasnosci-lokali/> (дата обращения: 01.06.2025).

¹⁵ Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor (Закон Румынии «О создании, организации и функционировании ассоциаций собственников и управлении кондоминиумами»). [Электронный ресурс]. — Режим доступа:

<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/203233> (дата обращения: 01.06.2025).

¹⁶ Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (Закон Словацкой Республики «О собственности на квартиры и нежилые помещения»). [Электронный ресурс]. — Режим доступа:

<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20240401> (дата обращения: 01.06.2025).

¹⁷ Закон Республики Словения от 13 октября 2002 года № 87/2002 «О вещных правах» (Stvarnopravni zakonik – SPZ) [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO3242> (дата обращения: 01.06.2025).

¹⁸ Закон Республики Словения от 18 июля 2003 года № 69/2003 «О жилищном строительстве» (Stanovanjski zakon – SZ-1) [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO2008> (дата обращения: 01.06.2025).

¹⁹ Закон Эстонской Республики № RT I от 19 февраля 2014 года «О квартирной собственности и квартирных товариществах». [Электронный ресурс]. — Режим доступа:

<https://www.juristaitab.ee/sites/default/files/seaduste-tolked/Закон%20о%20квартирной%20собственности%20и%20квартирных%20товариществах%2001.02.2023.pdf> (дата обращения: 01.06.2025).

1.1.1. Сообщества, возникающие в силу закона

В ряде стран Центральной и Восточной Европы была реализована модель, при которой сообщество собственников помещений в многоквартирном доме возникает автоматически — *ex lege* (лат. «в силу закона»), без необходимости специальной регистрации, принятия устава или учреждения юридического лица. Такая конструкция была направлена на устранение неопределенности, неизбежно возникающего при передаче жилого фонда из государственной в частную собственность в отсутствие сформированного законодательства. Уже с момента возникновения первой индивидуальной собственности на помещения и соответствующего правового режима общей долевой собственности на общее имущество закон прямо указывает на существование коллективного субъекта.

Юридически такие объединения квалифицируются как организации *sui generis* (лат. «своего рода») — особого рода образования, которые не входят в систему традиционных юридических лиц, но обладают ограниченной правоспособностью, достаточной для участия в гражданском обороте²⁰. Следует отметить, что правоспособность таких сообществ ограничена предметно, они могут действовать только в рамках деятельности необходимой для эксплуатации и содержания общего имущества. Это не полноценная универсальная дееспособность, как у юридического лица, но специализированная, достаточная для целей управления домом.

В более общем виде, сообщества, возникающие *ex lege* — это объединения собственников помещений, которые формируются автоматически при наступлении установленных законом условий (например, регистрации двух и более самостоятельных помещений в здании) и функционируют в пределах правомочий, прямо определённых в законе.

²⁰ Peter F. Smith Condominium – Is English Commonhold in Difficulties? // Silesian Journal of Legal Studies. 2011. Т. 3 Pp. 87–88. URL: https://bazhum.muzhp.pl/media/texts/silesian-journal-of-legal-studies/2011-tom-3/silesian_journal_of_legal_studies-r2011-t3-s82-100.pdf

1.1.1.1. Венгрия

Современное регулирование берет начало в 1991 году с принятием закона «О передаче отдельных государственных активов органам местного самоуправления», по которому жилищный фонд, принадлежавший государству, передавался муниципалитетам²¹, а Закон 1993 года «Об отдельных правилах сдачи в аренду квартир и помещений, а также об их отчуждении» (далее – Закон о выкупе квартир) предоставил арендаторам право на выкуп занимаемого жилья²².

Ключевой особенностью венгерского подхода стало то, что приватизация не могла осуществляться без одновременного правового оформления режима кондоминиума. Согласно статье 6 Закона о выкупе квартир, при первом поданном заявлении на приватизацию квартиры в многоквартирном доме, муниципалитет был обязан преобразовать всё здание в кондоминиум. Это преобразование осуществлялось одновременно с заключением первого договора купли-продажи²³. В 1997 году был принят новый закон «О кондоминиумах», который впервые нормативно определил правовой статус сообщества собственников²⁴.

На этапе разработки обсуждалась возможность наделения таких сообществ статусом юридического лица, однако в конечной редакции была закреплена более гибкая конструкция — квази-юридическое лицо, функционирующее без регистрации, но с ограниченной правоспособностью²⁵. Согласно статье 3 «сообщество собственников многоквартирного дома 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

²¹ См. статью 1 Закона «О передаче отдельных государственных активов органам местного самоуправления» URL: <https://mkogy.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99100033.TV>

²² См. статью 45 Закона «Об отдельных правилах сдачи в аренду квартир и помещений, а также об их отчуждении» URL: <https://mkogy.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99300078.TV>

²³ Там же.

²⁴ См. статью 3 Закона «О кондоминиумах» 1997 года. Источник: URL: <https://mkogy.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99700157.TV> (дата обращения 23.04.2025)

²⁵ См. Обоснование. Законопроект №4514 с обоснованием «О кондоминиумах» Источник: <https://jogkodex.hu/doc/4078006>

права собственности, связанные с правами на общее имущество, несет бремя общего имущества»²⁶.

В целом, сообщество собственников в Венгрии является обязательной формой объединения, возникающей в силу закона с момента регистрации здания как кондоминиума. Членство в сообществе связано с фактом собственности, то есть каждый владелец квартиры автоматически становится его участником и сохраняет этот статус на всём протяжении владения (выход из сообщества невозможен без отчуждения квартиры).

1.1.1.2. Польша

С переходом к рыночной экономике в 1990-х годах Польша реализовала масштабную реформу жилищной политики, центральным нормативным актом стал Закон от 24 июня 1994 года «О собственности на помещения», который ввёл обязательную форму самоорганизации собственников — сообщество собственников²⁷.

Согласно закону, сообщество возникает автоматически с момента, когда в здании появляются два или более помещения в индивидуальной собственности, и существует до тех пор, пока здание не перейдёт в единоличное владение²⁸. Сообщество не требует регистрации, не наделяется статусом юридического лица, однако обладает ограниченной правоспособностью, достаточной для участия в гражданском обороте. Сообщество может заключать договоры, выступать стороной в судебных процессах, распоряжаться общими средствами, нанимать персонал и действовать от собственного имени²⁹. Вся правосубъектность сообщества выводится из самого факта существования множественности собственников, а не из волеизъявления сторон.

²⁶ Данная формулировка также закреплена в актуальном законе 2003 года. См. статью 3 Закона «О кондоминиумах» 2003 года. Источник: URL: <https://njt.hu/jogszabaly/2003-133-00-00> (дата обращения 25.04.2025)

²⁷ См. статью 6 закона «О собственности на помещения» Источник: URL: <https://lexlege.pl/ustawa-o-wlasnosc-i-lokali/>

²⁸ См. статью 3 там же.

²⁹ См. статью 6 там же

1.1.1.3. Эстония

После завершения масштабной приватизации жилого фонда в Эстонии в 1990-х годах, правовое регулирование кондоминиумов было еще не до конца сформировано. Закон 1994 года «О квартирной собственности» предоставлял собственникам возможность создать квартирное товарищество (далее - КТ) для совместного управления домом. Однако эта модель предполагала активную инициативу самих собственников и включала сложную процедуру, проведение учредительного собрания, достижение необходимого кворума, подготовку устава и регистрацию КТ в реестре некоммерческих организаций³⁰. На практике, особенно в домах с пассивными собственниками или небольшим числом квартир, такая инициатива редко реализовывалась. При этом альтернативных механизмов законодатель не предусматривал, и обслуживание домов временно продолжали осуществлять муниципальные предприятия — до установленного срока, 31 декабря 2002 года³¹.

Для решения этого вопроса был принят Закон «О квартирной собственности» 2000 года, закрепивший новую модель — сообщество собственников квартир³². С момента вступления закона в силу все многоквартирные дома с двумя и более собственниками автоматически возникало сообщество³³. В результате вся полнота ответственности за общее имущество и управление переходили от муниципалитетов к созданным объединениями. Закон прямо закреплял четкую внутреннюю структуру и минимальный объем обязанностей:

- сообщество возникает и функционирует на основании закона;
- членами являются все собственники помещений, без права выхода;
- прекращение возможно только при утрате статуса МКД;
- структура включает общее собрание и совет дома;

³⁰ См. статью 2 Закона «О квартирных товариществах», [RT I 1995, 61, 1025] Источник: <https://www.riigiteataja.ee/akt/28427?tegevus=salvesta-link>

³¹ См. статью 15 Закона «О приватизации жилых помещений» [RT I, 1993, 23, 411]. Источник: <https://www.riigiteataja.ee/akt/28469>

³² См. статьи 8 и 9 Закона Эстонской Республики «О квартирной собственности» [RT I, 2000, 92, 601] URL: <https://www.riigiteataja.ee/akt/22471> (дата обращения: 01.12.2025).

³³ Там же.

- для управления домом сообщество обязано назначить управляющего — физическое или юридическое лицо³⁴.

Этот правовой механизм стал компромиссным решением между необходимостью возложить ответственность за общее имущество на собственников и очевидной недостаточной зрелостью жилищных сообществ на первом этапе реформ. По существу, государство нормативно сформировало коллективного субъекта там, где он не возникал естественным образом, и тем самым обеспечило минимальный уровень порядка в сфере управления многоквартирными домами.

1.1.2. Сообщества, возникающие в силу договора

Сообщество собственников *ex contractu* (лат. «из договора»), без юридического лица, появляется только после подписания всеми владельцами обязательного договора о взаимных отношениях. Закон прямо предписывает заключить такой договор, поэтому фактически не существует многоквартирных домов, где он отсутствует. До подписания договора здание остаётся объектом общей долевой собственности, где любое решение по общему имуществу требует единогласия совладельцев и оформляется как обычная сделка между собственниками долевого имущества. Подпись под договором трансформирует этот режим, в результате чего возникает коллективный субъект, не наделённый статусом юридического лица, но способный действовать через избранного представителя, открывать счета, заключать договоры с управляющими и подрядчиками, взыскивать задолженность в суде от имени всех собственников. Пределы правоспособности такого субъекта, порядок голосования, схемы финансирования и меры ответственности определяются самим договором при условии соблюдения императивных норм, указанных в законе.

Несмотря на то, что такая модель формально основана на договоре, во многих юрисдикциях (например, в Казахстане и Словении) его заключение

³⁴ См. Главу 2 Закона Эстонской Республики «О квартирной собственности» [RT I, 2000, 92, 601]. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.riigiteataja.ee/akt/22471> (дата обращения: 01.12.2025).

является юридически обязательной процедурой, предписанной законом. Без этого договора невозможно нормальное управление зданием.

Разграничивая модель сообществ, возникающих в силу закона и в силу договора, необходимо еще раз отметить, что в первом случае коллективный субъект возникает автоматически при первой регистрации кондоминиума, он существует независимо от того, приняли ли собственники какой-нибудь внутренний акт. Членство в таком сообществе является не договорным, а обязательным продолжением вещного права на помещение, а устав лишь уточняет уже возникшие полномочия. Следовательно, ключевое различие между моделями заключается в конститутивном факторе, в системе *ex contractu* режим кондоминиума порождается договором, хотя сам договор обязателен, в тоже время в модели *ex lege* она даётся собственнику сразу законом, а договор выполняет роль детализации, но не основания возникновения.

1.1.2.1. Казахстан

До реформы, проведенной в 2019 году многоквартирные дома в Казахстане управлялись в основном через кооперативы собственников квартир (далее - КСК), которые объединяли десятки домов. КСК были отдельными некоммерческими юридическими лицами, их имущество, органы, устав и полномочия детально регламентировались Законом «О жилищных отношениях». К середине 2010-х эта модель дискредитировала себя, жильцы массово жаловались на непрозрачность смет, перекрёстное субсидирование между домами, продажу общедомовых помещений и хронические долги по капитальному ремонту³⁵. Один кооператив нередко объединял десятки домов, взносы поступали в «общий котёл», а решения принимались без участия собственников.

Правительство ответило реформой «Один дом – одно объединение – один счёт». Закон № 284-VI КСК предоставили собственникам на выбор

³⁵ Клевцов И. КСК: в круговороте реформ, или Почему правительство Казахстана решило вернуться в 90-е / Ulysmidia.kz. 27.06.2025. URL: <https://ulysmidia.kz/dengi/54194-ksk-v-krugovorote-reform-ili-pochemu-pravitelstvo-kazakhstan-reshilo-vernutsia-v-90-ye/> (дата обращения: 15.07.2025)

несколько вариантов - объединение собственников имущества (далее - ОСИ), простое товарищество (далее - ПТ) либо, для малых домов, непосредственное управление³⁶³⁷.

Простое товарищество, было закреплено статьёй 43-1 «О жилищных отношениях», и представляет собой модель, когда сообщество создаётся договором о совместной деятельности, который подписывают все собственники помещений. Хотя юридическое лицо не образуется, избирается доверенное лицо, которое на основании простой письменной доверенности открывает счета, заключает договоры с обслуживающими организациями, контролирует сбор взносов и отчитывается перед советом дома.

До подписания договора дом остаётся в режиме обычной долевой собственности, распоряжение общим имуществом допускается лишь с согласия всех совладельцев, как того требует гражданское законодательство республики³⁸. Поэтому договор ПТ носит конститутивный характер, он переводит управление с принципа единогласия на принцип большинства. На практике эксплуатация многоквартирного дома без создания товарищества или ОСИ невозможна, поскольку банки не откроют счета и коммунальные организации.

P.S. С сентября 2025 года законодательство Казахстана предусматривает только две модели: ОСИ и непосредственное совместное управление для домов с не более, чем 36 квартирами. Несмотря на отмену, анализ правового регулирования простого товарищества сохраняет значение, поскольку позволяет проследить логику функционирования сообщества, основанного на договорной основе, а также показывает, те сложности, которые в конечном привели к переходу к фактическому закреплению единственной формы для крупных МКД в форме юридического лица.

³⁶ См. статью 42 Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1007658

³⁷ В данном разделе мы сфокусируемся на модели простого товарищества, ОСИ будут рассмотрены в разделе 1.3

³⁸ См. статью 220 Гражданского кодекса Республики Казахстан от 27 декабря 1994 года № 268-ХІІІ «Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности» URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061 (дата обращения: 15.07.2025)

1.1.2.2. Словения

В 2002 году в Словении был принят Закон «О вещных правах», который закрепил современную модель управления многоквартирными домами. Право собственности на квартиру возникает только после регистрации в земельной книге (реестре) и обязательно включает долю в праве собственности на общее имущество³⁹. Однако для совместного управления требуется заключить договор о взаимных отношениях⁴⁰, в нём определяются правила пользования общим имуществом, распределения расходов, создания счетов для накопления средств на капитальный ремонт и полномочия управляющего. Договор обязателен для всех собственников, включая новых владельцев⁴¹.

До момента заключения договора между собственниками действуют общие положения о долевой собственности. Любое решение, выходящее за пределы текущего обслуживания, требует согласия всех совладельцев⁴². Таким образом, договор о взаимных отношениях играет учредительную роль, поскольку заменяет требование единогласия на правило голосования большинством, закрепляет полномочия представителя и основание для открытия банковских счетов, предназначенных для нужд конкретного дома.

После подписания договора собственники могут выбрать одну из двух организационных моделей управления⁴³. Первая предполагает назначение управляющего или представителя на основании договора. Такая форма подходит для домов, где собственники не нуждаются в полной правосубъектности и предпочитают упрощённую координацию, где важную роль играет управляющий. Если собственники хотят управлять домом они

³⁹ См. статью 114 Закона Республики Словения от 18 июля 2003 года № 69/2003 «О жилищном строительстве» (Stanovanjski zakon – SZ-1) URL: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO2008#c1114> (дата обращения: 01.12.2025)

⁴⁰ См. статью 116 там же.

⁴¹ Там же.

⁴² См. ч1. Статьи 117 там же.

⁴³ См. статью 48 Закона Республики Словения от 18 июля 2003 года № 69/2003 «О жилищном строительстве» (Stanovanjski zakon – SZ-1) URL: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO2008#c148> (дата обращения: 01.12.2025)

могут создать сообщество собственников как юридическое лицо⁴⁴, но это требует единогласного решения.

В отличие от юрисдикций, где регистрация юридического лица является обязательным условием управления домом (например, Эстония после 2018 года), в Словении сообщество собственников возникает сначала как совокупность лиц, объединённых договором. Лишь затем, по инициативе самих участников, эта структура может приобрести форму юридического лица. Таким образом, создание юридического лица для управления в словенской модели носит факультативный характер, тогда как в модели с обязательной регистрацией юридического лица именно факт институционализации является точкой отсчёта для начала управления. В следующем разделе будут рассмотрены такие системы, где правовое оформление через создание объединения собственников является не возможностью, а прямым законодательным предписанием.

1.1.3. Сообщества, создаваемые в форме юридического лица

Модель, предполагающая обязательную регистрацию юридического лица, характеризуется тем, что правоспособность сообщества не возникает автоматически из факта владения имуществом или заключения договора. Она появляется исключительно после государственной регистрации и утверждения устава. С одной стороны, статус юридического лица позволяет объединению действовать как самостоятельный субъект правоотношений, заключать договоры, привлекать кредиты, открывать банковский счёт. С другой данная модель сопряжена с существенными издержками и противоречиями, в первую очередь в связи с автоматическим включением новых собственников в состав юридического лица без их прямого согласия.

В России эта проблема стала предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по запросу Советского районного суда г. Омска. Суд, рассматривая положения Федерального закона от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья»,

⁴⁴ См. статью 72 там же.

признал неконституционными статьи 32 и 49 в той части, где предусматривается автоматическое включение собственника помещения в состав товарищества без его добровольного согласия (Постановление от 3 апреля 1998 года № 10-П). Согласно позиции Суда, такая модель нарушает статью 30 Конституции РФ, гарантирующую свободу объединений. При этом отмечено, что отказ от участия в товариществе не освобождает собственника от обязанности участия в расходах на содержание общего имущества.

В то же время в особом мнении судьи Б. С. Эбзеева⁴⁵ предложена иная трактовка, согласно которой покупку помещения в доме, где уже создано товарищество, следует рассматривать как акцепт публичной оферты и, следовательно, согласие на членство в юридическом лице. Эбзеев подчеркивает, что закон не ограничивает собственников единственной формой организации управления, предоставляя возможность выбора (непосредственное управление, заключение договора с управляющей компанией). Таким образом, применение к хозяйственным объединениям стандартов свободы объединения, по его мнению, необоснованно расширяет объём социальных прав.

Международный опыт демонстрирует, что в ряде юрисдикций допускается модель обязательного членства в объединениях собственников, имеющих статус юридического лица. Например, в Казахстане объединение собственников имущества функционирует как юридическое лицо с обязательным участием собственников, а в некоторых странах такая модель является единственной законодательно установленной формой управления многоквартирными домами.

1.1.3.1. Эстония

Длительное время в Эстонии параллельно существовали две правовые конструкции, в одних домах сообщества собственников функционировали без образования юридического лица, в других – по решению владельцев

⁴⁵ См. Особое мнение судьи Конституционного Суда Российской Федерации Б.С. Эбзеева на Постановление Конституционного Суда РФ от 3 апреля 1998 г. № 10-П // [Электронный ресурс]. URL: <https://sudrf.cntd.ru/document/901705156> (дата обращения: 15.07.2025).

учреждали полноценное квартирное товарищество, которое подлежало регистрации и имело статут юридического лица. До середины 2010-х годов выбор между этими моделями оставался за самими собственниками.

Однако для унификации и упрощения управления в 2014 году был принят Закон «О квартирной собственности и квартирных товариществах». Закон вступил в силу с 1 января 2018 года и установил обязательность создание квартирного товарищества (КТ) в каждом многоквартирном доме⁴⁶. С этой даты регистрационное ведомство в автоматическом порядке открывает «карточку КТ» для каждого жилого здания с двумя и более собственниками. Учредительное собрание, утверждение устава или иные действия со стороны жильцов не требуются.

На этапе подготовки к вступлению закона в силу активные дома имели возможность самостоятельно перейти в статус КТ, утвердить индивидуальный устав и сформировать органы управления. Для менее организованных собственников переход осуществлялся по умолчанию, с применением типового устава⁴⁷. Таким образом, 1 января 2018 года все собственники помещений в многоквартирных домах в стране проснулись в статусе членов зарегистрированных товариществ.

Согласно части 2 статьи 16 нового закона, автоматическое КТ квалифицируется как частноправовое юридическое лицо. Все ключевые положения, такие как компетенции органов, правила созыва собраний, кворумы и порядок отчётности закреплены непосредственно в законе. Автоматическое формирование КТ привело к тому, что право собственности на квартиру теперь неразрывно связано с двумя элементами: долей в общем имуществе и обязательным членством в юридическом лице, оно возникает автоматически с момента покупки и может быть прекращено только при продаже помещения.

⁴⁶ См. ч. 1 статьи 95 закона «О квартирной собственности и квартирных товариществах», [RT I, 13.03.2014, 3] URL:<https://www.riigiteataja.ee/en/eli/ee/531122014001/consolide#kaj/https://ekyl.ee/wp-content/uploads/2018/02/seletuskiri.p>

⁴⁷ См. статью 17 там же.

1.1.3.2. Казахстан

Помимо простых товариществ реформа 2019 года устанавливала возможность создавать объединения собственников имущества (ОСИ) со статусом некоммерческого юридического лица⁴⁸. ОСИ действует на основании устава, который может быть типовым или индивидуально утвержденным. Членство в ОСИ неразрывно связано с правом собственности на помещение, каждый владелец автоматически становится участником объединения и сохраняет этот статус до момента продажи квартиры.

В ходе реализации реформы предполагалось, что объединение собственников имущества станет основной формой управления многоквартирными домами. Однако практика показала, что такая модель оказалась чрезмерно сложной и затратной для большинства домов. Процедура учреждения ОСИ требовала высокой активности жителей, знания юридических процедур, финансовых ресурсов для содержания председателя, бухгалтера и ведения обязательной отчетности⁴⁹. При этом местные исполнительные органы не были готовы к сопровождению перехода, отсутствовали методические материалы, не хватало подготовленных специалистов, а в ряде регионов не было инструментария контроля⁵⁰.

Параллельно по инерции продолжали работать кооперативы собственников квартир несмотря на то, что реформы подразумевали полный отказ от них. В результате в 2023 году было принято решение пересмотреть ряд положений законодательства в вопросе роли КСК⁵¹. Помимо этого, для

⁴⁸ См. статью 42-1 Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1007658

⁴⁹ Хорошее дело кондоминиумом не назовут: провал «реформы ОСИ» – результат ошибки или аферы? // Zakon.kz [Электронный ресурс]. Дата публикации: 25.04.2023. URL: <https://www.zakon.kz/sovety-yurista/6391545-khoroshee-delo-kondominiumom-ne-nazovut-proval-reformy-osi--rezultat-oshibki-ili-afery.html> (дата обращения: 15.07.2025).

⁵⁰ Что не так с ОСИ и КСК? // Krisha.kz [Электронный ресурс]. URL: <https://krisha.kz/content/news/2023/chto-ne-tak-s-osi-i-ksk> (дата обращения: 15.07.2025).

⁵¹ Закон о простых товариществах: что изменится в ЖКХ с 17 мая 2025 года? // Taspanews.kz [Электронный ресурс]. Дата публикации: 15.05.2025. URL: <https://taspanews.kz/novosti-kazakhstana/zakon-o-prostykh-tovarishchestvakh-chto-izmenitsya-v-zhkh-s-17-maya-2025-goda-768979816050/> (дата обращения: 15.07.2025).

стимулирования создания ОСИ с мая 2025 года их создание для крупных домов (где более 30 квартир) стало обязательным⁵².

Обновлённая роль КСК заключается в выполнении функций исполнителя наравне с управляющими компаниями и индивидуальными управляющими. Они сохраняют статус некоммерческих организаций, но теперь действуют только по договору с домом, выбравшим одну из предусмотренных законом форм управления – ОСИ или ПТ⁵³. Для продолжения деятельности все КСК должны пройти обязательную перерегистрацию, утвердить типовой устав, открыть отдельные текущий и накопительный счета, подключиться к государственной системе ЖКХ и соблюдать стандарты прозрачности. Установлены требования к квалификации руководства, введён режим ежемесячной отчётности и обязательного аудита.

Таким образом, КСК остаётся некоммерческой организацией, созданной самими жителями для совместного обслуживания домов, но будет работать по правилам, единым с управляющими компаниями. КСК перестают быть единоличным распорядителем средств нескольких домов, вместо этого жильцы каждого дома через ОСИ/ПТ контролируют управление общим имуществом, привлекая КСК как сервисную организацию по договору⁵⁴. КСК перестают быть самостоятельными субъектами управления, ОСИ сохраняет статус юридического лица и остаётся предпочтительным выбором для домов.

1.1.3.3. Словакия

После распада Чехословакии жилищный фонд Словакии, находившийся ранее в государственной и кооперативной собственности, был приватизирован в ускоренном порядке. Основой этого процесса стал закон «О собственности квартир и нежилых помещений» № 182/1993. Закон предоставил жильцам

⁵²См. статью 42 Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1007658

⁵³ Как изменятся правила для собственников квартир в управлении ОСИ и КСК: институт управдомов // Zakon.kz [Электронный ресурс]. Опубликовано: неделю назад. URL: <https://www.zakon.kz/sovety-yurista/6483024-kak-izmenyatsya-pravila-dlya-sobstvennikov-kvartir-v-upravlenii-osi-i-ksk-institut-upravdomov.html> (дата обращения: 15.07.2025)

⁵⁴ Реформа кооперативов собственников квартир: что ждет КСК? // Вақ.kz [Электронный ресурс]. Опубликовано: 4 месяца назад. URL: https://rus.baq.kz/reforma-kooperativov-sobstvennikov-kvartir-chto-zhdet-ksk_300009077/ (дата обращения: 1 5.07.2025)

право выкупа занимаемых ими помещений и одновременно задал правовую рамку для управления общим имуществом в многоквартирных домах, положив начало формированию современного режима кондоминиумов⁵⁵.

На сегодняшний день после продажи первой квартиры в доме собственники обязаны выбрать форму управления. Закон допускает лишь два варианта — либо учреждение товарищества, либо заключение договора на управление с внешней управляющим⁵⁶. Словацкое законодательство трактует товарищество как юридическое лицо особой категории. Оно создаётся не по общим правилам гражданского законодательства, а на основании специальной нормы Закона № 182/1993 и подлежит включению в отдельный государственный реестр, а не в единый реестр юридических лиц⁵⁷. Объединение не обладает правом собственности на имущество, а действует от имени всех собственников и исключительно в целях управления домом⁵⁸. Оно не может приобретать иное имущество, заниматься предпринимательской деятельностью или распределять прибыль. Финансирование осуществляется только за счёт взносов собственников⁵⁹.

Членство в товариществе не зависит от воли собственника. Оно возникает автоматически с приобретением квартиры и сохраняется до момента ее продажи. Покупатель, независимо от личного согласия, включается в число участников и обязан соблюдать внутренние правила.

При этом даже при отсутствии зарегистрированного товарищества собственники в Словакии по закону действуют как сообщество, они коллективно владеют средствами⁶⁰, принимают решения⁶¹, несут

⁵⁵ См. статью 4 Закона № 182/1993 Z. z. «О собственности на квартиры и нежилые помещения» (актуальную на 1 января 1994 г.) URL: <https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/?ucinost=01.01.1994>

⁵⁶ См. статью 6 Закона № 182/1993 Z. z. «О собственности на квартиры и нежилые помещения» URL: <https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/?ucinost=15.07.2025>

⁵⁷ См. статью 7d там же.

⁵⁸ См. статью 7b там же.

⁵⁹ См. статью 7d там же.

⁶⁰ См. статью 10 Закона Румынии от 20 июля 2018 года № 196/2018 «О создании, организации и функционировании ассоциаций собственников и управлении кондоминиумами» (Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor) URL: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/203233> (дата обращения: 01.12.2025).

⁶¹ См. статью 14 там же.

ответственность за содержание⁶², но обязаны нанять управляющего по договору⁶³. В отличие от российской модели, где без юрлица сообщество фактически не формируется, словацкое право прямо признаёт за совокупностью собственников минимальную коллективную субъектность.

1.1.3.4. Румыния

В социалистический период управление многоквартирными домами в Румынии осуществлялось через ассоциации жильцов, созданные на основании Декрета № 387/1977. Эти объединения были обязательными для всех нанимателей, однако не обладали статусом юридического лица и действовали как элементы административной системы. Они координировали повседневное содержание зданий, но не имели самостоятельной правоспособности, возможности заключать договоры или открывать счета⁶⁴.

После начала приватизации жилья в 1990-х годах законодательство сохранило преемственность данной формы. Закон № 114/1996 о жилье установил обязанность преобразовать прежние ассоциации жильцов в ассоциации собственников, если квартиры переходили в частную собственность. Тем не менее, несмотря на закреплённое требование, механизм создания юридического лица оставался до конца неурегулированным, и фактическое внедрение новых структур происходило неравномерно, без единых стандартов и обязательных процедур⁶⁵.

Лишь с принятием Закона № 230/2007 ассоциации собственников получили полное правовое оформление как некоммерческие юридические лица. Закон зафиксировал порядок учреждения таких объединений, включающий принятие решения большинством собственников, утверждение

⁶² См. статью 11 там же.

⁶³ См. статью 8 там же.

⁶⁴ Декрет № 387/1977 об утверждении Устава ассоциации жильцов // Официальный бюллетень Социалистической Республики Румыния. 16.11.1977. № 116. URL: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/458>.

⁶⁵ Закон № 114/1996 о жилищах // Monitorul Oficial al României. 31.10.1996. № 254. URL: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/8601>

устава и обязательную регистрацию⁶⁶. С этого момента ассоциация приобретала правоспособность и могла действовать от своего имени, заключать договоры, открывать банковские счета и управлять общим имуществом дома.

В то же время сохранялся принцип добровольного членства. Владельцы, не подписавшие соглашение о вступлении, не становились членами юридического лица, хотя обязаны были участвовать в финансировании расходов пропорционально своей доле. Такая модель сохраняла формальную свободу объединения, но на практике создавала затруднения. Реформа 2018 года, проведенная на основе Закона № 196/2018, сохранила добровольность членства, но значительно усилила правовой каркас объединений. Закон установил единый реестр ассоциаций, стандартизировал учредительные документы, ввёл обязательную сертификацию управляющих и установил административные санкции за нарушения. Помимо этого, была введена обязанность создать в каждом доме ассоциацию, а за игнорирование требования была введена административная ответственность. Для домов, введённых до вступления закона в силу, ответственность возлагается на самих собственников. Отсутствие зарегистрированной ассоциации рассматривается как бездействие в отношении содержания дома и влечёт штраф⁶⁷. Для новостроек аналогичное обязательство возложено на застройщика, которому отведён шестидесятидневный срок для регистрации ассоциации после ввода объекта в эксплуатацию.

В результате, членство в ассоциации не является принудительным, однако неучастие в её деятельности лишает собственника права принимать решения (*подробнее в пункте 2.5*). При этом все владельцы помещений обязаны участвовать в финансировании общих расходов, а отсутствия

⁶⁶ Закон № 230/2007 о создании, организации и функционировании ассоциаций собственников // «Monitorul Oficial al României». 23.07.2007. № 490. URL: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/83753>

⁶⁷ См. статью 11 Закона № 196/2018 «Об учреждении, организации и функционировании ассоциаций собственников, и управлении кондоминиумами». URL: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/202237>

юридически оформленной ассоциации расценивается как административное правонарушение.

Таблица 3 – Правовой статус сообщества собственников МКД

Страна	Нормативная правовая база
Россия	<i>Примечание ИЭГ – Правоспособное сообщество собственников помещений не возникает автоматически. Для управления домом может быть создано ТСЖ, обладающее статусом юридического лица, однако его создание не является обязательным, а членство в нём — добровольным⁶⁸.</i>
Венгрия	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 ⁶⁹ . <i>Примечание ИЭГ – Сообщество собственников возникает в каждом кондоминиуме в силу закона и не требует регистрации.</i>
Казахстан	Объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома (ОСИ) - 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 ⁷⁰ . 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 ⁷¹ . <i>Примечание ИЭГ – В законодательстве предусмотрены два способа формирования сообщества собственников:</i> - с созданием юридического лица (Объединения собственников имущества многоквартирного дома) и его регистрацией; - без образования юридического лица — через заключение договора о совместной деятельности (простое товарищество) между всеми собственниками помещений в доме.
Польша	Все собственники, чьи помещения составляют конкретный объект недвижимости, образуют сообщество собственников. Сообщество

⁶⁸ См. статью 135 Жилищного кодекса Российской Федерации.

⁶⁹ См. статью 3 Закона Венгерской Республики от 2003 года № СХХХІІІ «О кондоминиумах».

⁷⁰ См. статью 43 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях».

⁷¹ См. статью 43-І Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях».

Страна	Нормативная правовая база
	<p>собственников может приобретать права и нести обязанности, предъявлять иски и быть ответчиком по иску⁷².</p> <p><i>Примечание ИЭГ – Сообщество собственников возникает в каждом кондоминиуме в силу закона и не требует регистрации.</i></p>
Румыния	<p>Ассоциация собственников жилья является правовой формой организации и представительства общих интересов собственников жилья в многоквартирном доме, обладающей статусом юридического лица, некоммерческой, созданной в соответствии с положениями настоящего закона, целью которой является управление, эксплуатация, содержание, ремонт, реконструкция и модернизация общего имущества, поддержание здания в хорошем состоянии, соблюдение прав и принятие на себя обязанностей всех собственников⁷³.</p> <p><i>Примечание ИЭГ – Ассоциация собственников создаётся в каждом кондоминиуме в силу закона, имеет обязательный характер и подлежит регистрации.</i></p>
Словакия	<p>Управление домом осуществляет сообщество собственников квартир и нежилых помещений в доме либо иное юридическое или физическое лицо, с которым собственники заключили договор об управлении. Собственники квартир и нежилых помещений обязаны обеспечить управление домом через сообщество или управляющего. Обязанность по управлению домом возникает с момента первого перехода права собственности на квартиру или нежилое помещение⁷⁴.</p> <p>Сообщество является юридическим лицом, возникает с момента внесения записи в реестр сообществ, который ведётся окружным управлением по месту нахождения самоуправления соответствующего края⁷⁵.</p> <p><i>Примечание ИЭГ – Сообщество создаётся по решению большинства собственников и подлежит регистрации как юридическое лицо. После регистрации участие в сообществе обязательно для всех собственников.</i></p>
Словения	<p>Собственники помещений обязаны заключить договор о взаимных отношениях (pogodba o medsebojnih razmerjih), который регулирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> - распределение расходов и обязательств, если оно отклоняется от пропорционального по доле принципа; - порядок формирования резервного фонда (в случае превышения установленного минимума); - правила использования индивидуальных и общих частей;

⁷² См. статью 6 Закона Республики Польша от 24 июня 1994 года «О собственности на помещения».

⁷³ См. статью 11 Закона Румынии № 196/2018 «О создании, организации и функционировании ассоциаций собственников, и управлении кондоминиумами».

⁷⁴ См. статью 6 Закона Словацкой Республики № 182/1993 от 8 июля 1993 года «О собственности на квартиры и нежилые помещения».

⁷⁵ См. статью 7 Закона Словацкой Республики № 182/1993 от 8 июля 1993 года «О собственности на квартиры и нежилые помещения».

Страна	Нормативная правовая база
	<ul style="list-style-type: none"> - цели использования, ограничения, порядок участия в сделках, правила управления и страхования здания; - полномочия управляющего, если они отличаются от установленных законом. <p>Этот договор заключается в письменной форме и обязателен для всех новых собственников, включая тех, кто приобретает помещения после его заключения⁷⁶.</p> <p>Собственники многоквартирного дома могут принять решение о создании товарищества собственников жилья как юридического лица для управления многоквартирным домом. Такое решение может быть принято только с согласия всех собственников кондоминиума⁷⁷.</p> <p><i>Примечание ИЭГ – Собственники вправе принять решение о создании правоспособного юридического лица в виде товарищества для самостоятельного управления.</i></p>
Эстония	<p>Квартирное товарищество – это частноправовое юридическое лицо, членами которого являются все собственники квартирных собственности одной недвижимой собственности, разделенной на квартирные собственности⁷⁸.</p> <p>Собственники квартир осуществляют свои права, вытекающие из квартирной собственности, и выполняют свои обязанности через квартирное товарищество⁷⁹.</p>

2. Организация управления общим имуществом

Формальный правовой статус сообщества собственников задаёт лишь исходную рамку, для понимания механизмов содержания и модернизации многократных домов требуется учитывать то, как в конкретной правовой системе распределяются обязанности по содержанию общего имущества, какие формы организации допускаются, кто наделён правом принимать решения и какие процедуры обеспечивают их реализацию. Закрепление правоспособности служит не самоцелью, а инструментом решения прикладных задач. Там, где за объединением собственников признаётся статус субъекта права, законодательство как правило предусматривает возможность

⁷⁶ См. статью 116 Закона Республики Словения от 13 октября 2002 года № 87/2002 «О вещных правах» (SPZ).

⁷⁷ См. статью 72 Закона Республики Словения от 18 июля 2003 года № 69/2003 «О жилищном строительстве» (Stanovanjski zakon – SZ-1)

⁷⁸ См. статью 1 Закона Эстонской Республики от 19 февраля 2014 года, RT I, 13.03.2014, № 3 «О квартирной собственности и квартирных товариществах».

⁷⁹ См. статью 12 Закона Эстонской Республики от 19 февраля 2014 года, RT I, 13.03.2014, № 3 «О квартирной собственности и квартирных товариществах».

открытия отдельного счёта, ведения бухгалтерии, создания резервных фондов и упрощённого принятия решений большинством голосов.

Анализ каждой страны в дальнейшем строится по трём ключевым направлениям. Во-первых, рассматривается, как распределяются обязанности и ответственность за общее имущество между собственниками. Во-вторых, анализируются допустимые способы управления. В-третьих, уточняются процедуры принятия решений, условия их действительности и степень обязательности для участников. Такой подход позволяет увязать юридическую конструкцию с её практическими последствиями и оценить, насколько она пригодна для прозрачного управления многоквартирным домом.

2.1. Венгрия

Венгерская модель управления многоквартирными домами основывается на сочетании коллективного участия собственников и возможности делегирования полномочий. Сообщество вправе заключать договоры, взыскивать задолженности, выступать стороной в судебных разбирательствах, распоряжаться средствами на содержание и ремонт общего имущества. Хотя сообщество не является юридическим лицом, его правоспособность специально признана законом в пределах вопросов управления домом.

Высшим органом управления является общее собрание, которое включает всех собственников помещений в здании⁸⁰. Оно принимает решения по наиболее значимым вопросам. К числу таких решений относятся утверждение бюджета, определение порядка и объёмов расходов, принятие отчётности управляющего, выбор или отстранение управляющего, или правления, утверждение устава и организационных правил, согласование проведения капитального ремонта и заключение договоров, выходящих за рамки обычного управления⁸¹. Кроме того, общее собрание может

⁸⁰ См. статью 27 Закона Венгерской Республики от 2003 года № СХХХІІІ «О кондоминиумах».

⁸¹ Статья 28. Расходы, выходящие за рамки обычного управления: расходы, связанные с работами, выходящими за рамки консервации и не входящими в сферу обслуживания (эксплуатации, ремонта и

устанавливать ограничения на пользование индивидуальной собственностью, если это необходимо для защиты интересов других участников, например, запрещать краткосрочную аренду или содержание домашних животных⁸².

Управление многоквартирным домом в Венгрии может осуществляться через избрание общего представителя или коллегиально, через создание правления. Общий представитель действует от имени сообщества в качестве единоличного исполнителя. Он может быть, как одним из собственников, так и профессиональным управляющим, при этом к нему предъявляются специальные требования. Управляющий должен иметь квалификацию в сфере управления недвижимостью и соответствовать установленным законодательством критериям профессиональной подготовки⁸³. Его кандидатура утверждается на общем собрании, и он несёт персональную ответственность за соблюдение решений собрания, ведение финансовой документации и исполнение текущих обязательств.

Правление формируется в качестве альтернативы единоличному представителю. Оно состоит не менее чем из трёх членов, избираемых из числа собственников. Один из них исполняет функции председателя. В отличие от общего представителя, правление принимает решения коллегиально и распределяет между собой обязанности по управлению домом. Вознаграждение членам правления может устанавливаться только по решению общего собрания⁸⁴. Ответственность членов правления охватывает организацию текущего обслуживания, контроль за финансовой дисциплиной, реализацию решений собственников и соблюдение регламента.

В домах, где количество помещений превышает установленный порог, создаётся ревизионная комиссия⁸⁵. Её задачей является проверка финансовой документации, контроль соблюдения решений собрания и анализ годовой

реконструкции), которые в соответствии с учредительным актом подразумевают расширение или преобразование здания или части здания, находящихся в совместной собственности, или создание нового здания, части здания или оборудования здания, которые становятся совместной собственностью.

⁸² См. статью 17 там же.

⁸³ См. статью 49 там же.

⁸⁴ См. статью 43 там же.

⁸⁵ См. статью 51/A там же.

отчётности. Для части случаев закон дополнительно требует привлекать сертифицированного бухгалтер или аудитора, который обязан проанализировать проект бюджета, провести аудит и представить заключение на общее собрание.

2.2. Польша

Польская модель управления многоквартирными домами строится на обязательном участии всех собственников в принятии решений и допускает передачу текущих функций правлению или управляющему. Сообщество создаётся по закону при наличии более трёх отдельных помещений и обладает ограниченной правоспособностью, позволяющей действовать от собственного имени в вопросах управления зданием⁸⁶.

Главный орган управления — собрание собственников. Оно принимает решения по ключевым вопросам, включая утверждение годового плана, размера расходов, заключение договоров на управление, согласие на реконструкцию или отчуждение общего имущества, а также избрание или отстранение управляющего⁸⁷. Собственники могут голосовать как очно, так и в порядке письменного опроса, а если кворум не достигается, закон допускает обращение в суд с просьбой заменить отсутствующее согласие судебным решением⁸⁸.

Управление возлагается либо на избранное правление, либо на профессионального управляющего, нанятого по договору. Правление действует от имени сообщества и несёт ответственность перед собственниками⁸⁹, ведёт расчёты, хранит техническую документацию, актуализирует список собственников, готовит годовой отчёт, инициирует судебные процедуры по взысканию долгов и представляет сообщество вовне⁹⁰. За свою работу члены правления могут получать вознаграждение, если это

⁸⁶ См. статью 6 Закона Польши от 24 июня 1994 года «О собственности на помещения» (Ustawa o własności lokali) URL: <https://lexlege.pl/ustawa-o-wlasnosci-lokali/> (дата обращения: 07.08.2025).

⁸⁷ См. статью 22 там же.

⁸⁸ См. статью 23 там же.

⁸⁹ См. статью 20 там же.

⁹⁰ См. статьи 29-30 там же.

предусмотрено решением собрания⁹¹. Каждый собственник имеет право контролировать деятельность правления и обжаловать его действия в суде⁹².

Управляющий — это внешний субъект, физическое или юридическое лицо, которому сообщество может передать функции управления. Такое решение оформляется нотариально и фиксируется в реестре. До 2014 года управляющий обязан был иметь профессиональную лицензию и страхование гражданской ответственности. В настоящее время лицензирование отменено, однако требование о страховании осталось⁹³. В рамках полномочий он осуществляет те же функции, что и правление, но действует как исполнитель по договору, что усиливает его гражданско-правовую ответственность, но ограничивает возможность вмешательства собственников в его деятельность без расторжения договора. Контроль за исполнением обязанностей правления или управляющего осуществляется на ежегодном собрании, где собственники утверждают отчёт и принимают план на следующий год⁹⁴.

2.3. Эстония

С 2018 года в Эстонии действует унифицированная модель управления многоквартирными домами на основе обязательного квартирного товарищества. Органы управления включают общее собрание и правление. Собрание является высшим органом, принимающим ключевые решения большинством голосов⁹⁵. Оно утверждает устав, годовой план хозяйственной деятельности, отчёты, сметы, принимает решения о капитальных вложениях, модернизации и других действиях. Решения могут приниматься как в очной форме, так и без созыва собрания, при соблюдении установленных условий для голосования⁹⁶.

⁹¹ См. статью 28 там же.

⁹² См. статью 29 там же.

⁹³ См. статью 186 Закона Польши от 21 августа 1997 года «О недвижимости» (Ustawa o gospodarce nieruchomościami) URL: <https://lexlege.pl/ustawa-o-gospodarce-nieruchomosciami/dzial-v-dzialalnosc-zawodowa-w-dziedzynie-gospodarowania-nieruchomosciami/2097/> (дата обращения: 07.08.2025).

⁹⁴ См. статью 30 Закона Польши от 24 июня 1994 года «О собственности на помещения» (Ustawa o własności lokali) URL: <https://lexlege.pl/ustawa-o-wlasnosci-lokali/> (дата обращения: 07.08.2025).

⁹⁵ См. статью 20 там же.

⁹⁶ См. статью 21 там же.

Руководство квартирным товариществом осуществляется правлением. Оно представляет товарищество во внешних отношениях, заключает договоры, распоряжается средствами, организует текущее содержание и ремонт на основании решений, принятых на общем собрании⁹⁷. Все действия, превышающие лимиты утверждённого бюджета или предполагающие значительное изменение имущественной ситуации, требуют решения квалифицированным большинством голосов на собрании⁹⁸.

Если КТ передаёт функции профессиональному управляющему, то действует модель единоличного управления юридическим лицом⁹⁹. Управляющий получает все полномочия правления, включая подписание договоров, руководство и исполнение решений. Управляющий действует не от собственного имени, а от имени КТ. Для каждого КТ назначается один домоправитель — физическое лицо с подтверждённой квалификацией управляющего недвижимостью или руководителя КТ¹⁰⁰. Домоправитель обеспечивает исполнение задач управляющего на уровне конкретного дома и обязан взаимодействовать с собственниками, что прямо прописано в законе¹⁰¹.

2.4. Казахстан

До сентября 2025 года управление многоквартирными домами в Казахстане строилось вокруг трех форм — объединения собственников имущества, простого товарищества и непосредственного управления¹⁰²¹⁰³. В результате реформы последней реформы простое товарищество было исключено из законодательства, и допустимыми остались только две формы управления: объединение собственников имущества и непосредственное совместное управление для ограниченного круга малых домов. Управляющие

⁹⁷ См. статьи 24 и 35 там же.

⁹⁸ См. статью 36 там же.

⁹⁹ См. статью 26 там же.

¹⁰⁰ См. статью 28 там же.

¹⁰¹ См. статью 28 там же.

¹⁰² С сентября 2025 года в Казахстане вступили в силу поправки, упразднившие форму «простого товарищества» для управления многоквартирными домами.

¹⁰³ Непосредственное управление является уникальной формой для ограниченного числа МКД и детально не рассматривается в рамках этого исследования.

компании и КСК могут быть привлечены в любой из моделей, но действуют исключительно по договору и под контролем внутреннего представителя.

В модели ОСИ управление осуществляется через избранного председателя. Председатель представляет юридическое лицо во всех органах и судах, заключает договоры, организует текущее содержание общего имущества, ведёт техническую и финансовую документацию, открывает банковские счета, размещает информацию, контролирует поступление платежей и готовит отчётность¹⁰⁴. Все полномочия исполняются без отдельной доверенности¹⁰⁵. Административные или гражданско-правовые ответственность председателя наступает за ненадлежащее исполнение всех решений собрания, неполноту и недостоверность отчётов, несоблюдение требований к отчётности и ведению документации.

Общее собрание собственников принимает ключевые решения: утверждает смету и её исполнение, определяет размер платежей, форму управления, назначает или отстраняет председателя, выбирает управляющую организацию, принимает решения по капитальному ремонту и другим значимым вопросам¹⁰⁶. Собрание также вправе делегировать часть полномочий совету дома. Все решения оформляются протоколом и являются обязательными.

При выборе внешнего управления председатель ОСИ может заключить договор с управляющей компанией¹⁰⁷. Управляющая компания действует в пределах делегированных полномочий, ведёт списки собственников, организует собрания, заключает договоры на коммунальные и сервисные услуги, подготавливает сметы, составляет ежемесячную и годовую отчётность, обеспечивает прозрачность расходов и отвечает за предоставление информации. Управляющий обязан исполнять только утверждённые решения и подотчётен председателю или доверенному лицу.

¹⁰⁴ См. пункт 7 статьи 43 Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1007658

¹⁰⁵ См. пункт 5 статьи 43 там же.

¹⁰⁶ См. статью 42-1 там же.

¹⁰⁷ См. статью 48-1 там же.

Бухгалтерский учёт в ОСИ обязателен. Он обеспечивает формирование годового плана расходов, составление отчётности, проведение ревизии и подготовку сметы. Председатель обязан регулярно отчитываться перед собственниками, а при определённых условиях деятельность может быть подвержена внешнему аудиту.

В ПТ управление осуществляется через доверенное лицо, назначаемое всеми собственниками по письменной доверенности¹⁰⁸. Оно имеет полномочия аналогичные председателю ОСИ¹⁰⁹, однако в отличие от председателя юридического лица, доверенное лицо действует не от имени организации, а как уполномоченный представитель сообщества.

В непосредственном управлении отсутствуют председатель и органы управления. Все действия по содержанию имущества, заключению договоров и сбору средств осуществляются по взаимному согласию собственников. Решения принимаются коллективно и должны быть зафиксированы. Отсутствие представительного органа снижает расходы, но повышает операционные риски, в случае конфликта или отсутствия согласия управление домом может фактически парализоваться.

2.5. Румыния

В Румынии ассоциация обладает статусом юридического лица и создается с целью защиты прав собственников, управления общим имуществом и обеспечения содержания здания¹¹⁰. Регистрация ассоциации обязательна для ведения деятельности, включая открытие банковских счетов, участие в судебных разбирательствах и заключение гражданско-правовых сделок.

Высшим органом управления является общее собрание членов ассоциации. Право голосовать, избираться в органы управления и принимать

¹⁰⁸ См. пункт 1 статьи 43-1 там же.

¹⁰⁹ См. пункт 2 статьи 43-1 там же.

¹¹⁰ См. статьи 3 и 6 Закона Румынии от 20 июля 2018 года № 196/2018 «О создании, организации и функционировании ассоциаций собственников, и управлении кондоминиумами» (Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor) URL: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/203233> (дата обращения: 01.12.2025).

решения по бюджету, тарифам, текущим и капитальным расходам имеют только те собственники, которые подали письменное заявление и включены в реестр членов. Все решения общего собрания распространяются на всех владельцев помещений в доме, независимо от их членства в ассоциации¹¹¹.

Текущее руководство осуществляется через совет ассоциации и председателя, избираемого из числа членов совета. Совет отвечает за разработку стратегии, контроль исполнения решений собрания, проверку отчётности и общее руководство делами. Председатель организует взаимодействие с подрядчиками, подписывает договоры, ведёт документацию и обеспечивает исполнение принятых решений.

Ассоциация вправе передать исполнение административных функций профессиональному управляющему, заключив с ним агентский договор. Управляющим может быть только лицо, зарегистрированное в официальном реестре и обладающее необходимой квалификацией. Он несёт ответственность за ведение бухгалтерии, сбор взносов, организацию обслуживания, заключение договоров, подготовку отчётов и представление ассоциации в суде и перед органами власти. Все действия управляющего контролируются председателем и советом, а его полномочия могут быть прекращены по решению общего собрания¹¹².

В ассоциации также может быть назначен аудитор, особенно в домах с большим количеством помещений. Аудитор проверяет отчётность, контролирует законность действий правления и предоставляет заключения для общего собрания¹¹³.

Собственник, не состоящий в ассоциации, обязан вносить плату за содержание общего имущества, соблюдать внутренние правила и исполнять решения общего собрания. Однако он не имеет права голосовать, избираться в органы управления и участвовать в управлении¹¹⁴.

¹¹¹ См. статьи 29, 46, 53 там же.

¹¹² См. статьи 64-68 там же.

¹¹³ См. статью 59 там же.

¹¹⁴ См. статьи 18, 29, 46 там же.

Таким образом, румынская модель управления основана на обязательной регистрации ассоциации собственников, устанавливает чёткое разграничение прав и обязанностей между членами и прочими собственниками, предусматривает разнообразие организационных решений для текущего управления и обеспечивает постоянный контроль за деятельностью управляющих лиц.

2.6. Словакия

Согласно Закону № 182/1993, управление домом определяется как «закупка услуг и товаров», обеспечиваемая управляющим или объединением собственников для владельцев квартир и нежилых помещений в доме. Под этим понимается эксплуатация, содержание, ремонт, реконструкция и модернизация общих частей и оборудования дома, прилегающей территории и принадлежностей, услуги, связанные с использованием помещений, ведение расчетного счета дома в банке, взыскание ущерба, долгов и претензий, связанных с фондом эксплуатации, содержания и ремонта, а также любая иная деятельность, непосредственно связанная с использованием дома его собственниками¹¹⁵.

При наличии товарищества собственников ключевую роль в управлении играет председатель. Его избирает общее собрание собственников большинством голосов, он действует как орган управления от имени сообщества и наделён широким кругом полномочий¹¹⁶. Председатель представляет сообщество в судах, перед третьими лицами и органами власти, подписывает договоры, распоряжается средствами на основании утверждённой сметы и бюджета, контролирует текущее техническое обслуживание, ведёт документацию и обеспечивает выполнение решений общего собрания. Он имеет право самостоятельно принимать решения в пределах текущего управления, включая оплату коммунальных услуг, заказ

¹¹⁵ См. статью 6 Закона № 182/1993 Z. z. «О собственности на квартиры и нежилые помещения» (актуальную на 1 января 1994 г.) URL: <https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/?ucinost=01.01.1994>

¹¹⁶ См. статью 7с (1) там же.

мелкого ремонта, заключение краткосрочных договоров на обслуживание, если расходы предусмотрены бюджетом¹¹⁷.

Решения, выходящие за рамки обычного управления — изменение размера взносов, проведение капитального ремонта, заключение кредитных договоров, отчуждение общего имущества, изменение способа управления требуют предварительного одобрения общего собрания¹¹⁸. Председатель не вправе инициировать эти действия единолично.

Внутренний контроль за действиями председателя осуществляется общим собранием, а при наличии, советом собственников, который может быть создан как наблюдательный орган. Совет проверяет отчётность, контролирует исполнение решений, может выносить рекомендации или требовать созыва собрания¹¹⁹. В случае грубого нарушения обязанностей или злоупотреблений, собрание может досрочно отозвать председателя и избрать нового.

Кроме того, собственники вправе в любое время требовать доступ к документации, проверять договоры и счета касающуюся управления домом. Обязанность по предоставлению такой информации лежит на председателе и управляющем¹²⁰. В случае бездействия или нарушений возможно обращение в суд либо инициирование собрания для смены председателя.

Если управление многоквартирным домом осуществляется через профессионального управляющего, регистрация сообщества собственников как юридического лица не требуется. Однако само сообщество в смысле совокупности собственников помещений продолжает существовать как источник воли и центр принятия решений. Управляющий действует не автономно, а по поручению собственников, в пределах полномочий, определённых в договоре и решениях общего собрания.

¹¹⁷ См. статью 7с (2) там же.

¹¹⁸ См. статью 14b (1-4) там же.

¹¹⁹ См. статью 7е (3) там же.

¹²⁰ См. статью 11 (6) там же.

Управляющий может быть физическим или юридическим лицом, включённым в государственный реестр и имеющим лицензию¹²¹. Договор с ним заключается на основании решения общего собрания собственников и удостоверяется нотариально¹²². Управляющий обязуется вести отдельный банковский счёт для каждого дома, учитывать платежи в рамках конкретных счетов, соблюдать целевое назначение средств, представлять интересы собственников в отношениях с поставщиками и государственными органами, вести учёт и готовить ежегодную финансовую отчётность¹²³¹²⁴.

Для взаимодействия с управляющим собственники избирают уполномоченного представителя, который получает отчётность, следит за исполнением бюджета, передаёт обращения и предложения от собственников, а также может инициировать созыв собрания¹²⁵. Сам управляющий не вправе принимать решения, выходящие за пределы обычного управления, без согласия собственников. Все ключевые решения, включая утверждение сметы, размера взносов, порядок распоряжения средствами и расторжение договора, принимаются на общем собрании¹²⁶.

2.7. Словения

В Словении при наличии более двух собственников и восьми помещений в доме собственники обязаны привлечь управляющего¹²⁷, который действует в качестве представителя всех сосособственников¹²⁸. Назначение управляющего признаётся формой обычного управления, не требующей квалифицированного большинства, и возможно как из числа собственников, так и путём заключения договора с профессиональной управляющей

¹²¹ (См. статью 8 (1) там же.

¹²² См. статью 8а (1-2) там же.

¹²³ См. статью 8а (2) там же.

¹²⁴ См. статью 8 (3-5) там же.

¹²⁵ См. статью 8а (5) там же.

¹²⁶ См. статью 14б там же.

¹²⁷ См. статью 118 Закона о жилье, содержание — условия управления совместной собственностью, права и обязанности совладельцев (Stanovanjski zakon): URL: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO125#c1117>

¹²⁸ См. статью 48 Закона Республики Словения от 18 июля 2003 года № 69/2003 «О жилищном строительстве» (Stanovanjski zakon – SZ-1) URL: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO2008#c1114> (дата обращения: 01.12.2025)

организацией, зарегистрированной для такой деятельности¹²⁹. В исключительных случаях при отсутствии управляющего его может назначить суд по заявлению любого из собственников¹³⁰.

Управляющий представляет собственников в отношениях с внешними контрагентами и государственными органами, осуществляет текущее обслуживание, реализует план содержания здания, формирует расчёты и сметы, организует сбор взносов и распределение расходов, обеспечивает ведение отчётности и передачу её на общее собрание¹³¹. Он также ответственен за оплату всех обязательств дома, заключённых по договорам с третьими лицами, пропорционально полученным платежам от собственников. В случае недоплаты он обязан передать данные о должниках для подачи иска¹³².

Для контроля за его деятельностью собственники могут учредить надзорный орган, состоящий обычно из трёх человек¹³³. Комитет проверяет исполнение условий договора, выносит предложения и может инициировать собрание¹³⁴. Также каждый собственник вправе получить доступ к протоколам собраний, бухгалтерским документам и состоянию счетов.

Альтернативой является создание сообщества как зарегистрированного юридического лица, если все собственники принимают соответствующее решение¹³⁵. Органом управления становится собрание членов, то есть всех собственников. Все денежные средства аккумулируются на счёте такого сообщества, разделяются на текущие и резервные, ведётся обязательный раздельный бухгалтерский учёт¹³⁶.

Товарищество представляет её председатель, избираемый собранием. На него распространяются те же полномочия и обязательства, что и на

¹²⁹ См. статью 49(2) там же.

¹³⁰ См. статью 49(4) там же.

¹³¹ См. статью 50(1) там же.

¹³² См. статью 71(1)-(2) там же.

¹³³ См. статью 39 там же.

¹³⁴ См. там же.

¹³⁵ См. статью 72(1) там же.

¹³⁶ См. статью 79 там же.

управляющего, включая ведение дел, подписание договоров, контроль за исполнением бюджета и отчетность. Все члены обязаны ежемесячно вносить платежи на содержание и в резервный фонд. В случае задолженности применяются взыскания через суд, а за долги перед третьими лицами члены несут солидарную ответственность¹³⁷.

Таким образом, словенская модель допускает две основные управленческие конструкции: через управляющего, действующего на основании собрания, и через товарищество. Управляющий или председатель действуют в рамках делегированных полномочий и обязаны соблюдать ограничения, установленные законом и собственниками.

Таблица 4 – Регулирование способов управления МКД

Страна	Нормативная правовая база
Россия	<p>Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией¹³⁸.
Венгрия	<p>Высшим органом принятия решений сообщества является общее собрание, состоящее из собственников, в котором имеют право участвовать все совладельцы.</p> <p>Управление МКД осуществляет управляющий или правление. В кондоминиумах, в которых более двадцати пяти квартир, для контроля за хозяйственной деятельностью сообщества должен быть избран ревизионный комитет.</p> <p>Члены правления, состоящего как минимум из председателя и двух членов, а также ревизионного комитета избираются самими собственниками из своего числа; при этом правовое положение и ответственность председателя правления аналогичны правовому положению и ответственности управляющего¹³⁹.</p>

¹³⁷ См. статьи 80-81 там же.

¹³⁸ См. статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

¹³⁹ См. статью 27 Закона Венгерской Республики от 2003 года № СХХХІІІ «О кондоминиумах».

Страна	Нормативная правовая база
Казахстан	<p>Собственники квартир, нежилых помещений для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума обязаны выбрать одну из форм управления объектом кондоминиума:</p> <p>1) объединение собственников имущества; <i>(примечание ИЭГ на собрании из числа собственников квартир, нежилых помещений сроком на один год избирается председатель объединения собственников имущества, которые выполняет функции по управлению МКД, либо заключается договор управления с управляющим);</i></p> <p>2) простое товарищество многоквартирного жилого дома (простое товарищество), если количество собственников квартир, нежилых помещений не превышает тридцати <i>(примечание ИЭГ Собственники квартир, нежилых помещений из своего состава могут определить для руководства совместной деятельностью доверенное лицо, являющееся физическим лицом, действующее на основании договора простого товарищества о совместной деятельности и простой письменной доверенности, выданной всеми собственниками квартир, нежилых помещений, либо заключается договор управления с управляющим);</i></p> <p>3) непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир, нежилых помещений, если количество собственников квартир, нежилых помещений не превышает шестнадцати <i>(примечание ИЭГ Собственники квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома вправе нанять управляющую компанию по договору оказания услуг, подписанному всеми собственниками квартир, нежилых помещений)</i> ¹⁴⁰.</p> <p>Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума на основании договора, заключаемого с председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества¹⁴¹.</p>
Польша	<p>Собственники помещений могут в учредительном договоре либо в договоре, заключённом позднее в форме нотариального акта, определить способ управления общим имуществом, и в частности могут передать управление физическому или юридическому лицу¹⁴².</p> <p>Если количество выделенных (отдельных) и невыделенных помещений превышает три, собственники помещений обязаны принять решение о выборе единоличного или коллегиального правления. Членом правления может быть только физическое лицо¹⁴³.</p>

¹⁴⁰ См. статью 42 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях».

¹⁴¹ См. статью 48-1 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях».

¹⁴² См. статью 18 Закона Республики Польша от 24 июня 1994 года «О собственности на помещения».

¹⁴³ См. статью 20 Закона Республики Польша от 24 июня 1994 года «О собственности на помещения».

Страна	Нормативная правовая база
	<i>Примечание ИЭГ – Управление может осуществляться правлением либо профессиональным управляющим.</i>
Румыния	<p>С целью управления и технического обслуживания кондоминиума ассоциация собственников заключает договоры от имени собственников с физическими лицами, индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, деятельность которых связана с управлением кондоминиумами и которые созданы в соответствии с действующим законодательством¹⁴⁴.</p> <p>Управление кондоминиумом может осуществляться физическими лицами, индивидуальными предпринимателями или специализированными юридическими лицами, уполномоченными в соответствии с законом¹⁴⁵.</p> <p><i>Примечание ИЭГ – Управление может осуществляться только профессиональным управляющим.</i></p>
Словакия	Управление домом осуществляет сообщество собственников квартир и нежилых помещений в доме либо иное юридическое или физическое лицо, с которым собственники заключили договор об управлении. Собственники квартир и нежилых помещений обязаны обеспечить управление домом через сообщество или управляющего ¹⁴⁶ .
Словения	<p>Если в доме имеется более двух владельцев и более восьми отдельных квартир, владельцы кондоминиума должны назначить профессионального управляющего¹⁴⁷.</p> <p>Отношения между собственниками жилья и управляющим регулируются договором об оказании услуг по управлению¹⁴⁸.</p> <p>Товарищество собственников жилья в правовых отношениях представляет председатель, к которому с соответствующими изменениями применяются положения настоящего Закона об управляющем многоквартирным домом. [<i>Примечание ИЭГ. В случае с созданием товарищества функции управляющего возлагаются на председателя</i>].</p>
Эстония	Правление – это руководящий орган квартирного товарищества, который представляет и руководит квартирным товариществом. ¹⁴⁹

¹⁴⁴ См. статью 63 Закона Румынии № 196/2018 «О создании, организации и функционировании ассоциаций собственников, и управлении кондоминиумами».

¹⁴⁵ См. статью 64 Закона Румынии № 196/2018 «О создании, организации и функционировании ассоциаций собственников, и управлении кондоминиумами».

¹⁴⁶ См. статью 6 Закона Словацкой Республики № 182/1993 от 8 июля 1993 года «О собственности на квартиры и нежилые помещения».

¹⁴⁷ См. статью 118 Закона Республики Словения от 13 октября 2002 года № 87/2002 «О вещных правах» (SPZ).

¹⁴⁸ См. статью 53 Закона Республики Словения от 18 июля 2003 года № 69/2003 «О жилищном строительстве» (Stanovanjski zakon – SZ-1)

¹⁴⁹ См. статью 24 Закона Эстонской Республики от 19 февраля 2014 года, RT I, 13.03.2014, № 3 «О квартирной собственности и квартирных товариществах».

Страна	Нормативная правовая база
	Вместо правления квартирному товариществу, руководить квартирным товариществом и представлять квартирному товариществу может юридическое лицо ¹⁵⁰ .

3. Финансирование, капитальный ремонт и модернизация

Экономическая модель функционирования сообщества собственников является ключевым элементом всей конструкции управления многоквартирным домом. Правосубъектность, коллективная ответственность и автономия в распоряжении средствами — не просто следствия организационной формы, но и самостоятельные факторы, определяющие устойчивость, оперативность и эффективность модели. После формирования сообщества и определения структуры управления центральное значение приобретает вопрос: как именно организовано финансовое обеспечение содержания, ремонта и модернизации общего имущества, кто управляет средствами, как принимаются решения о расходах и на кого возлагается риск неплатежей.

Экономическая автономия позволяет сообществу стать единым центром воли, платежей и обязательств, концентрируя денежные потоки в рамках внутренне контролируемой структуры. Это даёт возможность выстраивать договорные отношения с подрядчиками и поставщиками не от имени каждого собственника, а от лица всего дома, снижая транзакционные издержки и повышая управляемость. Обособленность средств создаёт правовые гарантии — они защищены от внешних требований к управляющей организации или иных лиц. Возможность накопления, перераспределения и привлечения внешнего финансирования зависит от юридического оформления, прозрачности внутреннего контроля и доверия к сообществу. Рассматривая экономические аспекты регулирования, важно учитывать также и то, какую роль играет государство в поддержке или контроле таких механизмов.

¹⁵⁰ См. статью 26 Закона там же.

Отсюда вытекает следующий блок анализа: как именно формируются бюджеты сообществ, как они распоряжаются средствами, какова правовая модель финансовой ответственности, и какие механизмы предусмотрены для привлечения или предоставления субсидий и кредитов в сфере капитального ремонта.

3.1. Венгрия

Венгерская система управления многоквартирными домами опирается на механизм коллективной финансовой ответственности, в рамках которого сообщество собственников аккумулирует и распоряжается средствами, необходимыми для текущего содержания и модернизации общего имущества. Основой этой модели являются обязательные взносы, уплачиваемые пропорционально доле в праве собственности на общее имущество, а также решения общего собрания, которыми можно установить иные сборы, принять решение о создании ремонтных счетов, также дополнительными источниками могут служить доходы от аренды общедомового имущества¹⁵¹.

Первоначально в законодательстве предусматривалось обязательное создание отдельных ремонтных счетов. Однако в 1992 году Конституционный суд признал это положение несоразмерным ограничением права собственности. Суд указал, что собственник не обязан заранее финансировать амортизацию имущества, если иное не вытекает из добровольно принятых решений (решение № 20/1992 (III.25.) АВН)¹⁵². После этого ведение такого счета стало возможным только на основе решения общего собрания. Несмотря на это, на практике такие счета создаются, особенно при кредитном финансировании.

Для целей модернизации дома сообщество может привлекать заемные средства на рыночных условиях. Закон устанавливает, что ответственность за обязательства сообщества несёт само объединение собственников. При недостаточности его имущества собственники отвечают по долгам в пределах

¹⁵¹ См. статьи 3 и 24 Закона Венгерской Республики от 2003 года № СХХХIII «О кондоминиумах».

¹⁵² Решение Конституционного суда Венгрии №33/1992 // Jogkodem [Электронный ресурс]. URL: <https://jogkodem.hu/doc/3302351> (дата обращения: 10.04.2025).

своей доли, по модели простого поручительства. Кредитор вправе обратиться к отдельному собственнику только после того, как будет доказана невозможность исполнения обязательства самим сообществом. Ответственность собственников носит субсидиарный и пропорциональный характер и не предполагает привлечения одного лица к исполнению полной суммы долга¹⁵³.

В венгерской правовой системе сообщество собственников обладает правом наложения залога на имущество тех собственников, которые допускают длительную просрочку в оплате обязательных взносов. Это право закреплено в статьях 30–32 Закона № СХХХІІІ от 2003 года и является одним из ключевых инструментов обеспечения финансовой дисциплины. Залог, регистрируемый в реестре, представляет собой обеспечительную меру, которая дает сообществу право в случае непогашения долга потребовать его принудительное взыскание за счет стоимости квартиры должника. При последующей продаже такого имущества вырученные средства в первую очередь направляются на погашение задолженности перед сообществом. Это обеспечивает приоритет требований сообщества перед иными возможными кредиторами.

Залог выполняет не только обеспечительную, но и принудительно-превентивную функцию. Зарегистрированное обременение блокирует нормальное распоряжение квартирой, продать её без погашения долга невозможно, покупатель требует снятия залога, банк учитывает при кредитовании существующее обременение и ухудшает условия либо отказывает. Должник оказывается в позиции, при которой продолжение просрочки ведёт к риску исполнения через принудительную продажу и удовлетворению требований сообщества из стоимости квартиры. Это побуждает к погашению задолженности до запуска исполнительного механизма.

¹⁵³ См. статью 3 пункт 3 Закона Венгерской Республики от 2003 года № СХХХІІІ «О кондоминиумах».

Особенностью венгерского регулирования является возможность многократного наложения залога. Закон допускает регистрацию нового залога за каждую новую трехмесячную просрочку, что усиливает кумулятивный эффект и ускоряет процедуру взыскания¹⁵⁴. Кроме того, если в уставе сообщества предусмотрено соответствующее полномочие, управляющий вправе инициировать регистрацию залога без проведения голосования собственников, что делает механизм оперативным и эффективным¹⁵⁵.

В венгерской модели важнейшим элементом устойчивости является финансовая прозрачность и контроль со стороны внутренних органов сообщества. Привлечение кредитов на модернизацию требует высокой дисциплины не только от собственников, но и от управляющего. Для обеспечения контроля за деятельностью управляющего в законе предусмотрен институт надзора. Если в ходе проверки аудитор выявляет расхождения, недостоверность отчётности, нецелевое использование средств или сокрытие информации со стороны управляющего, он обязан зафиксировать эти нарушения в письменном заключении. Такое заключение представляет собой официальный документ, который подлежит обязательному рассмотрению на ближайшем общем собрании собственников.

При наличии серьёзных нарушений аудитор имеет право инициировать созыв внеочередного общего собрания. Управляющий в этом случае обязан обеспечить его проведение. На таком собрании может быть поставлен вопрос о смене управляющего, наложении дисциплинарных санкций или даже инициировании судебного разбирательства.

Венгерские сообщества привлекают кредиты на модернизацию жилья, однако решение о принятии такого обязательства относится к расходам, выходящим за пределы обычного управления, и требует единогласного решения всех собственников¹⁵⁶. Банки, в свою очередь, осуществляют детальную проверку платежной дисциплины, объёмов задолженности,

¹⁵⁴ См. статью 32 пункт 2 там же.

¹⁵⁵ См. статью 31 там же.

¹⁵⁶ См. статью 38 там же.

регулярности сбора взносов и наличия фондов капитального ремонта. Наиболее распространённые кредиты, это целевые займы на повышение энергоэффективности зданий, замену инженерных систем, модернизацию лифтов, теплоизоляцию фасадов и установку солнечных панелей.

Дополнительной формой поддержки выступают государственные программы, предусматривающие компенсацию части процентной ставки или субсидии на реализацию конкретных проектов. Хотя такие программы не описаны напрямую в законе о кондоминиумах, они активно применяются на практике и снижают реальную долговую нагрузку на собственников.

В стране существует развитый рынок кредитования, в котором участвуют крупные финансовые учреждения — OTP Bank, Raiffeisen Bank, Unicredit и другие. Эти банки предоставляют специальные продукты, адаптированные к правовой форме сообщества, в качестве основного обеспечения, используются будущие обязательные взносы собственников в ремонтный фонд. Это позволяет избежать индивидуального залога недвижимости и делегирует финансовую ответственность коллективному субъекту — сообществу.

Государственная поддержка реализуется в форме субсидирования процентной ставки. Согласно действующим правилам, кондоминиум может получить частичную компенсацию процентов по кредиту: 70% субсидируется в первые пять лет и 35% — в последующие пять лет. Таким образом, эффективная кредитная ставка снижается до 4,5–6%, что делает заём доступным даже при высоких объёмах работ¹⁵⁷. Условием участия в программе является наличие ремонтного счёта, на который в течение не менее двух лет регулярно поступали взносы в объёме не менее 8–12 форинтов за квадратный метр. В случае вновь созданного кондоминиума обязанность

¹⁵⁷ Hitel, amely az energiaköltségeken 5–6 év alatt megtérül // ТНТ [Электронный ресурс]. URL: <https://www.tht.hu/hirek/hitel-amely-az-energiakoltsegekben-5-6-ev-alatt-megterul/231> (дата обращения: 22.05.2025).

начать накопления возникает в течение 90 дней после первого собрания или заселения¹⁵⁸.

Некоторые муниципалитеты, включая районы Будапешта, дополнительно реализуют локальные формы поддержки, предоставляя гранты на лифты, утепление и замену окон. Такие меры носят конкурсный характер и предполагают обязательное софинансирование со стороны сообщества на уровне не менее 50%¹⁵⁹.

3.2. Польша

Основным источником финансирования расходов на управление общим имуществом являются установленные общим собранием обязательные платежи, которые собственники уплачивают пропорционально своей доле. Собранные средства составляют имущество сообщества и используются его органами управления для исполнения решений собрания и покрытия затрат¹⁶⁰ на содержание общего имущества, коммунальные платежи, текущий ремонт, страхование, налоги и оплату работы управляющего¹⁶¹.

Средства, собираемые на управление и содержание дома, юридически составляют имущество сообщества. Это позволяет ему выступать самостоятельным субъектом гражданских обязательств. Первичным должником по всем контрактам является сообщество, а собственники несут субсидиарную ответственность в пределах своей доли. Для финансирования капитального ремонта или модернизации сообщество может привлекать банковские кредиты, обеспечением которых выступают будущие обязательные платежи собственников. Для поддержания платёжной дисциплины в законе закреплена возможность принудительной продажи квартиры должника при длительной и существенной задолженности¹⁶².

¹⁵⁸ Kamattámogatott felújítási hitel // Raiffeisen Bank [Электронный ресурс]. URL: <https://www.raiffeisen.hu/maganszemely> (дата обращения: 22.05.2025).

¹⁵⁹ Pályázati felhívás legalább 5 albetétes társasházak és lakásszövetkezeti épületek felújításának pénzügyi támogatására 2025 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.zuglo.hu/palyazati-felhivas-legalabb-5-albetetes-tarsashazak-es-lakasszovetkezeti-epuletek-felujitasanak-penzugyi-tamogatasarra-2025/> (дата обращения: 22.05.2025).

¹⁶⁰ См. статью 15 Закона Республики Польша от 24 июня 1994 года «О собственности на помещения».

¹⁶¹ См. статью 14 там же.

¹⁶² См. статью 16 там же.

Государственная поддержка модернизации многоквартирных домов в Польше реализуется через специализированные финансовые программы, наиболее заметной из которых является программа "TERMO"¹⁶³. В рамках программы кредит сообществу предоставляется на срок до 20 лет и может покрывать до 100% стоимости работ, при этом не менее 50% стоимости проекта должны составлять затраты на термомодернизацию. Программа реализуется Bank Gospodarstwa Krajowego и банками партнерами, а финансируется из государственного бюджета Министерством развития и технологий.

Сообщества могут претендовать на «бонус» за термомодернизацию, которая предоставляется в форме безвозвратной выплаты в погашение части банковского кредита после завершения работ. По общему правилу размер такой премии составляет 26% стоимости проекта либо 31% общих затрат, если одновременно выполняется установка возобновляемых источников энергии при условии, что расходы на такие установки составляют не менее 10% общей суммы затрат¹⁶⁴.

Кроме того, для многоквартирных домов, построенных и введённых в эксплуатацию более 40 лет назад доступны гранты в размере 25% стоимости проекта которая также направляется на погашение части кредита. Наличие этих инструментов делает кредиты на ремонт и повышение энергоэффективности значительно более доступными для сообществ собственников¹⁶⁵.

3.3. Эстония

Эстония представляет одну из наиболее детализированных и юридически проработанных моделей управления многоквартирными домами. Финансирование деятельности товариществ основано на планах

¹⁶³ Program Termo // Gov.pl [Электронный ресурс]. URL: <https://www.gov.pl/web/mieszkanie-dla-ciebie/termomodernizacja> (дата обращения: 22.05.2025).

¹⁶⁴ Premia termomodernizacyjna i remontowa [Электронный ресурс] // Ministerstwo Rozwoju i Technologii URL <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/termo> (дата обращения 22.05.2025)

¹⁶⁵ Finansowanie modernizacji energetycznej [Электронный ресурс] // Retrofithub URL <https://retrofithub.eu/pl/modernizacja-budynkow/finansowanie-modernizacji-energetycznej/> (дата обращения 22.05.2025)

хозяйственной деятельности, ежегодно утверждаемых общим собранием. Собственники квартир обязаны вносить авансовые платежи пропорционально своей доле в общей собственности¹⁶⁶. Эти взносы покрывают расходы на коммунальные услуги, текущий и капитальный ремонт, страхование, услуги управляющего, а также пополнение резервного капитала, минимальный размер которого установлен в размере одной двенадцатой предполагаемых годовых расходов¹⁶⁷.

Товарищество несёт основную ответственность по общим обязательствам, таким как кредиты и может быть привлечено к ответственности как юридическое лицо. Каждый собственник обязан оплачивать свою долю общих расходов, и эстонское законодательство предоставляет товариществу законное залоговое право на каждую квартиру для обеспечения этих обязательств с правом требовать в судебном порядке отчуждения квартиры у систематически нарушающего свои обязательства собственника¹⁶⁸. Кроме того, при смене собственника новым владельцем автоматически принимаются обязательства по задолженности, в пределах стоимости квартиры¹⁶⁹. Сама квартира служит предметом залогового обеспечения товарищества по долгу бывшего владельца.

В случае неплатежеспособности товарищества запускается специализированная процедура банкротства. На первом этапе суд утверждает временный план хозяйственной деятельности, направленный на минимальное функционирование системы управления и покрытие обязательных расходов. Далее возможно утверждение восстановительного плана, предусматривающего реструктуризацию долгов и продолжение деятельности, если платежеспособность может быть восстановлена в разумный срок. Альтернативный путь — это утверждение ликвидационного плана, при котором прекращается существование товарищества, а квартиры

¹⁶⁶ См. статью 40 Закона Эстонской Республики от 19 февраля 2014 года, RT I, 13.03.2014, № 3 «О квартирной собственности и квартирных товариществах».

¹⁶⁷ См. статью 44 там же.

¹⁶⁸ См. статью 32 там же.

¹⁶⁹ См. статью 44 там же.

отчуждаются. После завершения процедуры все неудовлетворенные требования кредиторов прекращаются¹⁷⁰.

Для финансирования капитального ремонта и энергоэффективной модернизации квартирные товарищества в Эстонии могут воспользоваться несколькими инструментами. Один из ключевых вариантов это кредитование в банках, таких как Swedbank и Coop Pank. Swedbank предлагает кредиты на срок до 30 лет при условии, что после завершения работ здание достигнет энергоэффективности не ниже С класса. В этом случае ставка может начинаться от 1,99%, накопления определенной суммы не требуется, а обеспечением служат обязательства собственников по ежемесячным взносам. Для обычного ремонта срок кредита ограничен 20 годами¹⁷¹.

Coop Pank финансирует до 90% стоимости работ, при этом оставшиеся 10% должны быть собраны товариществом¹⁷². Кредит может выдаваться на срок до 30 лет при проведении энергомодернизации, процентная ставка рассчитывается на основе 6-месячного EURIBOR плюс банковский процент. Обеспечением выступают имущественные права на платежи членов товарищества или, при необходимости, дополнительные гарантии — поручительства или залог.

Если банки отказывают в кредите или предлагают необоснованно жесткие условия (например, слишком высокая ставка или чрезмерное самофинансирование), товарищество может получить прямой кредит от Фонда инфраструктуры и климата (EIS, бывший KredEx). Этот кредит выдается на срок до 30 лет под ставку от 2% плюс 6-месячный EURIBOR¹⁷³. Минимальная сумма — 15 000 евро, максимальная — 3 миллиона евро. Обязательное софинансирование составляет не менее 5%.

¹⁷⁰ См. главу 9 там же.

¹⁷¹ Korterühistule // Swedbank [Электронный ресурс]. URL: <https://www.swedbank.ee/business/finance/capital/aptbuilding> (дата обращения: 22.05.2025).

¹⁷² Korterühistule // Coop Pank [Электронный ресурс]. URL: <https://www.coopbank.ee/korteriuhistulaen> (дата обращения: 22.05.2025).

¹⁷³ Кредит на реновацию многоквартирного дома // KredEx [Электронный ресурс]. URL: <https://kredex.ee/ru/renoveerimislaen> (дата обращения: 22.05.2025).

Дополнительно действует система грантов на частичное покрытие расходов. В частности, в уезде Ида-Вирумаа предоставляются прямые субсидии на полную или частичную модернизацию зданий¹⁷⁴. Такие меры позволяют товариществам сократить долговую нагрузку и реализовать проекты, которые иначе были бы недоступны из-за недостатка собственных средств или ограничений на банковское кредитование.

3.4. Казахстан

Вне зависимости от того, выбрано ли ОСИ или простое товарищество, основой современной модели управления многоквартирными домами в Казахстане является принцип «один дом — один счёт», деньги больше не формируются на общем счете КСК, а закрепляются за каждым отдельным домом. Для каждого дома открываются два отдельных банковских счёта: текущий для повседневных расходов и сберегательный — для целей капитального ремонта¹⁷⁵. Счета оформляются по доверенности от имени ОСИ или ПТ. Все средства, поступающие на эти счета, являются собственностью дома и формируются из обязательных ежемесячных взносов, которые начисляются пропорционально площади помещений¹⁷⁶. Председатель или уполномоченный от ПТ несёт персональную ответственность за сохранность и целевое использование средств.

Средства на сберегательном счёте являются целевыми и могут использоваться только на капитальный ремонт общего имущества по решению общего собрания собственников¹⁷⁷. Расходование средств осуществляется исключительно в безналичной форме и только на основании оформленных договоров, счетов и других документов. По завершении ремонта составляется

¹⁷⁴ 25 million funding available for Ida-Viru County apartment renovations // ERR News [Электронный ресурс]. URL: <https://news.err.ee/1609199384/25-million-funding-available-for-ida-viru-county-apartment-renovations> (дата обращения: 07.08.2025).

¹⁷⁵ См. статьи 43 и 43-1 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1007658

¹⁷⁶ См. статью 50 там же.

¹⁷⁷ См. пункт 18 Порядка проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, утверждённого Приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 246 (в редакции от 10 ноября 2023 года) URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V2000020536> (дата обращения: 07.08.2025).

акт целевого использования средств, подписанный председателем ОСИ или доверенным лицом ПТ и членами совета дома, к которому прилагаются акты выполненных работ и реестр платежей¹⁷⁸. Контроль за целевым расходованием в рамках ремонта осуществляет совет дома¹⁷⁹.

Наличие ОСИ или ПТ является обязательным условием участия в программах кредитования модернизации, реализуемых при поддержке Европейского банка реконструкции и развития (ЕБРР), "Отбасы банка" и других банков второго уровня¹⁸⁰. При финансировании капитального ремонта за счёт государственного бюджета или бюджетного кредита собственники принимают решение об участии в программе, утверждают объём расходов и срок возврата средств — от 7 до 15 лет¹⁸¹. Возврат осуществляется пропорционально долям в общем имуществе, контроль возврата средств осуществляет оператор и местные исполнительные органы¹⁸².

ЕБРР продолжает финансирование энергоэффективных проектов в Казахстане через программу «Kazakhstan Green Economy Financing Facility II» с привлечением банков-партнёров и субсидирует процентные ставки¹⁸³. Проект FELICITY II, реализуемый совместно германским агентством GIZ (Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit) и Европейским инвестиционным банком (ЕИБ), в январе 2025 года в Кокшетау запустил пилот по энергоэффективной реконструкции 80-квартирного дома¹⁸⁴.

Государственная поддержка представлена через «Концепцию развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023–2029 годы». В ней предусмотрено бюджетное финансирование под 0,1 % годовых на 7 лет, после

¹⁷⁸ См. статью 20 там же.

¹⁷⁹ См. статью 19 там же.

¹⁸⁰ Министерство индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан // micmfin.kz [Электронный ресурс]. URL: <http://micmfin.kz> (дата обращения: 07.08.2025).

¹⁸¹ См. пункт 23 Порядка проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, утверждённого Приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 246 (в редакции от 10 ноября 2023 года) URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V2000020536> (дата обращения: 07.08.2025).

¹⁸² См. статьи 41 и 44 там же.

¹⁸³ European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) [Электронный ресурс]. URL: <https://www.ebrd.com> (дата обращения: 07.08.2025).

¹⁸⁴ European Investment Bank (EIB) [Электронный ресурс]. URL: <https://www.eib.org> (дата обращения: 07.08.2025).

чего банки второго уровня выдают жилищный кредит сроком до 15 лет. До этого действовала схожая программа «Нұрлы Жер»¹⁸⁵. Минимальные требования к дому, взнос не менее 0,005 МРП за м², накопление не менее 50 % сметы за три года, проведение технического обследования и наличие утверждённой проектно-сметной документации, обеспечение составляют будущие поступления на накопительный счёт. Решение принимается общим собранием, а работы должны быть завершены в течение 12 месяцев после получения средств¹⁸⁶. Риски по кредитам покрывает специализированный Фонд гарантирования капитального ремонта. В случае дефолта он возмещает невыплаты, а затем взыскивает обязательства через нотариат или суд¹⁸⁷.

3.5. Румыния

Финансирование деятельности ассоциаций осуществляется за счёт обязательных ежемесячных взносов, рассчитываемых пропорционально площади квартиры и доле в общедомовом имуществе. Собранные средства зачисляются на банковский счет ассоциации¹⁸⁸. Для расходования средств требует принятие соответствующего решения на общем собрании, с последующей бухгалтерской фиксацией и отчётностью. Ассоциации вправе устанавливать графики взносов, начислять штрафы за просрочку и фиксировать задолженность на имя конкретного собственника¹⁸⁹. Все финансовые действия контролируются председателем, советом ассоциации и, при необходимости, ревизионной комиссией.

Ассоциация собственников вправе обратиться в суд с иском о взыскании задолженности по обязательным платежам. В случае неисполнения решения суда задолженность взыскивается в порядке исполнительного производства с

¹⁸⁵ Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан // adilet.zan.kz [Электронный ресурс]. URL: <http://adilet.zan.kz> (дата обращения: 07.08.2025).

¹⁸⁶ Министерство индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан // micmfin.kz [Электронный ресурс]. URL: <http://micmfin.kz> (дата обращения: 07.08.2025).

¹⁸⁷ Там же.

¹⁸⁸ См. статью 20 Закона Румынии от 20 июля 2018 года № 196/2018 «О создании, организации и функционировании ассоциаций собственников и управлении кондоминиумами».

¹⁸⁹ См. статью 53 там же.

обращением взыскания на квартиру должника вплоть до её продажи¹⁹⁰. Начисление пеней и направление претензий является обязанностью председателя, а утверждение размера задолженности и санкций производится советом¹⁹¹. Даже не являясь формальным членом, собственник обязан выполнять решения общего собрания и участвовать в финансировании всех утверждённых мероприятий¹⁹².

В Румынии ассоциации собственников могут финансировать модернизацию домов за счет банковских кредитов и участия в национальных, муниципальных и европейских программах поддержки, прежде всего в сфере энергетической эффективности. Кредит оформляется на ассоциацию как на юридическое лицо, банки обычно не требуют личного поручительства собственников. Обязательным является решение общего собрания о привлечении финансирования и введении целевых взносов, открывается отдельный счет для обслуживания кредита. Банк оценивает дисциплину платежей и собираемость взносов, в качестве обеспечения используются потоки будущих платежей, страхование кредита и само здание, а не личное имущество жильцов.

Национальную рамку задает Чрезвычайное Постановление №18 от 2009¹⁹³. Для типовых многоквартирных домов, построенных с 1950 по 1990 годы, она устанавливает перечень допустимых работ и модель софинансирования с участием государственного бюджета, местных властей и ассоциаций. Базовая схема софинансирования такова 50 % расходов покрывает государственный бюджет, 30 % местный, минимум 20 % ассоциация собственников¹⁹⁴. Муниципалитет может полностью или частично взять на себя долю ассоциации в том числе за социально уязвимых владельцев,

¹⁹⁰ См. статью 80 там же.

¹⁹¹ См. статью 78 там же.

¹⁹² См. статью 48 там же.

¹⁹³ См. статью 4 Чрезвычайного постановления Румынии от 4 марта 2009 года № 18/2009 «О повышении энергетической эффективности жилых многоквартирных зданий» (Ordonanța de urgență 18/2009) URL: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/103284> (дата обращения: 07.08.2025).

¹⁹⁴ См. статью 13 там же.

но это его право, а не обязанность¹⁹⁵. Все технические, правовые и финансовые действия выполняет муниципалитет. Он проводит энергоаудит, готовит проект, проводит закупки и приемку. Ассоциация подписывает агентский договор и перечисляет свою часть¹⁹⁶. Подписание договора наделяет муниципалитет правом действовать от имени ассоциации, включать дом в программу, заказывать проектные и строительные работы, оформлять технические документы, проводить контроль и приемку объекта¹⁹⁷.

Региональные программы на период с 2021 по 2027 годы в рамках Европейского фонда регионального развития распространяются на многоквартирные дома, построенные и введенные в эксплуатацию до 31 декабря 2000 года¹⁹⁸. В них возможно покрытие до 95 % стоимости проекта. От 60 до 85 % дают средства фонда, остальное государственный бюджет. Минимальный взнос собственников обычно не менее 2 % от расходов, оставшуюся часть может добавить местный бюджет¹⁹⁹. Допускаются работы по утеплению ограждающих конструкций, замене окон и дверей, модернизации систем отопления, вентиляции и освещения, установке возобновляемых источников энергии и ремонту фасадов и мест общего пользования. Заявителем выступает муниципалитет. Ассоциация обязана уполномочить его, собрать согласие большинства жильцов, пройти энергоаудит и представить проект с расчетом требуемой минимальной экономии энергии, как правило не менее 40 % для зданий до четырех этажей

¹⁹⁵ См. статью 14 там же.

¹⁹⁶ См. статью 9 там же.

¹⁹⁷ См. статью 20 там же.

¹⁹⁸ Prioritatea 3 – Regiune verde: Eficiență energetică în clădiri rezidențiale // Vest.ro [Электронный ресурс]. URL: <https://www.vest.ro/prioritatea-3-regiune-verde/eficienta-energetica-cladiri-residentiale> (дата обращения: 07.08.2025).

¹⁹⁹ Ghidul solicitantului de finanțare – Intervenția Regională 3.1A „Eficiență energetică în clădiri rezidențiale”, Programul Regional Vest 2021–2027. Versiunea consolidată din 21.01.2025 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.vest.ro/api/documents/d/cc0803b71dd98d218f5dc9bfdb183705> (дата обращения: 07.08.2025).

и не менее 60 % для более высоких домов, при этом конкретные пороги зависят от региона и параметров проекта²⁰⁰²⁰¹.

Отдельно действует линия финансирования Green Economy Financing Facility Romania Европейского банка реконструкции и развития²⁰². Кредиты на проекты повышения энергоэффективности для ассоциаций и частных владельцев выдаются через румынские банки партнёры и могут покрывать до 90 % стоимости проекта²⁰³. Условие все оборудование и материалы должны быть из каталога EU Green Technology Selector. После завершения работ и подтверждения достигнутой экономии энергии ассоциация может получить безвозвратное возмещение до 15 % суммы кредита. Поддерживаются мероприятия по утеплению, замене окон и дверей, установке тепловых насосов, солнечных панелей, энергоэффективных котлов, вентиляции с рекуперацией и других решений. Ассоциация выступает получателем при наличии решения общего собрания, отдельного счёта и энергетического сертификата здания до и после проекта для верификации экономии²⁰⁴.

3.6. Словения

Законодательство Словении закрепляет обязанность всех собственников участвовать в расходах на содержание, эксплуатацию и модернизацию общего имущества здания²⁰⁵. Все платежи на содержание и обновление общего имущества поступают на отдельный доверительный счёт резервного фонда. Управляющий обязан открыть и вести такой счёт по каждому дому отдельно. Счёт юридически отделён от имущества

²⁰⁰ Priorități de finanțare – Prioritatea 3 // Region Nord-Vest [Электронный ресурс]. URL: <https://regionordvest.ro/prioritati-de-finantare/prioritati-de-finantare-3/> (дата обращения: 07.08.2025).

²⁰¹ Prioritatea 3 – Regiune verde: Eficiență energetică clădiri rezidențiale // Vest.ro [Электронный ресурс]. URL: <https://www.vest.ro/prioritatea-3-regiune-verde/eficienta-energetica-cladiri-rezidentiale> (дата обращения: 07.08.2025).

²⁰² The Facility – GEFF Romania // EBRD Green Economy Financing Facility [Электронный ресурс]. URL: <https://ebrdgeff.com/romania/the-facility/> (дата обращения: 07.08.2025).

²⁰³ EBRD to boost green financing for residents in Romania // European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) [Электронный ресурс]. URL: <https://www.ebrd.com/home/news-and-events/news/2020/ebrd-to-boost-green-financing-for-residents-in-romania.html> (дата обращения: 07.08.2025).

²⁰⁴ GEFF Romania // European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) [Электронный ресурс]. URL: <https://www.ebrdgeff.com/romania> (дата обращения: 07.08.2025).

²⁰⁵ См. статью 41 Закона Республики Словения от 18 июля 2003 года № 69/2003 «О жилищном строительстве» (Stanovanjski zakon – SZ 1) URL: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO2008#c1114> (дата обращения: 01.12.2025)

управляющего и используется исключительно для расходов, утверждённых собранием собственников, включая работы по энергоэффективности, капитальный ремонт и погашение кредитов. При наличии кредита выплаты также производятся с этого счёта. Возврат взносов исключён, в том числе при смене владельца квартиры. Объём участия рассчитывается пропорционально доле каждого собственника²⁰⁶.

Ответственность по долгам зависит от формы управления многоквартирным домом. Если собственники не образуют юридическое лицо и действуют через управляющего, каждый из них отвечает перед третьими лицами только в пределах своей доли. Статья 70 закона SZ-1 прямо запрещает управляющему заключать договоры, устанавливающие солидарную ответственность собственников. Если же все собственники единогласно регистрируют сообщество как юридическое лицо, то вступает в силу статья 81 SZ-1 и собственники несут солидарную ответственности подлогам товарищества, при которой кредитор вправе предъявить требование любому из участников, а затем возможен регресс.

Все решения, принятые на общем собрании обязательны для исполнения всеми, включая тех, кто голосовал против²⁰⁷. Если собственник систематически не следует решениям, принятым на общем собрании, игнорирует правила дома, законодательство допускает принудительное отчуждение квартиры²⁰⁸²⁰⁹. Сначала большинством выносится официальное предупреждение, а в случае повторного нарушения тем же большинством принимается решение об продаже квартиры на аукционе. Таким образом, в Словении действует формальный механизм выселения собственника за несоблюдение правил совместного проживания

²⁰⁶ См. статью 119 Закона о жилье, содержание — условия управления совместной собственностью, права и обязанности совладельцев (Stanovanjski zakon): URL: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO125#c1117>

²⁰⁷ См. статью 122 там же.

²⁰⁸ См. статью 123 там же.

²⁰⁹ См. статью 52 Закона Республики Словения от 18 июля 2003 года № 69/2003 «О жилищном строительстве» (Stanovanjski zakon – SZ-1) URL: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO2008#c1114> (дата обращения: 01.12.2025)

Энергоэффективная модернизация осуществляется через Экологический публичный фонд Республики Словения (далее - Eko sklad), который регулярно публикует открытые конкурсы заявок на субсидии и льготные кредиты. В 2024 году Eko sklad объявил в новый конкурс объёмом 7 миллионов евро, ориентированный на комплексную энергореконструкцию зданий с тремя и более квартирами, возведённых до середины 2000-х годов. Субсидия покрывает до 30 % признанных затрат на теплоизоляцию наружных стен, кровли и перекрытий, а также другие меры по повышению энергоэффективности; для отдельных мероприятий по оптимизации систем отопления и регулированию можно получить повышенную долю финансирования по специальным линиям поддержки²¹⁰. Получатели мер социальной поддержки имеют право на компенсацию своей доли расходов до 100%²¹¹. Оставшуюся часть инвестиций собственники могут покрыть за счёт льготного кредита Eko sklad, предоставляемого на рыночной базе с надбавкой 1,3% к ставке EURIBOR и максимальным сроком до 20 лет²¹².

Необходимое финансовое участие собственников реализуется через обязательный резервный фонд²¹³, средства которого считаются общей собственностью и могут использоваться как источник софинансирования или обеспечение по кредиту. Решения о проведении энергомодернизации относятся к сделкам, выходящим за рамки обычного управления, и принимаются общим собранием единогласно²¹⁴. После одобрения проекта управляющий домом подаёт заявку в Eko sklad, заключает договоры,

²¹⁰ Višje subvencije za naložbe večje energijske učinkovitosti stavb s tremi ali več posameznimi deli // Eko sklad [Электронный ресурс]. URL: <https://www.ekosklad.si/prebivalstvo/novica/visje-subvencije-za-nalozbe-vecje-energijske-ucinkovitosti-stavb-s-tremi-ali-vec-posameznimi-deli> (дата обращения: 07.08.2025).

²¹¹ Višje subvencije za naložbe večje energijske učinkovitosti stavb s tremi ali več posameznimi deli // GOV.SI [Электронный ресурс]. URL: <https://www.gov.si/novice/2024-03-18-visje-subvencije-za-nalozbe-vecje-energijske-ucinkovitosti-stavb-s-tremi-ali-vec-posameznimi-deli> (дата обращения: 07.08.2025).

²¹² Celovita obnova stanovanjske stavbe – kredit // Eko sklad [Электронный ресурс]. URL: <https://www.ekosklad.si/prebivalstvo/pridobite-spodbudo/seznam-spodbud/celovita-obnova-stanovanjske-stavbe/celovita-obnova-stanovanjske-stavbe-kredit> (дата обращения: 07.08.2025).

²¹³ См. статью 41 Закона Республики Словения от 18 июля 2003 года № 69/2003 «О жилищном строительстве» (Stanovanjski zakon – SZ-1) URL: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO2008#cl114> (дата обращения: 01.12.2025)

²¹⁴ См. статью 29 там же.

распределяет платежи пропорционально долям и при необходимости взыскивает просроченные взносы в судебном порядке.

3.7. Словакия

В Словакии финансирование содержания и модернизации зданий осуществляется за счёт обязательных ежемесячных взносов²¹⁵. Размер взносов в фонд эксплуатации, содержания и ремонта (далее – фонд эксплуатации) определяется собственниками, как правило, за год вперед, из расчета покрытия предполагаемых расходов. Эти средства аккумулируются на отдельном счёте, находящемся под контролем управляющего или представителя дома, и используются для покрытия текущих расходов, проведения ремонтов, обслуживания систем, а также могут быть направлены в резервный фонд, если есть решение собрания. Размер взносов рассчитывается пропорционально доле в праве общей долевой собственности. Если к квартире или нежилому помещению в доме примыкает балкон, лоджия или терраса, то для целей расчёта взносов в фонд эксплуатации, обслуживания и ремонта дома в состав этой доли включается 25% их площади²¹⁶. Все расходы подлежат строгой финансовой отчётности, а управляющий обязан ежегодно представлять отчёт о движении средств²¹⁷.

Для привлечения финансирования на модернизацию или капитальный ремонт объединение собственников принимает решение большинством²¹⁸. Договор с банком заключает объединение собственников как юридическое лицо, а обеспечением служит уступка будущих требований по взносам в фонд эксплуатации, которые владельцы помещений обязаны ежемесячно уплачивать²¹⁹. Банк оформляет залог на эти будущие требования, что делает оформление отдельного залога на квартиры необязательным при условии, что банк признаёт такое обеспечение достаточным.

²¹⁵ См. статьи 10 и 11 Закона № 182/1993 Z. z. «О собственности на квартиры и нежилые помещения» (актуальную на 1 января 1994 г.) URL: <https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/?ucinost=01.01.1994>

²¹⁶ См. статью 10 там же.

²¹⁷ См. статьи 8 и 10 там же.

²¹⁸ См. статью 14 там же.

²¹⁹ См. статью 10 там же.

Обязательства по кредиту распределяются пропорционально долям в праве собственности на общее имущество, каждый собственник отвечает только в пределах своей части, солидарная ответственность исключена²²⁰. В случае просрочки взносов управляющий взыскивает недоимку в судебном порядке, и после получения исполнительного листа взыскание может быть обращено на квартиру неплательщика, включая возможность её принудительной продажи через публичные торги²²¹²²².

Государственный фонд развития жилищного строительства (словен. Štátny fond rozvoja bývania) с 1 января 2024 года открыл обновлённую кредитную линию, направленную на комплексную реконструкцию многоквартирных домов. Кредит предоставляется объединению собственников как единому заёмщику и может покрыть до 100% утверждённых затрат. Процентная ставка фиксирована на весь срок погашения, который составляет 25 лет независимо от вида работ.

Для отдельных мероприятий действуют лимиты и ставки утепление здания до 240 евро за квадратный метр под 1,5 % годовых, полная замена лифта до 80 000 евро на кабину под 1 %, адаптация входных зон и общих помещений для маломобильных жителей до 190 евро за квадратный метр под 1 %, установка возобновляемых источников энергии и систем рекуперации тепла до 100 евро за квадратный метр под 1 %²²³²²⁴.

На устранение системных дефектов до 140 евро за квадратный метр под 1,5 %, модернизацию лифтов до 50 000 евро под 1 %, замену внутренних инженерных сетей до 140 евро за квадратный метр под 1,5 % и прочую модернизацию до 130 евро за квадратный метр под 3 % фонд обычно

²²⁰ См. статью 76 там же.

²²¹ См. статью 15 там же.

²²² Prednosť záložného práva podľa bytového zákona // BytovýDom.sk [Электронный ресурс]. URL: <https://www.bytovydom.sk/prednost-zalozneho-prava-podla-bytoveho-zakona/> (дата обращения: 07.08.2025).

²²³ Úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania ešte výhodnejšie // Modrá strecha [Электронный ресурс]. URL: <https://www.modrastrecha.sk/magazine/uvery-zo-statneho-fondu-rozvoja-byvania-este-vyhodnejsie/> (дата обращения: 07.08.2025).

²²⁴ Úvery zo ŠFRB ešte výhodnejšie // ASB.sk [Электронный ресурс]. URL: <https://www.asb.sk/stavebnictvo/sprava-budov/uvery-zo-statneho-fondu-rozvoja-byvania-este-vyhodnejsie> (дата обращения: 07.08.2025).

финансирует до 90 % затрат, при сочетании нескольких мер применяется более низкая ставка, а при комплексной реконструкции с утеплением и возобновляемыми источниками энергии устанавливается единая ставка 1 % годовых на весь срок кредита.²²⁵

Программа содержит мотивационный элемент если заемщик берет кредит на утепление и возобновляемые источники энергии и по завершении работ подтверждает снижение потребления первичной энергии не менее чем на 30 %, фонд по заявлению списывает 10 % остатка долга, при снижении на 40 % списание составляет 15 %, при снижении на 50 % 20 %, заявление подается не позднее одного года после выдачи нового энергетического сертификата здания²²⁶.

4. Выводы и предложения по результатам сравнительного анализа

Европейский опыт показывает, что определяющим является не юридическая оболочка сообщества и не его форма. В разных странах используются юридические лица, сообщества, возникающие в силу закона, обязательные договоры или смешанные конструкции (таблица 5). Но все эти системы устроены одинаково в главном. Закон признаёт существование коллектива собственников как субъекта управления и прямо закрепляет его правоспособность. Закон также определяет обязанности каждого собственника, границы полномочий управляющего и механизмы ответственности. Благодаря этому во всех рассмотренных странах существует рабочая модель коллективного действия.

В Польше и Венгрии сообщество создаётся законом без регистрации. Такие образования не являются классическими юридическими лицами, но прямо наделены правом распоряжаться общими средствами, заключать договоры, выступать стороной в суде, назначать управляющего. Этого объёма прав достаточно, чтобы «коллективный собственник» мог действовать как

²²⁵Úvery zo ŠFRB ešte výhodnejšie // ZSAUN.sk [Электронный ресурс]. URL: <https://zsaun.sk/uvetry-zo-statneho-fondu-rozvoja-byvania-este-vyhodnejsie/> (дата обращения: 07.08.2025).

²²⁶Obnovujte s nami a my vám odpustíme až 20 % z úveru // Resitech.sk [Электронный ресурс]. URL: <https://resitech.sk/obnovujte-s-nami-a-my-vam-odpustime-az-20-z-uveru/> (дата обращения: 07.08.2025).

единый субъект. В Казахстане применяются две обязательные формы. Юридическая конструкция различается, но функция одинакова. Собственники получают механизм коллективного управления, а управляющие организации работают только по договору с этим субъектом.

В Словении сообщество возникает через обязательный договор совладельцев. На его основе определяется представитель, порядок голосования и финансовые правила. Позднее собственники могут единогласно создать юридическое лицо, но это дополнительный, а не основной элемент. В Эстонии сначала использовалась модель сообщества собственников, возникающего в силу закона, позже введена обязательная форма юридического лица квартирного товарищества, автоматически создаваемого государством. Это устранило разрыв между активными и пассивными собственниками в разных домах и обеспечило одинаковый набор полномочий и одинаковую ответственность.

Таблица 5 – Сводная информация из законодательства разных стран

Страна	Тип сообщества	Правоспособность	Способ образования	Ответственность по долгам
Россия	- Гражданско-правовое сообщество без четкого правового статуса - Товарищество собственников жилья	правоспособность возникает только при создании ТСЖ	ТСЖ по инициативе собственников	индивидуальная; члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества
Казахстан	- Объединение собственников имущества - Простое товарищество до 09.2025 - Непосредственное управление до 36 квартир	ОСИ — юридическое лицо ПТ — ограниченная правоспособность	регистрация либо договор	субсидиарная пропорциональная
Польша	- Сообщество собственников, возникающее в силу закона	ограниченная правоспособность	автоматически при появлении ≥ 2 помещений	субсидиарная пропорциональная
Венгрия	- Сообщество собственников, возникающее в силу закона	ограниченная правоспособность	автоматически при появлении ≥ 2 помещений	субсидиарная пропорциональная
Эстония	- Квартирное товарищество	юридическое лицо	автоматическая регистрация государством	субсидиарная; внешние обязательства несёт товарищество
Словакия	- Товарищество собственников - Сообщество собственников с профессиональным управляющим	товарищество — юридическое лицо без — ограниченная правоспособность	решением $\geq 2/3$ или через назначение управляющего	субсидиарная пропорциональная
Словения	- Сообщество собственников на основе договора - Товарищество собственников (ЮЛ)	товарищество — юридическое лицо без — ограниченная правоспособность	обязательный договор собственников	субсидиарная при договорной модели; солидарная — если оформлено юрлицо
Румыния	- Ассоциация собственников жилья (ЮЛ)	юридическое лицо	регистрация обязательна	субсидиарная, внешние обязательства несёт ассоциация

В Словакии действует гибридная конструкция. Собственники обязаны обеспечить управление домом и могут либо создать юридическое лицо, либо передать управление профессиональному управляющему. Даже без регистрации объединения совокупность собственников признаётся субъектом, принимающим решения и распоряжающимся средствами через управляющего. Закон закрепляет минимальный объём коллективной правоспособности.

Эти примеры показывают одну закономерность – независимо от формы законодатель всегда признает сообщество собственников как субъект, устанавливает его правоспособность, определяет, что он может и что обязан делать, и разграничивает ответственность собственников и управляющих. Именно этот элемент обеспечивает управляемость дома, финансовую прозрачность и возможность модернизации. В российской модели этот элемент отсутствует, и поэтому решения не связываются с исполнением и ответственностью.

Кроме того, в рассмотренных странах существуют банки, которые заинтересованы в кредитовании многоквартирных домов. Когда понятно, кто принимает решения, кто отвечает за взятые обязательства и как устроены финансы, банки готовы выдавать займы. Это позволяет запускать программы ремонта, повышения энергоэффективности и обновления жилищного фонда. Когда есть чёткие правила и ответственность, все стороны понимают, как работает система, и начинают в ней участвовать. В России, где таких условий нет, ни собственники, ни рынок не могут полноценно включиться в управление и развитие жилищного фонда.

Проведенный анализ показывает, что ключевая задача дальнейших преобразований в сфере управления многоквартирными домами в России должна заключаться не в создании универсального способа для всех домов, а в поэтапной донастройке уже существующей системы. Основой этой донастройки должно стать признание правового статуса сообщества собственников, которое возникает автоматически при наличии общего

имущества в доме. Такое сообщество не должно требовать регистрации в качестве юридического лица, но должно быть признано законом как самостоятельный субъект с ограниченной, но достаточной правоспособностью для исполнения базовых функций. Правоспособность может возникать, например, после включения сведений о сообществе в реестр прав на недвижимость, который ведет Росреестр, либо в специальный реестр, который может вести орган государственного жилищного надзора. После включения сообщества в реестр оно получает право открывать счёт, заключать договоры и быть стороной в обязательствах.

Подобный подход был реализован в странах Восточной Европы, таких как Польша, Венгрия, Словакия и Казахстан. Там собственники воспринимаются как лица, несущие ответственность за содержание здания и принимающие решения по управлению. Государство в этих странах создало устойчивые правовые рамки, но не вмешивалось в управление напрямую. Этот процесс не был резким. Он занял десятилетия. Именно такая логика постепенного, ненасильственного перехода и должна быть применена в России. Попытка одномоментного демонтажа существующих форм может только усилить сопротивление и дезорганизовать управление.

Чтобы ввести аналогичный механизм в российскую практику, необходимо закрепить правовой статус сообщества собственников как субъекта, действующего от имени всех собственников помещений. Такое сообщество должно обладать возможностями открывать и вести банковский счёт, заключать договоры с подрядчиками и управляющими компаниями, представлять интересы собственников в судах, принимать обязательные для всех решения на общем собрании, а также нести субсидиарную ответственность по своим обязательствам. Ответственность за состояние дома несёт сообщество, если оно приобрело правоспособность. Управляющая организация является его контрагентом и отвечает за исполнение обязательств по договору.

Участие собственников в сообществе должно быть автоматическим. Участие в сообществе возникает по факту права собственности на помещение и не требует отдельного волеизъявления. В отличие от ТСЖ, которое создаётся только добровольно и не охватывает всех, обязательное сообщество действует непрерывно, пока в доме есть более одного собственника. В некоторых странах, например, так было в Эстонии, существование такого сообщества подтверждается не актом регистрации, а просто юридическим фактом, фиксируемым в реестре недвижимости.

На практике российское законодательство сейчас возлагает всю полноту ответственности за содержание дома на управляющую организацию. Это мешает формированию у собственников представления о том, что общее имущество принадлежит именно им и требует их участия. Возникает ситуация, когда, например, из двадцати квартир только двенадцать платят, но услуги предоставляются всем. Если же стороной в договоре будет выступать сообщество, оно несёт ответственность перед исполнителем, а управляющая организация становится исполнителем заказанных работ, а не универсальным ответственным лицом. Это делает модель более справедливой и устойчивой.

Чтобы выполнять эти функции, сообщество должно иметь обособленные средства. Средства должны концентрироваться на счете сообщества и использоваться для оплаты всех услуг и работ. Это позволяет сообществу соизмерять свои потребности с затратами и контролировать качество исполнения. Также необходимо наделить сообщество правом взыскивать долги с недобросовестных собственников, включая возможность обращения в суд. В крайних случаях, если должник систематически отказывается исполнять обязательства и нарушает принципы совместного проживания, возможно обращение с требованием об отчуждении жилья. Такая мера может применяться только после всех попыток мирного урегулирования.

Поскольку не все собственники готовы к активному участию, система управления многоквартирными домами должна предусматривать два режима. В одних домах сообщество собственников может взять на себя управление и

заключать договоры на оказание услуг, выполнение работ. В других, где нет такой готовности, собственники передают ответственность управляющей организации по договору управления многоквартирным домом. Это позволяет сохранить гибкость и избежать конфликта между реальной практикой и нормой.

Также следует создать механизм фиксации правоспособности активных сообществ. Для этого на общем собрании может приниматься решение о включении сведений в реестр, в котором отражаются структура управления и представитель сообщества. После этого сообщество получает возможность вступать в гражданско-правовые отношения от своего имени.

Отдельной задачей является капитальный ремонт и модернизация. Сегодня в России существует система обязательных взносов на капитальный ремонт. Средства аккумулируются либо на счёте регионального оператора, либо на спецсчетах, открытых в банках. При этом эти суммы формально принадлежат собственникам, но не могут быть использованы для привлечения займов. Причина в отсутствии понятного юридического субъекта и правовой схемы коллективной ответственности. Решением станет признание сообщества собственников коллективным заёмщиком. При принятии решения на собрании и оформлении уведомления в реестр оно сможет взять кредит на модернизацию, не прибегая к посредничеству ТСЖ или управляющей организации. В случае субсидиарной ответственности банковский риск снижается, и кредит становится возможным.

Дополнительно необходимо закрепить, что решение о кредите может приниматься простым большинством голосов. Это снизит барьеры и позволит вовлекать больше домов в процессы модернизации. Также следует предусмотреть, чтобы повышенные взносы, установленные для цели возврата кредита, учитывались при расчёте права на жилищные субсидии.

Для реализации предложенной модели требуется внести изменения в Жилищный кодекс РФ (таблица 6).

В главу 6 после статьи 161 следует ввести новую статью, устанавливающую, что сообщество собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона при наличии двух и более собственников. Такое сообщество не является юридическим лицом, действует через общее собрание и представителя, признаётся гражданско-правовым сообществом и обладает правоспособностью после внесения сведений в реестр. В статье 161 указать, что одной из форм управления является коллективное управление через сообщество собственников. В статье 162 зафиксировать, что договор управления может заключаться от имени сообщества после его регистрации в реестре.

В отдельной статье (например, 161.4) необходимо определить порядок включения сообщества в реестр, который ведёт Росреестр (или орган государственного жилищного надзора). Основанием должно быть решение общего собрания. В реестр вносятся сведения о доме, структуре управления и представителе. После включения сообщество получает специальную правоспособность.

В главу 18 следует внести изменения в статьи 170–174. Закрепить, что сообщество может быть стороной договора займа, установить субсидиарную ответственность собственников, разрешить принятие решений об увеличении взносов простым большинством, а также предусмотреть, что такие взносы учитываются при расчёте жилищных субсидий.

В статье 44 следует закрепить, что общее собрание является органом воли сообщества. Решение о включении сведений в реестр принимается простым большинством. Представитель сообщества избирается решением собрания и действует от имени сообщества.

В статье 158 необходимо указать, что средства за содержание общего имущества могут поступать на счёт сообщества, если оно зарегистрировано в реестре.

В федеральный закон о государственной регистрации недвижимости необходимо ввести положения о ведении Росреестром специального реестра

сообществ собственников. Также необходимо установить процедуру включения сведений в этот реестр на основании решения общего собрания и протокола.

Таблица 6 – Предлагаемые изменения законодательства для реализации правоспособности сообщества собственников помещений в многоквартирном доме

Нормативный акт	Статья	Содержание поправки
Жилищный кодекс РФ	Глава 6, новая статья (например, 161.2)	Закрепить статус сообщества собственников как субъекта, возникающего по закону при наличии двух и более собственников
Жилищный кодекс РФ	статья 161	Указать, что одной из форм управления является управление через сообщество собственников
Жилищный кодекс РФ	статья 162	Разрешить заключение договора управления от имени сообщества после регистрации в реестре
Жилищный кодекс РФ	Новая статья (например, 161.3)	Определить порядок включения сведений о сообществе в специальный реестр, который ведёт Росреестр
Жилищный кодекс РФ	Статьи 170-174	Разрешить сообществу быть стороной договора займа, ввести субсидиарную ответственность, разрешить принятие решений простым большинством
Жилищный кодекс РФ	статья 44	Закрепить статус общего собрания как органа воли сообщества, установить правила избрания представителя и принятия решений о регистрации
Жилищный кодекс РФ	статья 158	Разрешить поступление средств за содержание общего имущества на счёт сообщества после его регистрации
ФЗ о государственной регистрации недвижимости	Новая статья	Создать специальный реестр сообществ собственников, установить порядок внесения сведений на основании протокола общего собрания