



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ  
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ

Distr.  
GENERAL

HBP/2002/6  
8 July 2002

RUSSIAN  
Original: ENGLISH

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ

КОМИТЕТ ПО НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ

Шестьдесят третья сессия

(Женева, 16-18 сентября 2002 года)

(Пункт 4 d) предварительной повестки дня)

СОБСТВЕННОСТЬ НА ЖИЛЬЕ В ВИДЕ КОНДОМИНИУМОВ

Дискуссионный документ, подготовленный Председателем Консультативной  
сети по вопросам управления жилищным фондом и городским хозяйством  
г-ном Г. Гундерсеном

**Введение**

1. Бюро Комитета решило, что в качестве последующей меры в контексте подготовки Руководящих принципов по проблеме собственности на жилье в виде кондоминиумов для стран с переходной экономикой было бы целесообразно обсудить некоторые центральные вопросы, касающиеся этой темы. Бюро предложило Председателю своей Консультативной сети по вопросам управления жилищным фондом и городским хозяйством подготовить дискуссионный документ. Документ посвящен в основном различным аспектам политики на государственном и муниципальном уровнях. Руководящие принципы касаются главным образом правил, регулирующих положений и функционирования кондоминиумов и ассоциаций домовладельцев, тогда как вопросы политики, изложенные в настоящем документе, закладывают основу для института собственности в форме кондоминиумов. Такие вопросы политики должны

рассматриваться на уровне центральных органов управления и, таким образом, подлежат обсуждению Комитетом по населенным пунктам.

2. Большинство рекомендаций, содержащихся в Руководящих принципах, не представляются целенаправленно Комитету для обсуждения, хотя делегациям предлагается высказать по ним свою точку зрения. Настоящий дискуссионный документ включает восемь заявлений по вопросам политики, и каждое заявление сопровождается вопросами для обсуждения. никоим образом не подразумевается, что приведенные заявления в любом случае являются общепризнанными, скорее они отражают конкретное мнение по каждому вопросу и предназначены для облегчения обсуждения.

## ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ

### Заявление 1:

Одной из центральных составляющих перестройки жилищного сектора во всех странах с переходной экономикой явилась приватизация фонда многоквартирных домов. Хотя в различных странах интенсивность приватизации была неодинаковой, она в целом осуществлялась на широкомасштабной основе и привела к увеличению доли жилья, занимаемого собственниками, в структуре использования жилищного фонда.

### Вопрос 1:

*1.1 Крупномасштабная приватизация жилищного фонда в странах с переходной экономикой приводит к возникновению одних и тех же проблем. Требуется ли она принятия похожих решений во всех соответствующих странах?*

*1.2 Поскольку частное владение жилыми помещениями в многоквартирных домах в настоящее время представляет собой основную форму собственности на жилье в странах с переходной экономикой, можно ли использовать в этой связи опыт западных стран, касающийся вопросов политики и соответствующих решений? Каким образом?*

### Заявление 2:

Распределение задач и влияние органов центрального и местного управления в различных странах неодинаково, однако для большинства из них характерен переход значительного объема задач и ответственности в жилищной сфере от государства к муниципалитетам и частному сектору.

*Вопрос 2:*

*Лежит ли и должна ли по-прежнему лежать главная ответственность за создание рамочных условий, необходимых для обеспечения эффективного функционирования системы собственности на жилье в форме кондоминиумов, на органах центрального управления? Какая управленческая структура является подходящей для обеспечения действенности такого рамочного курса политики?*

*Заявление 3:*

Обязательное членство в "ассоциации собственников" в рамках кондоминиума является общей практикой в большинстве передовых европейских стран. Однако в ряде стран еще стоит вопрос о создании некоммерческой организации, в которую, как ожидается, должны вступать граждане.

*Вопрос 3:*

*3.1 Существует ли реальное противоречие между правом на свободу организации и обязательным членством в ассоциации собственников кондоминиума?*

*3.2 Если да, то как можно обеспечить функционирование системы кондоминиумов при отказе от практики обязательного членства?*

*Заявление 4:*

Институт собственности на жилье в форме кондоминиумов требует того, чтобы собственники имели четко определенные права и обязанности. Собственники, серьезно нарушающие свои обязательства, могут быть выселены. В случаях принудительного выселения обычно действуют правила, позволяющие обжаловать принятые решения. В ряде стран правовая система не предусматривает выселение.

*Вопрос 4:*

*Представляет ли юридическая несбалансированность между правами и обязанностями собственников кондоминиумов, существующая в некоторых странах, угрозу для успешного функционирования системы кондоминиумов, отражающей действительную форму владения недвижимым имуществом?*

## Заявление 5:

Широкомасштабная приватизация жилья в странах с переходной экономикой привела к формированию значительной прослойки новых собственников, имеющих небольшой располагаемый доход, таких, как пожилые пенсионеры и домашние хозяйства с одним родителем. От владельцев жилищных единиц, входящих в кондоминиум, требуется большой финансовый вклад. Необходимость в прямых финансовых взносах и/или финансовых гарантиях заимствования капитала ощущается особенно остро из-за низкого качества строительства жилья, а также из-за того, что оно долгое время должным образом не ремонтировалось и не поддерживалось.

Факт наличия собственников с низкими доходами и необходимость вложения средств в эксплуатацию, содержание и ремонт ветхого жилищного фонда не сочетаются в среднесрочной и долгосрочной перспективе. Одно из решений заключается в том, чтобы создать системы государственной жилищной поддержки, гарантирующие способность собственников, имеющих низкие доходы, выполнить финансовые обязательства, обусловленные институтом собственности. Альтернативное решение сводится к использованию механизма "расприватизации", в соответствии с которым публичная власть (государство или муниципальный орган) выкупает конкретную жилищную единицу кондоминиума у соответствующих собственников при одновременном гарантировании им права по-прежнему пользоваться жильем в качестве съемщиков. При этом государственный собственник сохраняет за собой квартиру в долгосрочном плане, в то же время удовлетворяя потребности собственников, имеющих низкие доходы, в краткосрочной и среднесрочной перспективе.

## Вопрос 5:

*5.1 Какие решения считаются реалистичными с точки зрения гарантирования интересов тех собственников имущественных долей в кондоминиуме, которые имеют низкие доходы, при одновременном поощрении собственников к скорейшему вложению средств на цели необходимой эксплуатации, содержания и ремонта кондоминиумного жилья?*

*5.2 Является ли "расприватизация" реалистичным вариантом?*

## Заявление 6:

В целях успешного функционирования кондоминиумов и ассоциаций собственников требуется активная государственная и муниципальная поддержка. Государственная

поддержка особо необходима, в частности, в вопросах финансирования и налогообложения. В настоящее время во многих странах с переходной экономикой кондоминиумы и ассоциации собственников считаются обычными коммерческими организациями и как таковые подпадают под действие правил налогообложения, распространяющихся на коммерческую деятельность.

*Вопрос 6:*

*6.1 Насколько просто можно внедрить системы государственного кредитования и субсидирования для финансирования основных ремонтно-эксплуатационных работ? Какие должны быть разработаны регулирующие положения?*

*6.2 Должны ли кондоминиумы и ассоциации собственников считаться "бесприбыльными" организациями для целей налогообложения?*

*Заявление 7:*

Некоторые услуги по управлению жилищным фондом и его эксплуатации приватизированы. Сейчас они оказываются акционерными компаниями, контролируемые местными властями, или частными управленческими компаниями. Это привело к гораздо большей удовлетворенности клиентов. Однако ряд крупных государственных компаний по-прежнему существуют; они являются менее эффективными.

*Вопрос 7:*

*Каким образом повысить эффективность существующих крупных муниципальных компаний, занимающихся обслуживанием жилищного фонда? Можно ли какую-либо позитивную практику использовать в порядке обмена опытом?*

*Заявление 8:*

Успех или провал системы кондоминиумов в конечном итоге зависит от самих собственников. Однако это не освобождает государство или муниципальные органы от первичной ответственности за создание необходимой рамочной основы, регулирующей эту форму владения жильем.

Реальное чувство собственности зиждется на четком понимании обусловленных им прав и обязательств. Для обеспечения этого требуется значительная информация и подготовка.

*Вопрос 8:*

*Какого плана инициативы были предприняты в целях предоставления собственникам надлежащей информации, подготовки и помощи? Какие до настоящего времени достигнуты результаты? Каким образом будут использоваться руководящие принципы? Будут ли эти руководящие принципы переведены и переданы огласке? Каким образом ваша страна намеревается распространять информацию, отраженную в руководящих принципах?*

-----