



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ

Distr.
GENERAL

HBP/2000/1
20 January 2000

RUSSIAN
Original: ENGLISH

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ

КОМИТЕТ ПО НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ

СЕМИНАР ПО ВОПРОСАМ СОЗДАНИЯ КОНДОМИНИУМОВ И
ЖИЛИЩНЫХ ТОВАРИЩЕСТВ В РАМКАХ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ РЕФОРМЫ

Доклад подготовлен делегацией Российской Федерации

Введение

1. Семинар по вопросам создания кондоминиумов и жилищных товариществ проходил в Москве (Российская Федерация) 22-24 июля 1999 года. Он был организован Государственным комитетом Российской Федерации по строительной, архитектурной и жилищной политике (Госстрой России) в сотрудничестве с консультативной сетью по вопросам городского управления Комитета ЕЭК по населенным пунктам и секретариатом ЕЭК.
2. В работе семинара приняли участие представители следующих стран: Австрии, Беларуси, Германии, Грузии, Дании, Испании, Норвегии, Польши, Российской Федерации, Словакии, Соединенного Королевства, Украины, Финляндии и Швейцарии. На семинаре присутствовали более 250 участников, главным образом представители региональных и местных властей, неправительственных организаций и агентств из Российской Федерации. В работе семинара также принял участие представитель секретариата ЕЭК.

3. На семинаре присутствовал представитель Международного кооперативного альянса (МКА).
4. Семинар открыл председатель организационного комитета г-н А. Старовойтов.
5. Исполняющий обязанности председателя Госстроя России г-н С. Круглик обратился к участникам с приветственной речью и обрисовал положение в области формирования кондоминиумов и жилищных товариществ в Российской Федерации.
6. Председатель Комитета ЕЭК по населенным пунктам г-н Дж. Зеттер (Соединенное Королевство) сделал вступительное заявление. Он рассказал о главных направлениях деятельности Комитета ЕЭК по населенным пунктам, относящихся к теме семинара.
7. Сотрудник секретариата ЕЭК г-н Г. Виноградов выступил с обращением от имени Исполнительного секретаря Комиссии г-на И. Бертело.
8. С основными докладами выступили г-н С. Круглик: "Жилищная политика как основа реформы жилищно-коммунального хозяйства"; г-н Г. Гундерсен (Норвегия): "Комплексная жилищная политика и институциональная структура"; и г-н Х. Пфайфер (Австрия): "Необходимая база для успешного осуществления жилищной политики".
9. Участниками было представлено более 30 докладов. Группа международных экспертов рассказала о международном опыте в области формирования кондоминиумов и провела неформальное обсуждение за "круглым столом". На основе этих докладов и по итогам обсуждения были приняты следующие выводы и рекомендации.

ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

10. Решение социально-экономических, правовых и организационных проблем, связанных с организацией и функционированием кондоминиумов и жилищных товариществ в Российской Федерации и других странах Содружества Независимых Государств (СНГ) представляет собой необходимое предварительное условие для продолжения реформ в жилищной сфере, в том числе формирования института реальных собственников жилья, эффективного управления недвижимостью, развития конкуренции в сфере жилищно-коммунальных услуг, снижения бюджетных затрат на строительство, содержание и эксплуатацию жилья.
11. Реформы в жилищной сфере в Российской Федерации начались почти 10 лет назад с разрешения "приватизации" жилья гражданами. Это привело к превращению большого

количества квартиросъемщиков в собственников жилых помещений и изменению отношений собственности в пределах каждого многоквартирного жилого дома.

12. В условиях низкодходности большей части населения приватизация жилья, как одна из основных мер по развитию рыночных отношений в жилищной сфере, обеспечила развитие рынка жилья и предоставила гражданам некоторый капитал в виде имеющихся у них жилых помещений для решения своих жилищных проблем. Кроме того, она обеспечила условия для снижения бюджетных затрат на обслуживание и содержание жилищного фонда.

13. В западноевропейских странах с рыночной экономикой жилищная сфера характеризуется плюрализмом форм собственности. Среди них наиболее важными являются:

- жилищные кооперативы, в которых проживают арендаторы и собственники;
- частные многоквартирные дома, квартиры в которых сдаются собственником в аренду;
- бесприбыльные жилищные ассоциации, церкви и профсоюзы, управляющие домами, сдаваемыми в аренду по низкой цене;
- многоквартирные дома, в которых проживают собственники квартир (кондоминиумы), организованные в соответствии с законом как ассоциации собственников жилья;
- муниципальные дома, квартиры в которых сдаются в аренду по низкой цене (социальное жилье).

14. В Российской Федерации на федеральном уровне и в субъектах Федерации создана нормативно-правовая основа формирования кондоминиумов и функционирования жилищных товариществ, обеспечивающая дальнейшее развитие рыночных отношений в жилищной сфере. Принят и действует федеральный закон "О товариществах собственников жилья". Администрациями городов и регионов принимаются программы, предусматривающие организационно-правовые и экономические меры по поддержке жилищных товариществ.

15. Создание товариществ собственников жилья активно поддерживается многими общественными организациями, объединяющими членов бывших жилищных, жилищно-

строительных кооперативов и вновь образованных товариществ собственников жилья. Накапливается и оценивается практический опыт деятельности жилищных товариществ по реализации предусмотренных законодательством полномочий.

16. Однако, несмотря на наличие правовой базы, процесс создания кондоминиумов и жилищных товариществ идет медленными темпами. По данным Государственного комитета по статистике, по состоянию на 1 января 1999 года в России насчитывалось 3 180 жилищных товариществ. Доля официально зарегистрированных кондоминиумов, управляемых жилищными товариществами, составляет менее 7% в общем объеме жилищного фонда.

17. Во многих городах создание товариществ собственников жилья еще не начиналось. Основу действующих жилищных товариществ составляют объединения собственников жилья, созданные на базе бывших жилищных и жилищно-строительных кооперативов, и новых фирм, ведущих жилищное строительство. В меньшей степени этот процесс обеспечивается созданием товариществ собственников жилья на базе государственного и муниципального жилищного фонда. Сложившаяся ситуация не позволяет в полной мере использовать имеющиеся резервы в повышении эффективности управления недвижимостью в жилищной сфере и снижении затрат на ее обслуживание.

18. Как показывает практика, применение механизмов и положений законодательства о кондоминиумах и жилищных товариществах целесообразно и эффективно в следующих сферах деятельности:

- жилищно-коммунальное хозяйство;
- строительство, финансируемое за счет долевого инвестирования нескольких инвесторов (будущих собственников соответствующих долей имущества);
- местное самоуправление;
- промышленные кондоминиумы;
- управление недвижимостью;
- налогообложение недвижимости.

19. В настоящее время существует ряд проблем, препятствующих эффективной реализации норм законодательства о кондоминиумах и жилищных товариществах и затрудняющих их деятельность. Основными из них являются следующие:

- процесс регистрации кондоминиума и жилищного товарищества является сложным и зачастую непосильным для граждан, желающих образовать товарищество собственников жилья;
- отсутствует финансово-организационный механизм распределения и перевода бюджетных дотаций (на эксплуатацию жилья, его текущий капитальный ремонт, отдельные виды коммунальных услуг и др.) непосредственно на счет жилищного товарищества или выбранной им эксплуатационной организации;
- недостаточно проработан вопрос об ответственности управляющих недвижимостью;
- отсутствуют положения, регулирующие права жилищного товарищества в отношении пользования и распоряжения нежилыми помещениями и частями земельного участка кондоминиума;
- непонимание важности жилищных товариществ и недостаточная поддержка со стороны администраций отдельных городов и регионов. В ряде случаев наблюдается даже прямое противодействие со стороны бюрократических структур;
- отсутствует порядок наложения штрафов на домовладельцев в кондоминиуме, не участвующих в управлении кондоминиумом;
- низкая квалификация лиц, обеспечивающих формирование и регистрацию кондоминиумов, жилищных товариществ, а также лиц, осуществляющих профессиональное управление имуществом кондоминиума и эксплуатацию жилья, и недостаточно развитая система их обучения;
- недостаточная информированность населения о положительных примерах деятельности товариществ собственников жилья и преимуществах самоуправления; низкая активность населения в процессе создания и функционирования товариществ собственников жилья.

20. Участники предложили Госстрою России обеспечить проведение следующих мероприятий:

a) анализ всего пакета изданных на федеральном уровне нормативных актов, регулирующих деятельность товариществ собственников жилья и формирование кондоминиумов, и организация на его основе подготовки предложений по упорядочению правовой базы эффективного управления недвижимостью в жилищной сфере, в том числе с учетом опыта западноевропейских стран;

b) учреждение под методическим и организационным руководством Госстроя России экспертной группы по проблемам создания кондоминиумов и деятельности товариществ собственников жилья, включающей представителей органов федеральной исполнительной власти, депутатов Федерального собрания Российской Федерации, представителей общественных организаций, объединяющих собственников жилья, научных работников, российских и зарубежных экспертов;

c) организация разработки предложений по внесению изменений и дополнений в законодательные и иные нормативные акты, регулирующие деятельность жилищных товариществ и кондоминиумов, в том числе обеспечивающих передачу жилищным товариществам прав на нежилые помещения зданий или перечисление товариществам части арендной платы за помещения в доме, принадлежащие муниципалитету, передачу жилищным товариществам прав на земельные участки под домом и придомовую территорию;

d) организация разработки ряда новых законодательных актов: закона о жилищных кооперативах, основанного на принципах демократии и самоуправления, закона о бесприбыльных жилищных ассоциациях, предлагающих жилье в аренду по низким ценам, закона об аренде жилья, определяющего права и обязанности собственников и арендаторов жилья;

e) разработка механизмов предоставления финансовой поддержки жилищным ассоциациям, создающих для них равные условия с муниципальным жилищным фондом;

f) разработка рекомендаций по формированию системы договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве;

g) создание для жилищных товариществ льготных условий пользования жилищно-коммунальными услугами, а также предоставление субсидий по оплате

жилищно-коммунальных услуг нуждающимся гражданам, проживающим в кондоминиумах;

h) проведение кампаний по повышению информированности населения о положительных примерах деятельности жилищных товариществ и преимуществах самоуправления;

i) разработка основных положений страхования рисков в жилищной сфере, учитывающих социальные аспекты;

j) пропаганда деятельности организаций, оказывающих помощь инициативным группам по созданию кондоминиумов и жилищных товариществ;

k) содействие в разработке механизмов, обеспечивающих доступность процедур по регистрации кондоминиумов и жилищных товариществ;

l) оказание методологической помощи в организации и развитии образовательных курсов и программ по тематике управления жилищным фондом и распространение передового опыта в этой сфере;

m) разработка порядка и условий аттестации соответствующих учебных программ и аккредитации при Госстрое России организаций, ведущих работу по обучению управляющих недвижимостью и специалистов смежных специальностей;

n) издание сборника материалов семинара и его рассылку по муниципальным образованиям Российской Федерации;

o) организация проведения международной конференции с участием Исполнительного бюро Центра Организации Объединенных Наций по населенным пунктам (Хабитат), Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций и представителей заинтересованных стран для обсуждения развития реформ в жилищной сфере и конкретных проектов по претворению в жизнь рекомендаций семинара.

21. Участники также постановили обратить внимание руководителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, предприятий и организаций жилищно-коммунального комплекса на необходимость активизации реформы жилищно-коммунального хозяйства, включая мероприятия по демонополизации и развитию конкуренции на рынке жилищно-

коммунальных услуг, и созданию экономических условий для ускорения формирования и развития товариществ собственников жилья и других форм управления в жилищной сфере.

22. Они рекомендовали информационно-пропагандистским штабам в Российской Федерации информировать население через средства массовой информации о деятельности жилищных товариществ, в частности: о принципах их формирования; правах и возможностях жилищных товариществ по влиянию на стоимость и качество предоставляемых услуг, самостоятельному решению вопросов управления имуществом кондоминиума, организации эксплуатации жилья и расходования средств, направляемых на эти цели; проблемах внедрения ресурсо- и энергосберегающих технологий при эксплуатации жилья; вопросах налогообложения товариществ собственников жилья.

23. Необходимо повысить эффективность работы по формированию кондоминиумов и жилищных товариществ. В регионах и городах следует разрабатывать и осуществлять комплексные жилищные программы с участием всех заинтересованных организаций. Также необходимо упростить или устранить определенные бюрократические правила и административные процедуры, регулирующие формирование и деятельность жилищных ассоциаций.

24. Участники просили Комитет ЕЭК по населенным пунктам оказать содействие в привлечении Всемирного банка, Европейского банка реконструкции и развития и различных фондов заинтересованных стран для финансирования международного проекта в области развития институтов кондоминиумов и товариществ собственников жилья в Российской Федерации в целях использования опыта стран Европы и СНГ в области проведения реформ в жилищной сфере.

25. Они также просили Хабитат рассмотреть возможность разработки и реализации в Российской Федерации и других заинтересованных странах СНГ совместных проектов с Комитетом ЕЭК по населенным пунктам в целях создания центров по решению проблем кондоминиумов и жилищных ассоциаций. Аналогичные проекты можно было бы реализовать в сфере землепользования, градостроительства и многоцелевых кадастров.

26. В заключение участники отметили актуальность рассмотренных на семинаре тем и представленных докладов. Они выразили благодарность приглашенным экспертам, российским и иностранным организаторам, секретариату Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций и спонсорам семинара.
