

ББК 67.404.2я73  
К 94

Рекомендовано УМС по группе специальностей «Право»  
Министерства образования и науки Республики Казахстан

Рецензенты:

кандидат юридических наук, доцент *Жайлин Г. А.*,  
кандидат юридических наук, доцент *Весельская Н. Р.*,  
кандидат юридических наук *Дуйсенова А. Е.*

*А. К. Кусаинова*

Кусаинова А. К.— кандидат юридических наук, доцент.  
К 94 **Жилищное право:** Учеб. пособие.— Алматы:  
Нур-пресс, 2008.— 138 с.

# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

ISBN 9965-32-340-2

*Учебное пособие*

Рекомендовано УМС по группе специальностей «Право»  
Министерства образования и науки Республики Казахстан

В предлагаемом учебном пособии на основе положений Закона РК «О жилищных отношениях» изложены основные вопросы жилищного права: понятие, источники, объекты, жилищные фонды, договор найма жилого помещения. Более подробно рассмотрены следующие актуальные темы: кондоминиум как форма собственности, объект кондоминиума, проблемы управления объектом кондоминиума.

Учебное пособие предназначено для преподавателей юридических учебных заведений, аспирантов, магистрантов и студентов, изучающих жилищное право, а также для всех интересующихся этими вопросами.

ББК 67.404.2я73

К  $\frac{1203020400}{00(05)-07}$

ISBN 9965-32-340-2

© Кусаинова А. К., 2008.  
© Нур-пресс, 2008.

Алматы  
2008

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Введение</b> .....	<b>4</b>
<b>Глава 1. Общие положения жилищного права</b> .....	<b>7</b>
1. Понятие и предмет жилищного права.....	7
2. Метод жилищного права.....	15
3. Принципы жилищного права.....	17
4. Жилищное право как наука и учебная дисциплина.....	19
<b>Глава 2. Источники жилищного права</b> .....	<b>24</b>
1. Понятие и виды источников жилищного права.....	24
2. Действие нормативно-правовых актов, регулирующих отношения в жилищной сфере.....	32
<b>Глава 3. Объекты жилищного права</b> .....	<b>40</b>
1. Понятие жилища и его виды.....	40
2. Понятие жилищных фондов и их виды.....	46
<b>Глава 4. Договор найма жилого помещения</b> .....	<b>54</b>
1. Договор найма жилища в домах государственного жилищного фонда.....	54
2. Договор найма жилища в частном жилищном фонде.....	61
<b>Глава 5. Кондоминиум как форма собственности</b> .....	<b>70</b>
1. Понятие кондоминиума.....	70
2. Специфический режим кондоминиума.....	84
<b>Глава 6. Объект кондоминиума</b> .....	<b>92</b>
1. Понятие объекта кондоминиума.....	92
2. Состав объекта кондоминиума.....	100
<b>Глава 7. Управление объектом кондоминиума</b> .....	<b>115</b>
1. Формы управления объектом кондоминиума.....	115
2. Кооператив собственников квартир.....	122

## Введение

В течение последних лет в Республике Казахстан произошли существенные изменения в жилищной сфере. Обретение государственной независимости повлекло проведение сложных социально-политических и экономических реформ, направленных на последовательный переход от административно-командных отношений к рыночным. Это в свою очередь определило необходимость проведения реформы и в жилищной сфере. В основе этой реформы лежит поэтапный переход от всеохватывающего государственного управления и регулирования жилищной сферы к свободному конкурентоспособному рынку жилья. Появилась необходимость поиска новых подходов к решению ряда задач с целью благоприятного проведения жилищной реформы и повышения ее социальной направленности.

Одной из основ государственной политики в Республике Казахстан является создание условий для обеспечения граждан жильем, безопасного и качественного их проживания в занимаемом жилище. Жилище представляет собой одну из основных составляющих достойного жизненного уровня. В жизни каждого человека проблема жилья является одной из самых важных. Ни один человек не может обходиться без жилья. Оно является необходимым условием жизни человека. Социальная значимость определяется тем, что жилище — это семейный очаг, место, где пребывает человек, где проходит его досуг и отдых, где он ведет домашнее хозяйство и т.д. Удовлетворение в потребности в жилье существует с самого рождения человека и сохраняется на всем протяжении жизни, носит постоянный характер.

Проведение жилищной реформы, появление рынка жилья являются теми факторами, от которых в немалой степени зависит развитие государства, повышение уровня жизни каждого человека. Приватизация жилья в 90-х гг. XX в. дала возможность нанимателям стать собственниками квартир. Жилые и нежилые помещения стали выступать объектами права частной собственности. В этот же период был решен вопрос о юридической судьбе внеквартирного инженерного оборудования и мест общего пользования дома. Это имущество было передано собственникам жилых (нежилых) помещений в общую долевую собственность.

В настоящее время реформирование жилищной сферы идет в нескольких направлениях. Одним из направлений является увеличение количества вводимого в эксплуатацию вновь строящегося жилья, финансирование строительства жилья осуществляется не только из бюджетных средств, но и из внебюджетных отчислений. Другим направлением является реформа жилищно-коммунального хозяйства: реконструкция жилья, элементов инженерной и социальной инфраструктуры, реорганизация форм управления многоквартирными домами и др. Учитывая значимость жилья для каждого отдельного человека, со стороны государства именно этой отрасли хозяйства уделяется серьезное внимание.

Законодательством Республики Казахстан предусмотрены различные основания и способы пользования жилыми помещениями. В настоящее время расширяются способы обеспечения граждан жильем. Прежний порядок обеспечения жильем граждан главным образом за счет государственного жилищного фонда стал малоэффективен ввиду отсутствия средств на новое строительство и на покрытие расходов, связанных с эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда. Для эффективного функционирования рыночного механизма необходимо было значительно расширить количество частных собственников жилья. Если ранее (в советский период) все жилье предоставлялось только государством, то в настоящее время государство обеспечивает жильем в основном малоимущих и иных, указанных в законе, граждан. Сегодня появились возможности приобрести гражданам жилье путем индивидуального строительства, кроме того, жилые дома и квартиры можно приобрести с использованием кредитов. Граждане могут улучшить жилищные условия путем заключения договоров коммерческого найма, аренды и других гражданско-правовых сделок, не противоречащих законодательству.

Программы социально-экономических реформ в Республике Казахстан определяют, что целью жилищной политики на современном этапе является обеспечение доступности улучшения жилищных условий для семей со скромным и средним достатком, сохранение бесплатного предоставления жилья малоимущим гражданам, военнослужащим и членам их семей. Осуществляется поэтапный перевод жилищной сферы на безубыточное функциони-

рование при сохранении государственных дотаций на жилье и коммунальные услуги для малообеспеченных граждан.

Целями реорганизации жилищно-коммунального хозяйства являются: совершенствование системы управления; обеспечение государственного регулирования и контроля в этой сфере; реформирование системы финансирования жилищно-коммунального хозяйства; обеспечение социальной защиты населения.

Следует отметить обширность нормативной базы в жилищной сфере. Регулирование отношений в жилищной сфере осуществляется на базе нормативных предписаний различной отраслевой принадлежности. В связи с этим возрастает необходимость более глубокого изучения нормативного правового материала, более полного его использования в решении социальных задач в жилищной сфере. Все это повышает необходимость освоения основных категорий в сфере регулирования жилищных отношений, без понимания которых невозможно правильное применение действующего законодательства. Это обстоятельство определяет тематику курса «Жилищное право». Курс «Жилищное право» предусматривает изучение основных жилищно-правовых институтов во взаимодействии между собой и с нормами гражданского, административного, финансового, земельного и прочих отраслей права. В настоящем учебном пособии широко использованы положения и выводы, содержащиеся в работах представителей науки гражданского, жилищного, других отраслей права, а также общей теории права. Учебное пособие подготовлено в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

## ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

### 1. Понятие и предмет жилищного права

Жилищное право и подходы к его изучению существенно изменились в последнее время. Эти изменения связаны, в первую очередь, с трансформированием экономики, кроме того, произошли существенные изменения отношений собственности.

В советский период казахстанское жилищное законодательство входило в состав гражданского законодательства. Такое положение сохранялось вплоть до 1982 г., когда были приняты и введены в действие Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, которые определяли наиболее важные и единые для всех республик принципы и правила регулирования жилищных отношений. Позднее был принят и введен в действие с 1 января 1984 г. Жилищный кодекс Казахской ССР.

Начиная с этого времени, а именно с 1 января 1984 г., жилищное законодательство Казахстана развивается отдельно от гражданского законодательства. Нельзя сказать, что в гражданском законодательстве совсем нет норм, регулирующих жилищные отношения. Так, например, ГК РК содержит ст. 194 ГК РК «Право собственности и иные вещные права на жилище», которая имеет отсылочный характер, в ней, в частности, говорится следующее: «Особенности осуществления права собственности и иных вещных прав на жилище регулируются жилищным законодательством»; а также нормы гл. 30 ГК РК «Наём жилища», которая построена аналогично вышеуказанной статье и имеет больше отсылочный характер, поскольку содержит лишь общие положения о найме жилища. О том, что в гражданском кодексе содержатся лишь общие положения по регулированию жилищных отношений, писал Ю. Г. Басин.<sup>1</sup>

В течение довольно длительного периода времени определение жилищного права в системе права является предметом дискуссии. Практически каждый из исследователей жилищного права сталкивается с этой проблемой.

В 1963 г. Ю. Г. Басин отмечал, что «в лексикон юридической литературы и юридических документов прочно вошел термин “жилищное право”»<sup>1</sup>. Им ставился вопрос, занимает ли жилищное право самостоятельное место среди институтов гражданского права или входит в состав другого института.

В. Ф. Чигир писал об этой проблеме следующим образом: «В советской юридической науке нет единого мнения по вопросам понятия жилищного права, его состава и места в системе советского права».<sup>2</sup> Ш. Д. Чиквашвили вопрос о месте жилищного права в системе советского права назвал спорным.<sup>3</sup>

Современные исследователи продолжают искать ответ на этот вопрос. Так, О. А. Городов, исследуя данный вопрос, пришел к выводу, что не существует единого мнения не только по вопросу о механизме формирования и составе жилищного права, но и о его месте в системе российского права.<sup>4</sup>

Как видим, и в советский период, и в современное время выводы ученых сходятся в том, что это один из дискуссионных вопросов в теории права.

Проведенный анализ научных работ позволяет сделать вывод о том, что в юридической науке по данной проблематике было высказано множество различных мнений. Точки зрения, высказанные учеными, можно свести к трем группам.

Первая группа ученых считает, что жилищное право не что иное, как институт гражданского права. Одним из представителей этой точки зрения является В. Ф. Чигир: «нормы права, на основании которых они (жилищные правоотношения) возникают, составляют самостоятельный институт гражданского права, именуемый жилищным правом». К такому выводу ученый пришел в результате того, что, по его мнению, жилищные отношения — это имущественные отношения товарно-денежного характера, имеющие стоимостную форму, и регулируются они нормами части жилищного законодательства, относящегося к гражданскому праву<sup>5</sup> и далее «жилищное... право состоит из норм гражданского права и

<sup>1</sup> Басин Ю. Г. Вопросы советского жилищного права.— Алма-ата, 1963. С. 12.

<sup>2</sup> Чигир В. Ф. Жилищное право: Учеб. пос. для юрид. вузов.— Минск, 1986. С. 14.

<sup>3</sup> Чиквашвили Ш. Д. Жилищное право.— Тбилиси, 1989. С. 15.

<sup>4</sup> Городов О. А. Жилищное право: Учеб. пособие.— М., 2001. С. 20.

<sup>5</sup> Чигир В. Ф. Жилищное право. 2-ое изд.— Минск, 1986. С. 16.

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Республики Казахстан (Особенная часть). Комментарий (постатейный): В двух книгах. Книга 1 / Ответ. Ред. М. К. Сулейменов, Ю. Г. Басин.— Алматы, 2006. С. 356.

является его самостоятельным правовым институтом».<sup>1</sup> Его поддерживал и В. Н. Литовкин: «жилищное право является составной частью гражданского права...».<sup>2</sup>

Другие ученые называли жилищное законодательство подотраслевым, а жилищное право — подотраслью гражданского права. Такого мнения придерживались П. С. Никитюк,<sup>3</sup> Г. А. Свердлык.<sup>4</sup>

Третья группа ученых считает, что жилищное право — это комплексная отрасль права. Надо заметить, что в последнее время подобное мнение стало господствующим в юридической науке. О преобладании этой точки зрения в новейших научных работах отмечают О. А. Городов,<sup>5</sup> Б. М. Гонгало.<sup>6</sup>

Впервые вывод о том, что жилищные отношения регулируются нормами трех институтов: административно-правового распределения жилья; гражданско-правового института договора найма жилого помещения; кооперативно-правового института по обеспечению жилой площадью в домах жилищно-строительных кооперативов, сделал В. К. Райхер. Он считал, что все названные отношения входят во вторичное образование системы права — комплексную отрасль права.<sup>7</sup> Данную точку зрения впоследствии поддержали и другие ученые. Ее сторонниками среди казахстанских ученых являются Н. Р. Весельская, Е. В. Горячева<sup>8</sup>; среди российских

<sup>1</sup> Чигир В. Ф. Указ. соч. 1986. С.19.

<sup>2</sup> Литовкин В. Н. Жилищное право, жилищное законодательство — соотношение с гражданским правом // Новый гражданский кодекс России и отраслевое законодательство.— М., 1995. С. 64.

<sup>3</sup> Никитюк П. С. Жилищное право.— Кишинев, 1977. С.19-22. Необходимо отметить, что позднее им была высказана иная точка зрения на данную проблему. Так, в своей работе «Жилищное право», опубликованной в 1985 г., он называет жилищное право самостоятельной отраслью советской системы права. В частности, он отмечает, что «блоки регулятивных норм жилищного права, будучи перенесенными, часто с существенными изменениями из нормативных актов гражданского законодательства или из других источников права в Основы жилищного законодательства и жилищные кодексы, как и отдельные включенные в них нормы, естественно стали нормами вновь созданной отрасли законодательства и отрасли права, т.е. жилищно-правовыми нормами. Подобное встречалось при отпочковании трудового, земельного и колхозного права». См. Никитюк П. С. Жилищное право.— Кишинев, 1985. С. 38-40.

<sup>4</sup> Свердлык Г.А. Принципы советского гражданского права.— Красноярск, 1985. С.122

<sup>5</sup> Городов О. А. Жилищное право: Учеб пособие.— М., 2001. С. 20.

<sup>6</sup> Гонгало Б. М. Основные начала российского жилищного законодательства (комментарий) // Гражданское законодательство. Статьи. Комментарии. Практика. Вып. 22.— Алматы, 2005. С. 115.

<sup>7</sup> Райхер В. К. Общественно-исторические типы страхования.— М., 1947. С. 189-190.

<sup>8</sup> См.: Весельская Н. Р., Горячева Е.В. Жилищное право Республики Казахстан: Учебник для вузов.— Караганда, 2006.; Весельская Н. Р. Жилищное право как комплексная отрасль пра-

ученых: Ю. К. Толстой, П. И. Седугин, И. Б. Марткович, С. М. Корнеев.<sup>1</sup>

Исходной точкой в определении жилищного права, уяснения его места в системе казахстанского права играет, прежде всего, правильное понимание того, какова же структура современной системы права и что представляют собой комплексные отрасли права. Среди современных казахстанских исследователей необходимо отметить С. П. Мороз, которая при исследовании актуальных проблем инвестиционного права произвела довольно подробное исследование внутреннего строения системы права.<sup>2</sup>

Она выделяет несколько основных подходов к общей классификации отраслей права.

Первый подход (1938—1940 гг.) — система права состоит из десяти отраслей права (в том числе государственное, трудовое, земельное, колхозное, административное, бюджетно-финансовое, семейное, гражданское, уголовное, судебное), при этом отрицается деление права на частное и публичное.

Второй подход (1956—1959 гг.) — система права дифференцируется на три составных части: 1) государственное право; 2) материальные отрасли; 3) процессуальные отрасли.

Третий подход (классификация, предложенная О. С. Иоффе) — система права состоит только из пяти отраслей права: государственное, административное, гражданское, уголовное и процессуальное.<sup>3</sup>

Четвертый подход (классификация, предложенная С. С. Алексеевым) — современные юридические системы состоят из следующих отраслей права: 1) профилирующие (базовые); 2) специальные; 3) комплексные.<sup>4</sup>

ва и его место в системе права // Праворазъяснительная работа и правовое обучение: проблемы и пути их решения.— Караганда, 2005. с. 134-136.

<sup>1</sup> См.: Толстой Ю.К. Жилищное право.— М., 1996. С. 25-26; Седугин П. И. Жилищное право.— М., 1997. С. 13; Марткович И. Б. Жилищное право: закон и практика.— М., 1990. С. 98; Корнеев С.М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики // Гражданское право России при переходе к рынку.— М., 1995. С. 149-150.

<sup>2</sup> Мороз С. П. Инвестиционное право Республики Казахстан: научное издание.— Алматы, 2006. С. 9-66.

<sup>3</sup> Иоффе О. С. Гражданское законодательство Республики Казахстан. Размышления о праве. Научное издание.— Астана, 2002.— 72 с.

<sup>4</sup> Алексеев С. С. Право: азбука — теория — философия: Опыт комплексного исследования.— М., 1999. С. 46.

Так, что же такое комплексные отрасли права? С. С. Алексеев называет комплексными такие отрасли, для которых характерно соединение разнородных институтов профилирующих и специальных отраслей. Верным является, на наш взгляд, утверждение С. С. Алексеева о том, что в настоящее время формируются современные сферы комплексного характера, юридически опосредующие новые «слои социальности».<sup>1</sup> Думается, что жилищное право в современный период является именно такой сферой комплексного характера, иначе говоря, комплексной отраслью права.

М. И. Козырь считает, что комплексная отрасль права — это наличие органичного комплекса двух факторов: тесно связанных между собой общественных отношений как предмета правового регулирования и метода правового регулирования, соответствующего каждому виду отношений.<sup>2</sup>

По мнению Я. Н. Шевченко, в методе правового регулирования комплексной отрасли права аккумулируются черты нескольких методов, присущих другим отраслям.<sup>3</sup> С его мнением не согласен С. Н. Братусь, который отмечает, что нет никакого «сплава» и трансформации методов при той разнородности и самостоятельности отношений, учитывая даже взаимосвязанность отношений, направленных в совокупности на достижение хозяйственной или иной цели.<sup>4</sup>

При формировании комплексных отраслей права наблюдаются некоторые недостатки. К ним можно отнести то, что в классическую систему права включаются новые образования, включаемые в прежний правовой порядок, однако по иным критериям. С. С. Алексеев отмечает, что «Большинство комплексных отраслей формируется в связи с необходимостью специализированного регулирования определенной группы отношений на основе и в рамках существующих отраслевых юридических режимов. Хотя каждая комплексная отрасль имеет свой предмет регулирования (рассматриваемый, правда, в иной плоскости, нежели предметы основ-

<sup>1</sup> Алексеев С. С. Указ. соч. С. 46.

<sup>2</sup> Козырь М. И. Система советского права и перспективы ее развития // Советское государство и право. 1982. № 7. С. 63.

<sup>3</sup> Шевченко Я. Н. Система советского права и перспективы ее развития // Советское государство и право. 1982. № 7. С. 106.

<sup>4</sup> Братусь С. Н. Система советского права и перспективы ее развития // Советское государство и право. 1982. № 7. С. 93.

ных отраслей), этот предмет не требует особого метода и механизма регулирования. Он предопределяет лишь необходимость относительного обособленного нормативного регулирования и некоторое юридическое своеобразие — отдельные специфические принципы, положения, приемы регулирования, непосредственно связанные с отдельными видами деятельности, с признанием их абсолютной существенности и специфичности по якобы особому предмету правового регулирования».<sup>1</sup>

Деление системы правовых норм на отрасли права осуществляется по нескольким основаниям на различных уровнях. В поддержку данного мнения высказывался В. К. Райхер «...классификационная структура системы права может быть значительно сложнее. ...Эти последние не укладываются в тот же самый ряд классификационных звеньев, так как сочетают в себе элементы различных, расположенных в этом ряду, отраслей права. Но вместе с тем они не являются просто смешанными образованиями, простыми конгломератами в области права. Ибо, будучи в одном отношении комплексом разнородных элементов, они обладают, в другом отношении, известным предметным единством. А потому и они должны быть признаны в роли классификационных звеньев правовой системы, хотя и расположенных уже в другой классификационной плоскости этой системы».<sup>2</sup> Критику данной точки зрения мы встречаем у Ю. Г. Басина. Он писал о том, что комплексные отрасли не обладают предметным единством; составные элементы комплексных отраслей не объединены между собой внутренней связью; параллельное расположение отраслей не образует замкнутой цепи однородных категорий, поэтому они не могут быть звеньями классификации, охватывающей всю совокупность правовых норм.<sup>3</sup>

По мнению Ю. К. Толстого, существует два типа отраслей права: основные и комплексные. Комплексные, по его мнению, состоят из норм, взятых из основных отраслей права, регулируют разнородные отношения, при этом занимают условное место в систематике права.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Алексеев С. С. Структура советского права.— М., 1975. С. 196.

<sup>2</sup> Райхер В. К. Указ. соч. С. 190.

<sup>3</sup> Басин Ю. Г. Указ. соч. С. 19.

<sup>4</sup> Толстой Ю. К. Кодификация гражданского законодательства в СССР (1961-1965 гг.). Автореферат дис. ...д-ра юрид. наук.— Л., 1970. С. 10-11.

Профессор Ю. К. Толстой считает, что действие жилищного законодательства распространяется «на разнородные общественные отношения, к которым применяются различные методы правового регулирования, хотя указанные отношения и подпадают под собирательное понятие «жилищные отношения». Их регулирование происходит путем применения различных по своей отраслевой принадлежности правовых норм: государственного, административного, гражданского и иных отраслей права, причем далеко не все из них кодифицированы. Именно поэтому жилищное законодательство и относится к комплексным правовым образованиям, состоящим из различных по своей юридической природе нормативных актов и норм».<sup>1</sup>

Жилищное право, по мнению П. И. Седугина,— это комплексная отрасль, в которой объединены нормы права и правовые институты гражданского, административного и других отраслей права.<sup>2</sup> С. М. Корнеев подчеркивает, что наиболее правильно считать жилищное право комплексной отраслью права, которая базируется на комплексной отрасли законодательства.<sup>3</sup> И. Б. Марткович в своем исследовании отмечает, что жилищное право в объективном смысле имеет особый, комплексный характер, поскольку его составляют нормы различных отраслей права. Само жилищное законодательство представляет собой комплекс сочетающихся в нем административно-правовых и гражданско-правовых норм.<sup>4</sup> По нашему мнению, жилищное право сформировалось как комплексная отрасль права, включив в себя нормы различных отраслей.

Таким образом, *жилищное право — это особая комплексная отрасль права, которая регулирует общественные отношения по поводу особого объекта (жилища).*

Помимо этого существуют иные точки зрения на жилищное право. Так, жилищное право иногда обозначается как совокупность правовых норм о жилище. Именно так жилищное право определяет П. В. Крашенинников.<sup>5</sup>

*Предметом* отраслевого регулирования является определенный круг общественных отношений. *Жилищные отношения* — это со-

<sup>1</sup> Толстой Ю.К. Жилищное право. М., 1996. С. 25-26

<sup>2</sup> Седугин П. И. Указ. соч. С. 13

<sup>3</sup> Корнеев С. М. Указ. соч. С. 149-150.

<sup>4</sup> Марткович И. Б. Указ. соч. С.98.

<sup>5</sup> Крашенинников П. В. Жилищное право.— М., 2000. С. 10.

вокупность различных видов отношений, возникающих по поводу жилища, в том числе по жилым помещениям, по управлению и эксплуатации их, пользованию и предоставлению жилых помещений, собственности на жилые помещения и др.

Жилищные правоотношения отличаются своеобразием, что и позволяет выделить жилищное право как комплексную отрасль права. Жилищное право регулирует отношения субъектов по предоставлению жилого помещения, пользованию им, управлению жилищным фондом и т.д. Ряд данных отношений строится на началах равенства субъектов, другие — на началах власти и подчинения. Очевидно, что отношения в жилищной сфере регулируются нормами различных отраслей права.

Большой пласт жилищных правоотношений носит имущественный характер: право собственности и другие вещные права на жилые помещения, сделки с жилыми помещениями, выполнение работ и оказание услуг в жилищной сфере. Подобные отношения являются предметом гражданско-правового регулирования. Поэтому иногда ошибочно жилищное право рассматривают как одну из подотраслей гражданского права.

Но наряду с имущественными правоотношениями жилищное право регулирует и такие отношения, которые имеют несколько иной характер. Административное право определяет структуру, компетенцию и порядок деятельности государственных органов управления жилищным хозяйством, порядок предоставления жилого помещения гражданам в домах государственного жилищного фонда и т.д.

Нормы семейного права определяют брачно-родственные отношения, что влияет на основании возникновения прав на жилое помещение.

Однако правоотношения не существуют отдельно, они тесно переплетаются, взаимодействуют друг с другом и в комплексе образуют жилищные правоотношения. Например, регистрация объекта кондоминиума связана не только с гражданским, но и с земельным правом. Эксплуатация и ремонт жилищного фонда регулируется нормами финансового и гражданского права.

Жилищное право нельзя отнести к тем отраслям, которые имеют совершенно определенный публичный или частный характер. Жилищные правоотношения являются той областью, где стирают-

ся различия между публичным и частным правом, и сама отрасль права является комплексной.

Жилищные отношения, являясь предметом жилищного права, включают в себя различные виды частно- и публичноправовых отношений. *Жилищное право как комплексная отрасль права регулирует отношения, складывающиеся в процессе пользования жилыми помещениями, предоставления в пользование жилых помещений, управления и эксплуатации жилищных фондов, т.е. общественные отношения, возникающие в процессе реализации права на жилище.* Особенностью тех общественных отношений, которые регулируются нормами жилищного права, является то, что они возникают, существуют и прекращаются по поводу особого объекта — жилища.

## **2. Метод жилищного права**

Под *правовым регулированием* понимается осуществляемое при помощи системы правовых средств (юридических норм, правоотношений, индивидуальных предписаний и др.) результативное, нормативно-организационное воздействие на общественные отношения с целью их упорядочения, охраны, развития в соответствии с потребностями общества. Методы правового регулирования — это приемы юридического воздействия, их сочетание, характеризующие использование в данной области общественных отношений того или иного комплекса юридических средств воздействия.<sup>1</sup>

*Метод жилищного права* — совокупность способов, приемов и средств воздействия на поведение субъектов жилищного права.

Существуют общеправовые способы воздействия на участников общественных отношений. Но для каждой отрасли права характерны свои, специфические способы, приемы и средства воздействия на данный вид общественных отношений.

Отраслевой метод регулирования зависит от характера регулируемых отношений и других социальных факторов. Способы правового регулирования (дозволение, запрещение, обязывание) выступают в различных сочетаниях, хотя, как правило, один из них является преобладающим.

Специфика метода регулирования жилищных правоотношений определяется комплексным характером жилищного права. Разнородные общественные отношения, подпадающие под действие жилищного законодательства, связаны с несколькими правовыми отраслями, имеющими свои методы правового регулирования.

Некоторые явления в жилищных правоотношениях регулируются совокупностью норм различных отраслей права, которые не теряют связи со своей отраслью и регулируют данные отношения присущими им методами. В зависимости от вида регулируемых отношений и применяемых норм права меняются и вариации способов правового регулирования. Публично-правовой метод регулирования выдвигает на первое место императивный метод регулирования, присущий отраслям публичного права (административному, финансовому и др.), где господствует принцип прямого подчинения. Отношения частноправового характера (заключение договора, наследование жилого помещения) требуют диспозитивного метода регулирования. Субъекты в этом случае самостоятельны и имеют возможность по своему усмотрению формировать взаимоотношения.<sup>1</sup>

Что касается методов жилищного права, то они, как правило, являются заимствованными из основных отраслей права. Так, для регулирования отношений собственности на жилое помещение используется гражданско-правовой метод; для регулирования отношений по распределению жилья из государственного жилищного фонда применяется метод административного права. Например, в случае предоставления жилого помещения гражданам в домах государственного жилищного фонда нормы административного права будут действовать при постановке на учет, выдаче ордера. Следовательно, преобладает императивный метод регулирования, и отношения носят характер субординации. Диспозитивный метод действует при заключении на основании ордера договора найма жилого помещения, так как речь идет о гражданско-правовых отношениях.

В жилищном праве применяются различные сочетания методов правового регулирования, что предопределено комплексным характером предмета жилищного права. В целом *метод правового*

<sup>1</sup> Алексеев С. С. Теория права. — М., 1994. С. 109.

<sup>1</sup> Алексеев С. С. Указ. соч. С. 109.

регулируемого жилищного права можно охарактеризовать как императивно-диспозитивный.

### 3. Принципы жилищного права

Под правовыми принципами понимаются основополагающие идеи, требования, лежащие в основе правового регулирования отношений в отрасли права. В жилищном праве как комплексной отрасли наблюдается действие принципов нескольких отраслей права. Например, в сфере жилищных отношений пользования жилыми помещениями на основе договора найма регулирование осуществляется по принципам, свойственным гражданскому праву, и, соответственно, проявляется гражданско-правовой метод регулирования.

Под принципами жилищного права понимаются основные положения правового регулирования жилищного права:

- неприкосновенность жилища;
- недопустимость произвольного лишения жилья;
- свобода выбора места жительства;
- свободного использования жилых помещений;
- неприкосновенности собственности.

*Неприкосновенность жилища* — это конституционный принцип, получивший дальнейшее развитие в других законах, в частности, в законе о жилищных отношениях. Правом на охрану жилища обладают не только собственники жилья, но и его пользователи (например, наниматели). При применении этого принципа жилище понимается в несколько расширенном смысле. В его содержание, кроме жилых домов и помещений, предназначенных для постоянного проживания граждан, включаются также и места временного их проживания (гостиница). Этот принцип защищает жилище не только против проникновения преступных элементов, но и против произвольного проникновения должностных лиц органов власти и охраны правопорядка. Однако он не является абсолютным и подлежит ограничению в случае преследования преступника, вошедшего в квартиру, сотрудниками правоохранительных органов, а также, если они имеют основания полагать, что в помещении происходят или произошло преступление или несчастный случай.

*Недопустимость произвольного лишения жилья* — этот принцип жилищного права, имеет большое значение для реализации

стабильного, устойчивого права на пользование жилищем. Можно сказать, что данный принцип является проявлением одного из принципов гражданского права, в частности, принципа недопустимости произвольного вмешательства в частные дела. Некоторые виды выселения возможны только при предоставлении другого благоустроенного жилища, либо выплаты денежной компенсации, включающей рыночную стоимость жилища и земельного участка, а также возмещения в полном объеме убытков, причиненных собственнику. Любое выселение можно обжаловать в суде.

*Свобода выбора места жительства* заключается в свободе каждого законно находящегося на территории Республики Казахстан человека выбирать место постоянного или временного проживания в любой части республики, переезжать в любую местность.

*Принцип свободного использования жилых помещений* означает, что в настоящее время отменены ранее действовавшие ограничения при строительстве и приобретении гражданами в собственность жилых домов по этажности, площади и т.п. Частная собственность на недвижимое имущество в жилищной сфере не ограничивается по количеству, размерам, стоимости и обеспечивается правом неприкосновенности. Реализация данного принципа способствует осуществлению конституционных прав и свобод человека и гражданина.

*Принцип неприкосновенности собственности* имеет существенное значение для жилищно-правового регулирования и вытекает из положений ст. 63 Конституции РК о том, что «никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения». В соответствии с этим принципом собственник жилого помещения обеспечен возможностью стабильного осуществления права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им жилыми помещениями.

При рассмотрении принципов жилищного права необходимо обратить внимание на то, что в юридической литературе встречается такой принцип как целевое использование жилого помещения. Данный принцип присущ жилищному праву России. По законодательству Республики Казахстан разрешено использование жи-

лых помещений или их частей по нежилому назначению. Причем на реализацию этого права собственнику не требуется специального разрешения от государственных органов. Указанное право реализуется собственником лишь при соблюдении строительных, санитарных, противопожарных и других обязательных норм и правил. Единственным ограничением реализации данного права будет являться факт обнаружения компетентными органами нарушения обязательных норм и правил либо факты, когда использование жилища существенно нарушает права и интересы других граждан. В данном случае собственник помещения может быть привлечен к предусмотренной законодательством ответственности с одновременным возложением на него обязанности устранить такие нарушения и их последствия. Напротив, в Российской Федерации законодательно запрещен перевод жилых помещений в нежилые, т. е. лица, ставшие собственниками квартир, владеют, пользуются и распоряжаются ими в соответствии с назначением помещений. Так, Гражданский кодекс Российской Федерации установил, что жилые помещения предназначены для проживания граждан (абз. 1 п. 2 ст. 288 ГК РФ), поэтому собственники жилых помещений не вправе использовать их с нарушением целевого назначения, т. е. не допускается сдача жилых помещений в аренду под офисы, склады, а также их продажа для указанных целей. Позднее в 2004 г. этот принцип нашел свое закрепление и в нормах Жилищного кодекса РФ, ст. 17 ЖК гласит: «Жилое помещение предназначено для проживания граждан. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает прав и законных интересов других граждан. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств». Это ограничение обусловлено социальной значимостью недвижимости в жилищной сфере.

#### **4. Жилищное право как наука и учебная дисциплина**

*Наука жилищного права* — систематизированная совокупность категорий, выводов и суждений о правовом регулировании жилищных отношений, закономерностях его функционирования и развития, практики правоприменения. Предметом науки жилищного права являются:

— жилищное право как комплексная отрасль права, его происхождение, закономерности развития, состав и система норм жилищного права;

— нормативные акты, в которых содержатся нормы жилищного права, их виды и юридическая сила, изучение практики применения действующих нормативных актов, разработка научно обоснованных предположений по совершенствованию жилищного законодательства;

— изучение тех общественных отношений, которые регулируются нормами жилищного права, выделение их специфических особенностей, свойств, которые обуславливают отнесение их к жилищно-правовой сфере регулирования.

Основным способом толкования жилищных норм в науке является доктринальный, т. е. научное толкование, произведенное учеными. Наука жилищного права использует самые разнообразные методы исследования, такие как: общенаучные (диалектический, исторический), а также частноправовые (сравнительного правоведения, системного анализа, социологических исследований и т. д.).

При использовании общенаучных методов жилищное право изучается не изолированно, а во взаимодействии с другими явлениями в конкретной исторической среде. При применении сравнительного правоведения происходит сопоставление казахстанского жилищного права с жилищным правом зарубежных стран. С помощью системного анализа происходит исследование жилищного права в сопоставлении с другими отраслями права. Для проведения социологического исследования характерны опросы, интервьюирование, анкетирование граждан и юристов, анализ статданных.

Жилищное право — это еще и *учебная дисциплина*, курс жилищного права, то есть система знаний, информации о жилищно-правовых явлениях.

Жилищное право как учебная дисциплина обучает жилищному праву и науке жилищного права. В задачу жилищного права как учебной дисциплины входит изучение норм жилищного права и практики их применения, изучение науки жилищного права, выработанных ею понятий, выводов, идей, концепций и теорий.

### **КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ:**

1. Каково место жилищного права в системе казахстанского права?
2. Что является предметом регулирования жилищного права?
3. Что следует понимать под методом жилищного права?
4. Каковы принципы жилищного права?
5. Что представляет собой наука жилищного права? Жилищное право как учебная дисциплина.

### **ТЕСТЫ:**

1. Предмет жилищного права — это:
  - а) совокупность общественных отношений, связанных с предоставлением гражданам жилья;
  - б) совокупность различных видов отношений, возникающих по поводу управления и эксплуатации жилища,
  - в) отношения по поводу строительства жилья;
  - г) совокупность отношений, складывающихся в процессе пользования жилыми помещениями, предоставления в пользование жилых помещений, управления и эксплуатации жилищных фондов, т.е. общественные отношения, возникающие в процессе реализации права на жилище.
2. Метод регулирования жилищного права — это:
  - а) способ регулирования всех отношений;
  - б) способ регулирования порядка пользования жилищными отношениями;
  - в) совокупность способов регулирования общественных отношений по поводу управления и эксплуатации жилого помещения;
  - г) совокупность способов, приемов и средств воздействия на поведение субъектов жилищного права.
3. Жилищное право — это:
  - а) самостоятельная отрасль права, регулирующая жилищные правоотношения;

- б) институт гражданского права, регулирующий имущественные отношения товарно-денежного характера, имеющие стоимостную форму;
- в) это особая комплексная отрасль права, которая регулирует общественные отношения по поводу особого объекта (жилища);
- г) подотрасль гражданского права.

4. Принцип неприкосновенности собственности означает, что
  - а) никто ни при каких обстоятельствах не может быть лишен своего имущества;
  - б) никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения;
  - в) никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению местного исполнительного органа;
  - г) никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд осуществляется без какой-либо компенсации собственнику.

### **Литература:**

1. Алексеев С. С. Право: азбука — теория — философия: Опыт комплексного исследования. — М., 1999.
2. Алексеев С. С. Структура советского права. — М., 1975.
3. Алексеев С. С. Теория права. — М., 1994.
4. Басин Ю. Г. Вопросы советского жилищного права. — Алмата, 1963.
5. Братусь С. Н. Система советского права и перспективы ее развития // Советское государство и право. 1982. № 7.
6. Весельская Н. Р. Жилищное право как комплексная отрасль права и его место в системе права // Праворазъяснительная работа и правовое обучение: проблемы и пути их решения. — Караганда, 2005.
7. Весельская Н. Р., Горячева Е. В. Жилищное право Республики Казахстан: Учебник для вузов. — Караганда, 2006.

## ГЛАВА 2. ИСТОЧНИКИ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

### 1. Понятие и виды источников жилищного права

Под *источниками права* понимают исходящие от государства или признаваемые им официально-документальные способы выражения и закрепления норм права, придания им юридического, общеобязательного значения.

Выделяют четыре основные разновидности источников:

— нормативный акт — это правовой акт, содержащий нормы права и направленный на урегулирование определенных общественных отношений (Конституция, законы, подзаконные акты);

— правовой обычай — это исторически сложившееся правило поведения, содержащееся в сознании людей и вошедшее в привычку в результате многократного применения, приводящее к правовым последствиям (обычай делового оборота);

— юридический прецедент — это судебное или административное решение по конкретному юридическому делу, которому придается сила нормы права и которым руководствуются при разрешении схожих дел (распространен преимущественно в странах общей правовой семьи — Англии, США, Канаде и т.д.);

— нормативный договор — соглашение между правотворческими субъектами, в результате которого возникает норма права.<sup>1</sup>

*Источники жилищного права* представляют собой систему законов и других нормативных актов, комплексно регулирующих разнородные жилищные отношения как единое целое. Своеобразие этой системы законодательства определяется, в первую очередь, комплексным характером отрасли права.

Первоначально жилищные правоотношения регулировались нормами гражданского права. Идеи о том, что необходимо разработать специальное жилищное законодательство, были выдвинуты в 20-х годах XX в. Одни ученые считали, что нормы, регулирующие жилищные отношения, являются гражданско-правовыми.<sup>2</sup> Другие авторы полагали, что данные нормы являются комплекс-

<sup>1</sup> Малько А. В. Теория государства и права в вопросах и ответах.— М., 2005. С.149.

<sup>2</sup> Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа // Основы советского жилищного законодательства.— Свердловск, 1981. С. 24.

8. Гонгало Б. М. Основные начала российского жилищного законодательства (комментарий) // Гражданское законодательство. Статьи. Комментарии. Практика. Вып. 22.— Алматы, 2005.

9. Городов О. А. Жилищное право: Учеб пособие.— М., 2001.

10. Гражданский кодекс Республики Казахстан (Особенная часть). Комментарий (постатейный): В двух книгах. Книга 1. / Ответ. ред. М.К. Сулейменов, Ю. Г. Басин.— Алматы, 2006.

11. Иоффе О. С. Гражданское законодательство Республики Казахстан. Размышления о праве. Научное издание.— Астана, 2002.

12. Козырь М. И. Система советского права и перспективы ее развития // Советское государство и право. 1982. № 7.

13. Крашенинников П. В. Жилищное право.— М., 2000.

14. Литовкин В. Н. Жилищное право, жилищное законодательство — соотношение с гражданским правом // Новый гражданский кодекс России и отраслевое законодательство.— М., 1995.

15. Марткович И. Б. Жилищное право: закон и практика.— М., 1990.; Корнеев С.М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики // Гражданское право России при переходе к рынку.— М., 1995.

16. Мороз С. П. Инвестиционное право Республики Казахстан: научное издание.— Алматы, 2006.

17. Никитюк П. С. Жилищное право.— Кишинев, 1977.

18. Никитюк П. С. Жилищное право.— Кишинев, 1985.

19. Райхер В. К. Общественно-исторические типы страхования.— М., 1947.

20. Седугин П. И. Жилищное право.— М., 1997.

21. Свердлык Г.А. Принципы советского гражданского права.— Красноярск, 1985.

22. Толстой Ю.К. Жилищное право.— М., 1996.

23. Толстой Ю. К. Кодификация гражданского законодательства в СССР (1961-1965 гг.). Автореферат дис. ...д-ра юрид. наук.— Л., 1970.

24. Чиквашвили Ш. Д. Жилищное право.—Тбилиси, 1989.

25. Чигир В. Ф. Жилищное право: Учеб пос. для юрид. вузов. — Минск, 1986.

26. Шевченко Я. Н. Система советского права и перспективы ее развития // Советское государство и право. 1982. № 7.

ными.<sup>1</sup> Например, Ю. Г. Басин, М. К. Сулейменов, Р. С. Тазутдинов писали: «Основы и ЖК являются комплексными нормативными актами: часть статей регулирует административные, а часть — гражданско-правовые отношения».<sup>2</sup> Ю. К. Толстой считал, что основными в жилищном законодательстве являются нормы гражданского права. В частности он отмечал: «Многие законы и иные нормативные акты с равным основанием могут считаться актами как жилищного, так и гражданского законодательства».<sup>3</sup> В. В. Витрянский и М. И. Брагинский считают, что жилищное законодательство не может существовать без норм гражданского права.<sup>4</sup>

Нормативные правовые акты являются основными источниками жилищного права и образуют единую систему, которая функционирует на основе принципа иерархии, выражающегося в соподчиненности актов различного уровня.

Жилищное законодательство Республики Казахстан регулирует отношения с участием граждан, юридических лиц, государственных органов, связанные с:

- основаниями возникновения и прекращения права собственности на жилища и права пользования ими;
- осуществлением права пользования жилищами;
- требованиями к жилищам;
- обеспечением сохранности и ремонта жилищных фондов;
- контролем государственных органов за соблюдением жилищных прав граждан в жилищной сфере и использованием жилищного фонда и др.

Правовой основой жилищного законодательства является **Конституция РК**. Этот нормативно-правовой акт обладает высшей юридической силой и закладывает основы жилищных правоотношений. Согласно п. 1 ст. 6 ныне действующей Конституции, в Республике Казахстан признаются и защищаются равным образом государственная и частная собственность.

<sup>1</sup> См.: Комментарий к жилищному кодексу Казахской ССР: Ю. Г. Басин, М. К. Сулейменов, Р. С. Тазутдинов. Под ред. Ю. Г. Басина — Алма-ата, 1987. С. 16; Грибанов В. П. Основы советского жилищного законодательства. — М., 1983. С. 13.

<sup>2</sup> Комментарий к жилищному кодексу Казахской ССР: Ю. Г. Басин, М. К. Сулейменов, Р. С. Тазутдинов. Под ред. Ю. Г. Басина — Алма-ата, 1987. С. 16

<sup>3</sup> Толстой Ю. К. Жилищное право. — М., 1996. С. 17.

<sup>4</sup> Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Кн. 1. Общие положения. — М., 1999. С. 115.

Принципиально важной для жилищных правоотношений является ст. 25 **Конституции Республики Казахстан**, которая утверждает, что «жилище неприкосновенно». Норма о неприкосновенности жилища означает, что у каждого человека имеется возможность пользоваться имеющимся у него на законном основании жилым помещением. Неприкосновенность жилища означает, что никто не имеет права без законного основания войти в жилище, находиться там против воли проживающих в нем лиц. В случае нарушения неприкосновенности жилища предусмотрена уголовная ответственность. В Республике Казахстан создаются условия для обеспечения граждан жильем. Установленным в законе категориям граждан, имеющих нужду в жилье, оно предоставляется на условиях договора найма из государственного жилищного фонда.

Вторыми по юридической силе являются законы. Важную роль в регулировании жилищных отношений играет Закон Республики Казахстан «**О жилищных отношениях**» от 16 апреля 1997 г.

В *разделе 1* Закон о жилищных отношениях закрепляет общие положения, основные термины и определения, основные правила использования жилища, его эксплуатации, способы управления жилищным фондом. В нем также закреплено положение о разрешении жилищных споров в суде, права и обязанности иностранных юридических лиц, иностранцев и лиц без гражданства. Большое значение имеет закрепленное понятие частного и государственного жилищного фонда.

*Раздел 2* Закона о жилищных отношениях закрепляет право частной собственности на жилище. Здесь содержатся не только основания приобретения и прекращения права собственности на жилище, а также раскрывается содержание права собственности и условия его осуществления. В этом же разделе содержатся нормы, регулирующие отношения по найму жилищ в частном жилищном фонде

Нормы *раздела 3* закрепляют особую форму собственности — кондоминиум, устанавливая общие положения о регистрации объекта кондоминиума, определяют доли собственников на общее имущество многоквартирного дома. В этом разделе закреплено правовое положение кооператива собственников квартир как одной из форм управления объектом кондоминиума. Здесь же регулируются жилищные правоотношения, возникающие по поводу

жилых помещений в жилищно-строительном кооперативе. Рассматриваются такие вопросы как образование и деятельность жилищного и жилищно-строительного кооператива, условия членства в ЖСК, правовое положение членов кооператива, порядок предоставления члену кооператива жилого помещения.

В *разделе 4* конкретизируется порядок предоставления и использования жилища из государственного жилищного фонда. В нем закрепляются основания возникновения, действия, изменения и прекращения жилищных правоотношений при предоставлении гражданам жилого помещения из государственного жилищного фонда, права и обязанности нанимателей (поднанимателей) жилищ (членов их семей) из государственного жилищного фонда. В этом разделе закреплены условия предоставления служебных помещений. В рамках этого раздела рассматриваются понятие служебного жилища, порядок предоставления, пользования и выселения из служебных жилищ.

*Раздел 5* посвящен договорным обязательствам по предоставлению жилища. В нем раскрываются понятие и виды договорных обязательств.

В *6 разделе* содержатся переходные положения. Рассматриваются вопросы о сохранении очередности граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилище.

Таким образом, Закон РК «О жилищных отношениях» предусматривает основы правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере. Этот Закон определил существенные нововведения. Прежде всего, он устанавливает четкую классификацию видов жилищного фонда.

Особое значение для жилищного права имеет Гражданский кодекс РК. Для регулирования жилищных правоотношений важна не только вторая часть ГК РК, определяющая порядок и условия заключения сделок в жилищной сфере (договоры купли-продажи, дарения, мены, ренты, найма жилого помещения). Широкое распространение на практике этих видов сделок актуализирует значение соответствующих глав ГК РК. Но и нормы, содержащиеся в первой части ГК РК, которые регулируют такие значимые для жилищной сферы вопросы, как право собственности, общие положения об обязательствах, сделки и представительство, общие поло-

жения об юридических лицах. Важность этой части ГК РК определяется тем, что жилищные правоотношения носят в основном имущественный характер.

Большое значение имеют те разделы ГК РК, которые регулируют наследственные отношения, правовое положение иностранных граждан.

Уголовный кодекс РК, кодекс об административных правонарушениях определяют основания и меры ответственности за нарушение жилищного законодательства.

Становление рыночных отношений в жилищной сфере Казахстана началось в 1990 г. после принятия следующих нормативных правовых актов: Закона КазССР «О собственности» от 15 декабря 1990 г., Закона КазССР «О разгосударствлении и приватизации» от 22 июня 1991 г. Позже были приняты новый Гражданский кодекс ч. Общая от 27 декабря 1994 г., ч. Особенная от 1 июля 1999 г., Указы Президента Республики Казахстан, имеющие силу закона, «Об ипотеке недвижимого имущества» от 23 декабря 1995 г. и «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 25 декабря 1995 г., Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 г. «О жилищных отношениях», разработано положение о порядке использования приватизационных жилищных купонов от 27 июня 1993 г. и другие.

В 1993 г. был сделан важный шаг в жилищной реформе. Указом Президента Республики Казахстан от 6 сентября 1993 г. № 1344 принята «Государственная программа новой жилищной политики и механизмы ее реализации». В соответствии с этим актом государственная жилищная политика строится на основе следующих принципов:

— перехода от распределения государственного жилья к преимущественному его зарабатыванию отдельными гражданами и предприятиями, независимо от их форм собственности;

— создания условий для обеспечения конституционных прав граждан на жилище, включая государственное обеспечение жильем отдельных категорий граждан;

— создания системы льгот для граждан и юридических лиц, участвующих в процессе жилищного строительства;

— поэтапного перевода сферы жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства в режим безубыточного финансирования;

— обеспечения сохранности имеющегося жилищного фонда, увеличения длительности эксплуатации жилья;

— изменения структуры жилищного строительства в сторону увеличения доли малоэтажных домов для одной или нескольких семей;

— преемственности проводимой жилищной политики в отношении сохранения прав очередников на жилье.

Государственная программа новой жилищной политики провозгласила ряд важнейших стратегических шагов в сфере жилищной политики государства, таких как: внесение необходимых изменений и дополнений в систему правовых норм, имеющих отношение к жилищной сфере; реформирование системы финансирования жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства; демополизация; разработка комплекса мер по снижению стоимости строительства жилья и удешевления его для населения; создание системы льгот участникам процесса жилищного строительства и эксплуатации с целью вовлечения в этот процесс максимального количества граждан и юридических лиц; осуществление мер по расширению арендного сектора в жилищной сфере; модернизация базы строительной индустрии; разработка упрощенной процедуры выделения и регистрации земельных участков для жилищного строительства; комплексное развитие в районах жилой застройки социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры; создание эффективных организационных структур для осуществления жилищной политики государства; развитие инфраструктуры рынка жилья и недвижимости в целом.

Несмотря на то что значительная часть провозглашенных в упомянутой программе стратегических задач не реализована по сей день, этот документ указывает на важность жилищных проблем для государства и вхождение жилищной политики в число приоритетных направлений деятельности государства. Это соображение крайне важно для анализа реальных возможностей дальнейшего реформирования жилищного сектора.

В условиях преобразования государственного жилья в частное, преобразования людей, ранее проживавших в городских квартирах, во владельцев недвижимости, а также в условиях создания рынка жилья возникла проблема регулирования отношений в жилищной сфере, как на государственном уровне, так и на уровне

отдельных собственников квартир. В связи с этим 15 июня 2006 года Постановлением Правительства Республики Казахстан утверждена «Программа развития жилищно-коммунальной сферы в Республике Казахстан на 2006—2008 годы».<sup>1</sup>

Целью Программы является обеспечение надлежащей эксплуатации и содержания имеющегося жилищного фонда, безопасные и комфортабельные условия проживания в нем.

Для достижения цели намечается решение следующих задач:

— проведение системных преобразований в жилищно-коммунальной сфере, связанных с формированием системы финансирования поддержания состояния, обновления и капитального ремонта существующего жилищного фонда, созданием условий для эффективного управления жилищным фондом, обеспечением надлежащего контроля за состоянием эксплуатируемого жилищного фонда и проведением разъяснительной работы среди населения;

— совершенствование отношений в сфере коммунальных услуг для обеспечения условий проживания и качества предоставляемых коммунальных услуг.

Реализация Программы осуществляется по следующим направлениям:

- 1) системные преобразования в жилищно-коммунальной сфере;
- 2) совершенствование отношений в сфере коммунальных услуг.

Основным направлением Программы являются обеспечение развития жилищно-коммунальной сферы, дальнейшего совершенствования нормативной правовой базы жилищно-коммунальной сферы, привлечение в нее инвестиций и адресная социальная защита населения в сфере жилищных отношений.

Следующей разновидностью источников жилищного права являются санкционированные правовые обычаи, т.е. «вошедшие в привычку правила, которым государство придало общеобязательное значение, и соблюдение которых оно гарантирует своей принудительной силой».<sup>2</sup>

ГК РК (п. 4.ст. 3) содержит понятие обычаев и обычаи делового оборота.<sup>3</sup> Под обычаями понимаются правила поведения, сложив-

<sup>1</sup> «Программа развития жилищно-коммунальной сферы в Республике Казахстан на 2006—2008 годы». САПП, 2006, № 22, Ст. 224.

<sup>2</sup> Алексеев С. С. Право: азбука — теория — философия. Опыт комплексного исследования. — М., 1999. — С. 78.

<sup>3</sup> В юридической литературе отмечается, что это понятие намного уже понятия санкционированного правового обычая. См. Городов О. А. Указ. соч. С. 31.

шиеся в данной местности или в данной этнической (социальной) группе населения по поводу имущественных или личных отношений, охватываемых в общей форме гражданско-правовым регулированием. Обычаи делового оборота — это правила, сложившиеся при осуществлении предпринимательской деятельности. Думается, что, скорее всего, в жилищной сфере применяются обычаи делового оборота при заключении договоров. Поэтому справедливо замечание О. А. Городова о том, что удельный вес санкционированных обычаев в жилищной сфере невелик.

Юридический прецедент в казахстанском праве практически не применяется. Тогда как для правильного применения жилищного законодательства большое значение имеет судебная практика. Однако следует иметь в виду, что жилищные споры, как и другие споры, рассматриваемые судами, всегда индивидуальны, обладают только им свойственными особенностями. Поэтому решения судов по конкретным жилищным делам не являются источником права. Ни суд, ни иной орган, рассматривающий конкретный жилищный спор, не вправе при его решении ссылаться на какое-либо ранее вынесенное судом решение даже по аналогичному делу. При решении спора суд подчиняется только закону.

Нормативный договор с нормативным содержанием является очень близким понятием к нормативным правовым актам. К таким договорам относятся широко применяемые в жилищной сфере типовые договоры.<sup>1</sup> Нормы типовых договоров действуют и в тех случаях, когда договор найма в письменной форме не заключен.<sup>2</sup>

Таким образом, источники жилищного права имеют разносторонний характер, поскольку регулируют разнообразные отношения, входящие в предмет жилищного права. О том, что правовая природа жилищных отношений различна, неоднократно отмечалось в юридической литературе.<sup>3</sup> К источникам жилищного права относятся: Конституция РК, Закон РК «О жилищных отношениях», ГК РК, КОАП РК, УК РК, иные нормативные правовые акты. В целом, отмечая то, что источники жилищного права находятся в органическом единстве и тесном взаимодействии, образуя единую

целостную систему, необходимо признать, что указанная отрасль законодательства в ее современном виде только складывается.

## ***2. Действие нормативно-правовых актов, регулирующих отношения в жилищной сфере***

Нормативные правовые акты имеют временные, пространственные и субъективные пределы своего функционирования.

Действие нормативных правовых актов традиционно различают во времени, в пространстве и по кругу лиц.

*Действие жилищного законодательства во времени.* Действие нормативных правовых актов, регулирующих отношения в жилищной сфере во времени, характеризуется, прежде всего, моментом начала их применения к конкретным правоотношениям. Этот момент чаще всего связан с истечением определенного срока после официального опубликования нормативного правового акта. Об этом правиле писал Д.И.Мейер: «Действие закона начинается со времени его обнародования...».<sup>1</sup> В соответствии с п. 4. ст. 4 Конституции РК все законы, международные договоры, участником которых является Республика, публикуются. Официальное опубликование нормативных правовых актов, касающихся прав, свобод и обязанностей граждан, является обязательным условием их применения.

В ст. 31 Закона РК «О нормативных правовых актах» 1998 г. установлено, что законодательные акты Республики Казахстан публикуются в Ведомостях Парламента Республики Казахстан и газетах, являющихся официальными изданиями: «Егемен Казахстан», «Казахстанская правда», «Заң», «Юридическая газета».

Этот принцип официального опубликования законов и иных нормативных правовых актов является определяющим при применении жилищного законодательства. Законодательство должно быть доступным для участников жилищных правоотношений.

В соответствии со ст. 45 Конституции РК Президент РК на основе и во исполнение Конституции и законов издает указы и распоряжения, имеющие обязательную силу на всей территории Республики Казахстан.

В случае, предусмотренном п. 4 ст. 53 Конституции, Президент Республики Казахстан издает законы, а в случае, предусмотренном п. 2 ст. 61 Конституции,— указы, имеющие силу законов.

<sup>1</sup> Мейер Д. И. Русское гражданское право.— М., 1997. С. 63.

<sup>1</sup> Теория государства и права. Курс лекций / под ред. Н. И. Матузова и А. В. Малько.— М., 1997. С. 333.

<sup>2</sup> Чигир В. Ф. Жилищное право.— Минск, 1986. С. 70.

<sup>3</sup> Крашенинников П. В. Жилищное право.— М., 2000. С. 10.

Акты Парламента, подписываемые Президентом РК, а также акты Президента, издаваемые по инициативе Правительства, предварительно скрепляются соответственно подписью Председателя каждой из Палат Парламента либо Премьер-министра, на которых возлагается юридическая ответственность за законность данных актов.

В ст. 62 Конституции РК подчеркивается, что Парламент принимает законодательные акты в форме законов Республики Казахстан, постановлений Парламента, постановлений Сената и Мажилиса, имеющих обязательную силу на всей территории республики. Порядок разработки, представления, обсуждения, введения в действие и опубликования законодательных и иных нормативных правовых актов республики регламентируется специальным законом и регламентами Парламента и его Палат.

В Указе Президента РК, имеющего силу закона «О Парламенте Республики Казахстан и статусе его депутатов» от 16 декабря 1995 г. подчеркивается, что Парламент принимает имеющие обязательную силу на всей территории Республики Казахстан, в том числе конституционные, индивидуальные постановления Парламента, а также нормативные постановления Парламента, по вопросам введения в действие законов. Сенат и Мажилис по вопросам своей компетенции принимают постановления индивидуального характера.

Парламент и его Палаты вправе по вопросам своей компетенции принимать обращения, декларации, заявления, иные акты, не носящие законодательного характера. Их принятие осуществляется с соблюдением условий и требований, установленных регламентами Парламента и его Палат.

Правительство РК по вопросам своей компетенции издает постановления, имеющие обязательную силу на всей территории республики. Премьер-министр республики издает распоряжения, имеющие обязательную силу на всей территории республики.

Согласно ст. 69 Конституции РК постановления Правительства и распоряжения Премьер-министра не должны противоречить Конституции, законодательным актам, указам и распоряжениям Президента республики.

В соответствии со ст. 36 Закона РК «О нормативных правовых актах» нормативные акты вводятся в действие в следующие сроки:

1) законы РК, указы Президента РК, постановления Правительства РК — по истечении десяти календарных дней после их первого официального опубликования, если в самих актах или актах о введении их в действие не указаны иные сроки;

2) постановления Парламента РК, его палат со дня первого официального опубликования, если в самих актах или актах о введении их в действие не указаны иные сроки;

3) постановления Конституционного совета РК — со дня их принятия;

4) нормативные правовые акты центральных исполнительных и иных центральных государственных органов, как входящих, так и не входящих в состав Правительства РК, в том числе Верховного Суда РК, Национального Банка РК, а также местных представительных и исполнительных органов,— по истечении десяти календарных дней после дня их первого официального опубликования, если в самих актах не указаны иные сроки.

Кроме того, в нормативных правовых актах или актах о введении их в действие могут быть указаны иные сроки введения в действие отдельных частей, глав, статей нормативных правовых актов, чем установленные для всего акта в целом.

В соответствии с одним из принципов права закон не имеет обратной силы, т.е. его нормы не распространяются на регулирование отношений, возникших до принятия закона. Д. И. Мейер называл это «общим правилом относительно времени действия закона».<sup>1</sup> Далее он пишет, что «такое правило совершенно сообразно с существом дела; гражданам приходится соотносить свои действия с законами; но граждане обязаны и могут знать лишь существующие законы».<sup>2</sup> Думается, что данное положение относится не только к уголовному или административному праву, но также к иным отраслям, в том числе и к жилищному. Из этого правила есть только два исключения: если в самом законе указано, что его положения распространяются на ранее возникшие отношения и если закон смягчает или вовсе устраняет ответственность. Нормы Закона РК «О жилищных отношениях», по общему правилу, не имеют обратной силы, из чего следует, что они распространяют свое дей-

<sup>1</sup> Мейер Д. И. Указ. соч. С. 63.

<sup>2</sup> Мейер Д. И. Указ. соч. С. 63.

ствие только на отношения жилищной сферы, которые возникли после вступления в силу Закона РК «О жилищных отношениях».

Из общих правил действия нормативных правовых актов во времени существуют исключения. Во-первых, придание новому нормативному правовому акту обратной силы, что выражается в наличии указания о распространении действия данного акта на те общественные отношения, которые возникли до его принятия. Например, п. 1 ст. 117 Закона РК «О жилищных отношениях» «Сохранение очередности граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилье» придана обратная сила, она распространяется на отношения, возникшие ранее. Вторым исключением является «переживание» старого нормативного правового акта, что выражается в ситуации, когда утративший силу акт на основании специального указания продолжает регулировать отдельные отношения, которые возникли или существовали во время действия этого акта.

Необходимо отметить, что с 1 сентября 1997 г. в Казахстане ведется Государственный реестр нормативных правовых актов, действие которого предусмотрено Указом Президента РК, имеющим силу закона «О государственном реестре нормативных правовых актов РК и мерах по упорядочению их государственной регистрации» от 4 марта 1997 г. Нормативный правовой акт вступает в силу со дня присвоения ему номера государственной регистрации, если в самом акте не установлен более поздний срок вступления его в силу. После государственной регистрации заключение и один экземпляр нормативного акта с присвоенным ему регистрационным номером направляется органу, представившему документ на регистрацию. Второй экземпляр нормативного правового акта и заключения направляется для опубликования (кроме документов с грифом «секретно»). Третий остается в регистрирующем органе. При рассылке и опубликовании нормативного правового акта указание на номер и дату государственной регистрации является обязательным.

Прекращение действия нормативных правовых актов, как правило, связывается с истечением срока действия того либо иного акта или с отменой нормативного акта уполномоченным органом. Существует и вариант прекращения действия нормативных правовых актов в связи с заменой их иными актами, которые регулируют те же самые общественные отношения, что и ранее действовавший нормативный акт.

*Действие жилищных нормативных правовых актов в пространстве.* Нормы жилищного законодательства распространяют свое действие на всей территории Республики Казахстан. Под территорией Республики Казахстан понимается ее сухопутное и водное пространство внутри государственных границ, воздушное пространство над ними, недра.

*Действие жилищного законодательства по кругу лиц* распространяется на всех лиц, находящихся на территории Республики Казахстан, т.е. нормы жилищного законодательства, которые регулируют отношения, связанные с жилищем, адресованы любому участнику жилищного правоотношения. К указанным лицам относятся граждане, юридические лица, Республика Казахстан. Иностранные юридические лица и иностранцы пользуются в Республике Казахстан правами и несут обязанности в жилищных отношениях наравне с юридическими лицами и гражданами Республики Казахстан, если иное не установлено законодательными актами РК. Лица без гражданства, постоянно проживающие в РК, пользуются правами и несут обязанности в жилищных отношениях наравне с гражданами РК.

#### ***Применение жилищного законодательства по аналогии***

Основанием для применения жилищного законодательства по аналогии является отсутствие нормы жилищного, гражданского или иного законодательства, а также соглашения сторон, прямо регулирующих правоотношения.

Аналогия закона выражается в том, что к жилищным отношениям применяются нормы закона, сходного с такими отношениями. Применение какого-либо иного нормативного акта не предусмотрено данной статьей.

Под аналогией права понимается применение к соответствующему отношению общих начал и смысла жилищного законодательства с учетом добросовестности, гуманности, разумности и справедливости, которыми должны руководствоваться субъекты жилищного отношения, а также суд при рассмотрении этого отношения. Одним из примеров применения аналогии закона к жилищным отношениям являются положения ст. 43 Закона РК «О жилищных отношениях» «Образование кооператива собственников помещений». В Законе РК «О жилищных отношениях» дается более менее подробная регламентация процедуры созыва учреди-

тельного собрания собственников помещений для организации Кооператива собственников квартир. Однако в законе абсолютно никак не регулируется процедура созыва общего собрания собственников помещений для организации любой другой формы управления объектом кондоминиума. Скорее всего, законодатель, утвердив в законе один порядок учредительного собрания собственников помещений, подразумевает то, что во всех остальных случаях собственники помещений должны действовать по аналогии.

Принцип аналогии применяется только к частноправовым отношениям и не может применяться к публичным правоотношениям.

### **КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ:**

1. Расскажите об источниках жилищного права.
2. Назовите нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения.
3. Дайте общую характеристику Закона РК «О жилищных отношениях».
4. Как действуют нормы жилищного права во времени, в пространстве и по кругу лиц?
5. Возможно ли применение жилищного законодательства по аналогии.

### **ТЕСТЫ:**

1. Источники жилищного права — это
  - а) нормы закона РК «О жилищных отношениях»;
  - б) система законов и других нормативных актов, комплексно регулирующих разнородные жилищные отношения как единое целое;
  - в) нормы, содержащиеся в гражданском законодательстве;
  - г) нормы гражданского и административного права.
2. Жилищное законодательство регулирует отношения связанные с:
  - а) основаниями возникновения и прекращения права собственности на жилища и права пользования ими; осуществлением права пользования жилищами;

б) требованиями к жилищам; обеспечением сохранности и ремонта жилищных фондов;

в) контролем государственных органов за соблюдением жилищных прав граждан в жилищной сфере и использованием жилищного фонда и др.;

г) все указанное в п. «а», «б», «в».

3. Закон РК «О жилищных отношениях» был принят:

а) 27 декабря 1994 г.;

б) 16 апреля 1997 г.;

в) 25 января 2005 г.;

г) 15 марта 1999 г.

4. Закон РК «О жилищных отношениях» состоит из:

а) пяти разделов;

б) девяти разделов;

в) шести разделов;

г) пятнадцати разделов.

### **Литература:**

1. Алексеев С. С. Право: азбука — теория — философия. Опыт комплексного исследования.— М., 1999.
2. Брагинский М. И, Витрянский В. В. Договорное право. Кн. 1. Общие положения.— М., 1999.
3. Весельская Н. Р., Горячева Е.В. Жилищное право Республики Казахстан: Учебник для вузов.— Караганда, 2006.
4. Грибанов В. П. Основы советского жилищного законодательства.— М., 1983.
5. Городов О. А. Жилищное право: Учеб пособие.— М., 2001.
6. Комментарий к жилищному кодексу Казахской ССР: Ю. Г. Басин, М. К. Сулейменов, Р. С. Тазутдинов. Под ред. Ю. Г. Басина — Алма-ата, 1987.
7. Красавчиков О. А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа // Основы советского жилищного законодательства.— Свердловск, 1981.
8. Крашенинников П. В. Жилищное право.— М., 2000.

9. Малько А. В. Теория государства и права в вопросах и ответах.— М., 2005.
10. Мейер Д. И. Русское гражданское право.— М., 1997.
11. Толстой Ю. К. Жилищное право.— М., 1996.
12. Теория государства и права. Курс лекций / под ред. Н. И. Матузова и А. В. Малько.— М., 1997.
13. Чигир В. Ф. Жилищное право.— Минск, 1986.

### ГЛАВА 3. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

#### 1. Понятие жилища и его виды

При рассмотрении вопроса об объектах жилищного права мы исходим из понятия объекта, выработанного философской наукой. Философия диалектического материализма определяет *объект* как внешний предмет, противостоящий субъекту, на который направляется познавательная и иная деятельность человека.

В юридической науке вопрос об объектах является одним из наиболее сложных и спорных. Ю.К.Толстой утверждает, что в правоотношении может быть специальный объект в виде вещи или продукта духовного творчества.<sup>1</sup> Именно на таких позициях и стоит большинство ученых. Под объектом понимаются реальные предметы мира, продукты духовного творчества в объективированной форме.

Под *объектом жилищного права* принято понимать, прежде всего, жилище. В соответствии с действующим жилищным законодательством жилище — отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям. Особенность объектов жилищного права состоит в том, что жилище есть непотребляемая вещь особого рода. Оно предназначено для проживания (жилище необходимо человеку для отдыха, работы, учебы и т.д.) и должно отвечать ряду требований: быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, соответствовать установленным санитарным и техническим нормам и др.

В качестве объекта жилищного права выступает отдельная *квартира*. В ст. 2 Закона РК «О жилищных отношениях» *квартира* определяется как отдельное помещение, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую, так и нежилую площадь жилища.

Процесс перехода экономики к рыночным отношениям сопровождался включением в их орбиту новых объектов. Уверенно завоевал свое место на рынке такой товар, как квартира. К ней стали

---

<sup>1</sup> Толстой Ю. К. К теории правоотношения.— Л., 1959. С.65.

применимы категории товарно-денежных отношений: цена, продажа, наследование. Квартира может стать товаром как на стадии строительства (договор будущего собственника квартиры с подрядчиком о строительстве дома), так и на стадии распределения (продажа квартир в новых домах) и перераспределения (сделки граждан с квартирами).

Рассматривая квартиру как объект жилищного права, обратимся к исторической справке, чтобы показать, как в разное время менялось правовое положение квартиры. Для этого нам придется обратиться частично к законодательству России, когда только происходило становление советской государственности (начало XX в.), а также к законодательству советского периода. Так, Декретом СНК от 14 (27) декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью» были приостановлены какие-либо сделки по продаже, покупке, залогу любой недвижимости, в том числе и земельных участков в городах.<sup>1</sup> Чуть позднее, 20 августа 1918 г., ВЦИК издал Декрет «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах».<sup>2</sup> Конституцией 1936 г. из гражданского оборота были изъяты объекты, которые являлись исключительной собственностью государства, к их числу отнесен и основной жилищный фонд.

Теперь через призму закона проследим вкратце путь превращения квартиры в товар, или, иными словами, путь превращения квартиры из объекта найма в объект собственности. Первое упоминание о собственности на квартиру находим в п. 2 Постановления ЦК КПСС и СМ СССР от 31 июля 1957 г. «О развитии жилищного строительства в СССР»: «Рекомендовать предприятиям, организациям и местным Советам депутатов трудящихся разрешать, поощрять строительство многоквартирных домов по типовым проектам силами индивидуальных застройщиков на началах трудовой взаимопомощи с сохранением права личной собственности одного застройщика на одну квартиру».<sup>3</sup> Советы Министров Союзных республик по предложению ЦК КПСС и Совета Министров СССР внесли соответствующие изменения в существовав-

шие положения по индивидуальному строительству и организации жилищно-строительных коллективов. В соответствии с этим союзные республики приняли свои Положения о жилищно-строительных коллективах, согласно которым многоквартирные жилые дома, возведенные жилищно-строительным коллективом, составляли общую долевую собственность индивидуальных застройщиков. Кроме того, каждый из них имел право собственности на отдельную изолированную квартиру. Фундамент, крыша, лестничные клетки и другие части многоквартирного дома, которые обслуживают все квартиры, составляют общую собственность участников коллектива, содержатся и ремонтируются на средства участников коллектива соответственно доле каждого из них<sup>1</sup>, в работах советских цивилистов такая квартира рассматривалась как объект личной собственности граждан. Так, Д. М. Генкин право собственности на квартиру в коллективном доме по своему содержанию и правовому режиму приравнивал к праву личной собственности на жилой дом.<sup>2</sup> Опираясь на мнение Д. М. Генкина, можно сделать вывод о том, что уже в советский период существовали зачатки частной собственности на отдельную квартиру. Однако, как уже было отмечено, советское законодательство активно боролось с частнособственническими интересами, поэтому правоотношения собственности в коллективном доме не имели должного законодательного закрепления и не были разработаны теоретически. Единственной республикой, в законодательстве которой было прямо закреплено, что можно обладать не только идеальной долей в праве общей собственности на дом в целом, но и быть собственником реальной его части, была Узбекская ССР. Так, в ст. 134 ГК Узбекской ССР предусматривалось, что собственники вправе произвести с учетом принадлежащих им долей раздел жилого дома с тем, чтобы в личной собственности каждого из них была закреплена обособленная часть дома (квартира или отдельная изолированная комната).<sup>3</sup>

Черепяхин Б. Б. утверждает, что уже Основы гражданского законодательства Союза ССР и Союзных республик 1961 г. закрепи-

<sup>1</sup> Декреты Советской власти: сборник / Институт Марксизма-Ленинизма при ЦК КПСС, Институт истории СССР АН СССР.— М., 1957 г. Т. 1. 25 окт. 1917 г.— 16 марта 1918 г. С. 240.

<sup>2</sup> Декреты Советской власти: сборник / Институт Марксизма-Ленинизма при ЦК КПСС, Институт истории СССР АН СССР.— М., 1964 г.— Т. 3: 11 июня -9 нояб. 1918 г. С.232.

<sup>3</sup> КПСС в резолюциях и решениях съездов, конференций, пленумов ЦК.— М. 1986.С.193.

<sup>1</sup> Федотовская З. А. Право личной собственности на жилой дом.— М., 1963. С. 10

<sup>2</sup> Генкин Д. М. Право собственности в СССР.— М., 1961. С. 89

<sup>3</sup> ГК УзССР от 23 марта 1963 г. // Ведомости Верховного Совета УзССР.— 1963.— № 9.— Ст. 30.

ли право собственности на квартиру. «Учитывая, однако, что к моменту принятия Основ Постановление от 31 июля 1957 г., допустившее, в принципе, право личной индивидуальной собственности на часть дома, уже действовало, а в Основах употреблена общая формула о личной собственности гражданина на часть дома без указания, о какой части дома и о каком способе ее приобретения идет речь, мы приходим к выводу, что Основы признали право индивидуальной собственности гражданина на отдельную квартиру.<sup>1</sup>

По-видимому, и ГК Союзных республик, принятые вслед за Основами, под частью дома понимали также квартиру, потому что самостоятельного права собственности на квартиру ни в одном ГК установлено не было, а регулятивные нормы для квартир в домах ЖСК имелись.<sup>2</sup> Наиболее близко квартира как объект права собственности по целевому назначению и правовому положению примыкает к жилому дому, но не сходна с ним. Нельзя ограничиться также сведением квартиры к части дома. Любой кв. м. дома, любую дверь можно назвать частью дома. Квартира — часть дома, обладающая рядом специфических признаков, это единое помещение, состоящее из жилых комнат и мест обслуживающего назначения. С улицей квартира соединяется, как правило, через общий коридор, в который выходят и другие квартиры. Это заставляет большое количество лиц проживать в одном строении и совместно эксплуатировать его.

Представляется, что нормы о собственности на квартиру актов 50-х, 60-х гг. остались почти не действующими, а квартир на праве собственности было настолько мало, что они явились, скорее всего, исключением, чем правилом. Кроме того, вскоре был принят Закон о жилищно-строительных кооперативах, которые получили в дальнейшем большое распространение.

Новый этап в развитии собственности на квартиру был начат Постановлением СМ СССР от 2 декабря 1988 г. № 1400 «О продаже гражданам в личную собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда»<sup>3</sup> и соответствующими нормативными актами на республиканском и местном уровнях. В силу ряда объективных и субъективных причин лишь немногие

<sup>1</sup> Черепяхин Б.Б. Гражданско-правовая охрана интересов личности. — М., 1969. С.76.

<sup>2</sup> См., например, ст.ст. 106, 107 ГК КазССР.

<sup>3</sup> СП СССР, 1989, № 1, ст. 4.

пожелали выкупить свои квартиры. Но начало было положено, гражданам была предоставлена возможность выбора характера жилищных правоотношений: либо сохранить статус нанимателя, либо стать собственником. Поэтому в истории становления права собственности на квартиру Постановление № 1400 имеет большое значение.

Отношения собственности составляют основу экономических отношений любого общества. Принятие Закона КазССР «О собственности» 15 декабря 1990 г. явилось значительным этапом в развитии законодательства Казахстана. Достоинством данного Закона, по моему мнению, было то, что в нем было определено существование двух форм собственности: государственной и частной. Под частной собственностью понимается негосударственная собственность. Частная собственность выступает как собственность граждан и (или) негосударственных юридических лиц и их объединений. Как объект собственности квартира может принадлежать физическим и юридическим лицам, а также государству в лице его органов. В п. 2 ст. 31 Закона РК «О жилищных отношениях» раскрываются правомочия домовладельцев, составляющие их право на принадлежащие помещения. Данные правомочия домовладельцы обязаны осуществлять в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

В соответствии с п. 2 ст. 188 ГК РК собственник квартиры вправе:

— владеть принадлежащим ему помещением, т. е. фактически и юридически им обладать;

— пользоваться принадлежащим ему помещением, т. е. извлекать из помещения пользу, выгоду;

— распоряжаться принадлежащим ему помещением, т. е. определять юридическую и фактическую судьбу помещения путем продажи, дарения, завещания, сдачи в аренду (найм), передачи в залог, мены и т. д.

Как мы отмечали выше, к объектам жилищного права относится также и *жилой дом*. В соответствии со ст. 2 Закона РК «О жилищных отношениях» под *жилым домом* (жилым зданием) понимается строение, состоящее в основном из жилых помещений, а также нежилых помещений и иных частей, являющихся общим имуществом.

Термин «жилой дом» впервые был закреплен в Конституции СССР 1936 г. Таким образом, именно с 1936 г. в юридический обиход было введено это понятие.

Жилой дом — специальный юридико-технический термин, употребляемый для обозначения сложного имущественного комплекса, в состав которого входит ряд имеющих самостоятельное значение материальных ценностей. В. Ф. Маслов выделял следующие признаки жилого дома:

- архитектурно-строительное сооружение;
- постоянное круглосуточное проживание человека;
- строение капитального типа, физически неразрывно связанное с землей.<sup>1</sup>

Исходя из этих признаков, можно сделать некоторые практически значимые правовые выводы. Во-первых, жилой дом — это цельное сооружение. Во-вторых, не является жилым домом в смысле особого объекта личной собственности продукция строительных компаний, которая именуется как дома сборно-щитовые, которые иногда реализуются гражданам в разобранном виде. В этом случае объектом собственности выступает не жилой дом, а комплект материалов, деталей, узлов, идущих на возведение жилой постройки. На них не распространяется особый правовой режим, специально установленный для жилых домов.<sup>2</sup>

Жилой дом как объект жилищного права не мыслим без физической и правовой связи с земельным участком. Поэтому тот ряд признаков, который был предложен В. Ф. Масловым, необходимо дополнить еще одним признаком, а именно — признаком права собственности на земельный участок.

Объектом жилищного права является *общежитие* — жилое здание, специально построенное или переоборудованное для проживания лиц, работающих по срочному трудовому договору (контракту), студентов (курсантов, аспирантов) и учащихся в период учебы, а также других лиц, имеющих срочный трудовой договор (контракт) с собственником или владельцем общежития. Под общежития предоставляются специально построенные или переобо-

рудованные для этих целей жилые дома. Иногда под общежития выделяются не целые дома, а блок-секции, этажи, подъезды или отдельные квартиры. В литературе по этому поводу существуют различные точки зрения. Например, В. Н. Литовкин полагает, что «нельзя использовать как общежитие площадь части жилого дома заселенного на общих основаниях,— подъезда, этажа, секции».<sup>1</sup> В качестве аргументов им были выдвинуты следующие позиции: «Это правило хотя и действовало задолго до его появления в Основах, но оно не соблюдалось и не имело правового механизма обеспечения. Ему не было придано обратной силы, и поэтому все общежития, до момента вступления в силу Основ, на этажах, в подъездах, секциях жилых домов, заселенных на общих основаниях, сохраняют статус общежитий до расформирования. поэтому, если в доме, в определенной части заселенного после 1 января 1982 г. на общих основаниях, окажется и часть, пусть даже малая, заселенная как общежитие, она не приобретает такой статус и в случае конфликта администрации с проживающими не получит, допустим, судебной поддержки...».<sup>2</sup>

В. М. Жуйков считает, что «под общежитие могут быть выделены, в зависимости от местных условий и потребности в жилой площади, используемой с такой целью, не целый дом, а лишь подъезд в доме либо даже отдельная квартира, для обслуживания которой, естественно, специально штат выделяться не будет; либо граждане, проживающие в общежитии семьями, приобретают свою мебель и другие предметы домашнего обихода. Совершенно очевидно, что от этого жилые помещения не перестанут быть общежитием».<sup>3</sup>

## 2. Понятие жилищного фонда и его виды

Понятие жилищного фонда используется для характеристики той или иной совокупности жилых помещений. В советский период легальное определение жилищного фонда практически отсутствовало. Как правило, в литературе и жилищном законодательстве описывались разновидности жилищного фонда. В юридической

<sup>1</sup> Маслов В.Ф. Основные проблемы права личной собственности в период строительства коммунизма в СССР.— Харьков, 1968 г. С. 187.

<sup>2</sup> См.: Брауде И.Л. Переход права собственности на строение // Советское государство и право, 1946, № 7, С. 58.

<sup>1</sup> Жилищное законодательство: комментарий / Под ред. В. Ф. Яковлева, П. И. Седугина.— М., 1986. С. 306-307.

<sup>2</sup> Там же. С. 307.

<sup>3</sup> Там же. С. 310.

литературе высказывались различные предложения о том, как определить понятие жилищный фонд. Ю. К. Толстой считал, что в определении жилищного фонда должна быть заложена необходимость дальнейшего подразделения его на виды и предлагал следующее определение жилищного фонда: совокупность жилых помещений, пригодных для постоянного проживания, расположенных в жилых или иных строениях; помещений, которые в зависимости от формы собственности, характера использования, других факторов подчиняются особому правовому режиму и удовлетворяют потребности граждан в жилье постоянно или временно.<sup>1</sup> Другие российские авторы дают определение жилищного фонда практически дословно из Жилищного Кодекса РФ: все жилые дома, а также жилые помещения любой формы собственности независимо от их использования, находящиеся на территории РФ.<sup>2</sup>

В Республике Казахстан определение понятия жилищный фонд содержится в ст. 3 Закона РК «О жилищных отношениях». Жилищный фонд — находящиеся на территории Республики Казахстан жилища всех форм собственности. По данным регистра жилищного фонда на 1 января 2005 г. общая площадь жилищного фонда Республики Казахстан составляет 252,7 млн. кв. метров. Из них 153,0 млн. кв. метров приходится на городские населенные пункты и 99,7 млн. кв. метров - на сельские.

Понятие жилищного фонда — родовое. Его отличия по видам можно классифицировать по различным критериям. Выбирая тот или иной критерий, законодатель использует единое классификационное основание. В литературе выделяют несколько классификационных оснований для дифференциации понятия «жилищный фонд»:

- а) по формам собственности;
- б) по правовому режиму использования;
- в) по основаниям предоставления жилых помещений в пользование;
- г) по видам жилых домов;
- д) по формам использования.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Гражданское право. Т. 2 учебник. / под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого.— М., 1999. С. 220.

<sup>2</sup> Жилищное право. Учебник. Под ред. И.А. Еримичева, П.В.Алексия.— М., 2006. С. 41

<sup>3</sup> Городов О. А. Указ. соч. С. 46-47.

Современная классификация жилищного фонда в Республике Казахстан закреплена в ст. 3 Закона РК «О жилищных отношениях».

С учетом положений Конституции РК и ГК РК жилищный фонд можно классифицировать по признаку принадлежности к той или иной форме собственности.

В соответствии с Законом РК «О жилищных отношениях» жилищный фонд Республики Казахстан включает два вида:

- частный жилищный фонд;
- государственный жилищный фонд.

Жилищный фонд Республики Казахстан по формам собственности, согласно действующему законодательству, состоит на 97,0 % из частного жилищного фонда (244,9 млн. кв. м.) и на 3,0 % из государственного жилищного фонда (7,8 млн. кв. м).

В свою очередь каждый из видов жилищного фонда можно подвергнуть более детальной классификации в зависимости от правового режима пользования жилым помещением (собственность, рента, социальный найм, коммерческий найм, поднайм, аренда и др.).

В соответствии с п. 1 ст. 3 Закона РК «О жилищных отношениях» *частный жилищный фонд* образует два подвида: фонд, находящийся в собственности граждан, и фонд, находящийся в собственности юридических лиц.

В состав фонда, находящегося в собственности граждан, входят индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством.

Жилые помещения на протяжении долгого времени в редких случаях могли находиться на праве частной или личной как она называлась в то время собственности. Правовой режим таких квартир вызывал научные дискуссии среди ученых, исследовавших проблемы личной собственности.<sup>1</sup>

В законодательстве настоящего времени закреплены совершенно иные правила. Так, в соответствии с Законом РК «О жилищных

<sup>1</sup> См. Главу 3, вопрос «Понятие жилища и его виды».

отношениях» гражданин или юридическое лицо может иметь в частной собственности законно приобретенное жилище, независимо от его местонахождения на территории Республики Казахстан. При этом количество и размеры жилищ, находящихся в собственности одного гражданина или юридического лица не ограничиваются.

В структуре частного жилищного фонда выделяются квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом. В соответствии со ст. 63 Закона РК «О жилищных отношениях» внесение полной суммы паевого взноса служит основанием для приобретения членом кооператива права собственности на кооперативную квартиру.

В состав фонда, находящегося в собственности юридических лиц, входят жилые дома и жилые помещения, построенные или приобретенные за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных и жилищно-строительных кооперативов с неполностью выплаченным паевым взносом. Субъектами, которые являются владельцами данного подвида частного жилищного фонда, являются: акционерные общества, хозяйственные товарищества, производственные кооперативы и иные коммерческие и некоммерческие организации. В качестве оснований возникновения права собственности на жилище закон называет:

- строительство дома (части дома);
- совершение сделок купли-продажи, обмена, дарения, отчуждения с условием пожизненного содержания и других гражданско-правовых сделок, не противоречащих законодательству;
- получение жилища по наследству или в порядке универсального правопреемства;
- приобретение в собственность нанимателем занимаемого им жилища или жилого помещения в доме государственного жилищного фонда путем его приватизации (выкупа или безвозмездной передачи);
- внесение членом жилищного (жилищно-строительного) кооператива всей суммы паевого взноса за жилое помещение;
- предоставление жилого помещения в собственность в силу договорного обязательства, в том числе договора об участии гражданина своими средствами или трудом в строительстве дома;
- предоставление жилища юридическими лицами, основанными на негосударственной форме собственности, в собствен-

ность своему работнику или иному лицу путем продажи либо безвозмездной передачи;

— предоставление жилища государством или юридическим лицом, основанное на государственной форме собственности, в собственность своему работнику либо иному лицу на условиях, установленных законодательством;

— предоставления жилища в качестве компенсации за утрату жилища, находившегося в частной собственности, вследствие сноса или реквизиции;

— по другим основаниям, не запрещенным законодательными актами Республики Казахстан.

В ст. 29 Закона РК «О жилищных отношениях» дается исчерпывающий перечень оснований принудительного прекращения права собственности на жилище:

- 1) обращение взыскания на жилище вместе с земельным участком по долгам собственникам;
- 2) реквизиции;
- 3) конфискации
- 4) изъятия (выкупа) земельного участка, на котором расположен дом, для государственных надобностей.

*Государственный жилищный фонд составляют:* фонд, состоящий в государственной собственности и фонд, находящийся в ведении местных исполнительных органов (государственный коммунальный жилищный фонд) либо в ведении государственного предприятия (жилищный фонд государственного предприятия).

Таким образом, государственный жилищный фонд состоит из двух уровней: республиканское жилье и региональное (коммунальное или государственное предприятия).

Условия предоставления жилища из государственного жилищного фонда закреплены законодательно. В частности, установлено, что жилища из государственного жилищного фонда предоставляются в пользование нуждающимся в жилье гражданам Республики Казахстан, постоянно проживающим в данном населенном пункте (независимо от срока проживания) и относящимся к малоимущим социально защищаемым слоям населения, а также нуждающимся в жилье государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим и лицам, занимающим государственные выборные должности. Кроме того, подобное жилье предос-

тавляется гражданам РК, единственное жилище которых являлось предметом ипотеки по ипотечным жилищным займам и приобретено местным исполнительным органом в соответствии с законодательством РК о жилищных отношениях.

### **КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ:**

1. Дайте общую характеристику объектов жилищного права.
2. Что понимается под объектом жилищного права?
3. Охарактеризуйте квартиру как объект жилищного права.
4. Охарактеризуйте жилой дом и общежитие как объект жилищного права.
5. Что понимается под жилищным фондом?
6. Какова структура и состав жилищного фонда?

### **ТЕСТЫ:**

1. Объектом жилищного права является:
  - а) квартира;
  - б) жилой дом;
  - в) жилище;
  - г) комната в общежитии;
  - д) все указанное в п. «а», «б», «в», «г».
2. Квартира как объект жилищного права — это:
  - а) отдельное помещение, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую, так и нежилую площадь жилища;
  - б) комната, предназначенная для проживания;
  - в) жилое помещение;
  - г) жилое и нежилое помещение, предназначенное для постоянного проживания.
3. Понятие жилищного фонда в соответствии со ст. 3 Закона РК «О жилищных отношениях»:
  - а) совокупность жилых помещений;
  - б) жилые помещения всех форм собственности;
  - в) находящиеся на территории Республики Казахстан жилища всех форм собственности;

г) все жилые дома, а также жилые помещения любой формы собственности независимо от их использования, находящиеся на территории государства.

4. Существуют два вида жилищного фонда Республики Казахстан:

- а) ведомственный и частный жилищный фонд;
- б) государственный и социальный жилищный фонд;
- в) муниципальный и частный жилищный фонд;
- г) государственный и частный жилищный фонд.

5. Частный жилищный фонд — это:

- а) жилища, принадлежащие на праве собственности гражданам и юридическим лицам, основанным на негосударственной форме собственности;
- б) жилые помещения, принадлежащие на праве частной собственности гражданам;
- в) жилые помещения, принадлежащие коммерческим юридическим лицам;
- г) квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

6. Государственный жилищный фонд — это:

- а) жилые помещения, находящиеся в государственной собственности;
- б) жилища, принадлежащие на праве собственности государству и находящиеся в ведении местных исполнительных органов (государственный коммунальный жилищный фонд);
- в) ведомственные жилища;
- г) жилища, принадлежащие на праве собственности государству и находящиеся в ведении местных исполнительных органов (государственный коммунальный жилищный фонд) либо в ведении государственного предприятия (жилищный фонд государственного предприятия).

### **Литература:**

1. Брауде И. Л. Переход права собственности на строение // Советское государство и право, 1946, № 7.

2. Весельская Н. Р., Горячева Е.В. Жилищное право Республики Казахстан: Учебник для вузов.— Караганда, 2006.
3. Генкин Д. М. Право собственности в СССР.— М., 1961.
4. Гражданское право. Т. 2 учебник. / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого.— М., 1999.
5. Городов О. А. Жилищное право: Учеб пособие.— М., 2001.
6. Жилищное законодательство: комментарий / Под ред. В. Ф. Яковлева, П. И. Седугина.— М., 1986.
7. Жилищное право. Учебник. Под ред. И. А. Еримичева, П. В. Алексия.— М., 2006.
8. Маслов В. Ф. Основные проблемы права личной собственности в период строительства коммунизма в СССР.— Харьков, 1968 г.
9. Толстой Ю. К. К теории правоотношения.— Л., 1959.
10. Федотовская З. А. Право личной собственности на жилой дом.— М., 1963.
11. Черепухин Б.Б. Гражданско-правовая охрана интересов личности.— М., 1969.

## ГЛАВА 4. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

### *1. Договор найма жилища в домах государственного жилищного фонда*

Правовое регулирование отношений по *предоставлению жилья из государственного жилищного фонда* содержится в гл. 30 ГК РК ст.ст. 601—603, а также в гл. 9—15 Закона РК «О жилищных отношениях».

Законом установлено несколько категорий лиц, которым жилище предоставляется из государственного жилищного фонда:

- малоимущие социально защищаемые слои населения;
- государственные служащие, работники бюджетных организаций, военнослужащие и лица, занимающие государственные выборные должности.

Условием для предоставления жилища вышеуказанным категориям является их *нуждаемость в жилье*. Граждане признаются нуждающимися в жилье, если:

- они не имеют жилища на праве собственности на территории РК;
- они не имеют в постоянном пользовании в данном населенном пункте жилища из государственного жилищного фонда, а также в домах, принадлежащих юридическим лицам, основанным на негосударственной форме собственности, в том числе в домах жилищных (жилищно-строительных) кооперативов;
- жилище, в котором проживает семья, не отвечает нормативным санитарным и техническим требованиям;
- в смежных, неизолированных жилых помещениях проживают две и более семей.

При этом таким гражданам предоставлено право иметь в данном населенном пункте только одно жилище из государственного жилищного фонда.

В соответствии со ст. 602 ГК РК договор найма жилища в домах государственного жилищного фонда заключается на основании решения местного исполнительного органа о предоставлении жилища. К социально защищаемым слоям населения относятся:

- 1) инвалиды и участники Великой Отечественной войны, а также лица, приравненные к ним;

- 2) инвалиды 1 и 2 групп (за исключением лиц, ставших инвалидами в результате совершенного ими преступления);
- 3) семьи, имеющие или воспитывающие детей инвалидов;
- 4) лица, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утверждаемом в установленном законодательством порядке;
- 5) пенсионеры по возрасту;
- 6) дети-сироты, не достигшие двадцати лет, потерявшие родителей до совершеннолетия. При призыве таких лиц на военную службу возраст продлевается на срок прохождения срочной военной службы;
- 7) репатрианты;
- 8) лица, лишившиеся жилища в результате экологических бедствий, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- 9) многодетные семьи;
- 10) семьи лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, воинской службы, при спасении человеческой жизни, при охране правопорядка;
- 11) неполные семьи.

Данный перечень лиц является исчерпывающим.

В соответствии со ст. 601 ГК РК под договором найма жилого помещения понимается договор, в котором собственник или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить гражданину (нанимателю) и членам его семьи жилище в пользование за плату.

*Наймодателем* в договоре найма из государственного жилищного фонда является государство либо уполномоченное им лицо.

*Нанимателем* в данном договоре выступает гражданин, в отношении которого местный исполнительный орган либо администрация государственного предприятия вынесли решение о предоставлении жилого помещения. Договор признается консенсуальным, поскольку в соответствии со ст. 601 основной обязанностью наймодателя является обязанность по предоставлению жилища. У нанимателя имеется право требования передачи жилого помещения.

Учет граждан, которым может быть предоставлено жилище, осуществляется по месту жительства в местном исполнительном

органе района (города областного значения), города республиканского значения, столицы. В постановке на учет для предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, может быть отказано, если будет установлено, что гражданин стал нуждающимся в результате преднамеренного ухудшения своих жилищных условий в течение последних пяти лет.

Основания снятия с учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилища из государственного жилищного фонда, предусмотрены в ст. 73 Закона о жилищных отношениях. К ним относятся случаи: если отпали основания для предоставления жилища из государственного жилищного фонда; выезд на постоянное жительство в другой населенный пункт; получение земельного участка и завершения строительства собственного жилища или приобретения жилища.

Местные исполнительные органы ведут отдельные списки учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилища, отдельно ведутся списки малоимущих социально защищаемых граждан, отдельно составляются списки государственных служащих, работников бюджетных организаций и военнослужащих. Соответственно и распределение жилищ (вновь введенных в эксплуатацию или освобожденных жильцами) производится местными исполнительными органами по отдельным спискам.

Законом закреплены требования относительно размера предоставляемого жилища. Так, в соответствии с п. 1 ст. 75 Закона РК «О жилищных отношениях» жилище предоставляется в размере не менее пятнадцати квадратных метров и не более восемнадцати квадратных метров полезной площади на человека, но не менее однокомнатной квартиры. Малоимущим социально защищаемым гражданам, не находящимся на государственной или военной службе, а также не работающим в бюджетных организациях жилище может быть предоставлено в размере, определяемом Правительством РК, но не менее санитарной нормы жилой площади, которая составляет шесть квадратных метров жилой площади на человека и не менее одной жилой комнаты. Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утвержденных Правительством РК, предоставляется отдельная дополнительная комната. Кроме

того, при предоставлении жилья должны учитываться возраст и состояние здоровья. П. 3 ст. 76 Закона РК «О жилищных отношениях» гласит: Инвалидам, престарелым, больным сердечно-сосудистыми и другими тяжелыми заболеваниями жилище из государственного жилищного фонда предоставляется с учетом их желания на нижних этажах или в жилых домах, имеющих лифты. Инвалидам в соответствии с индивидуальной программой реабилитации предоставляется право выбора жилого помещения с учетом типа здания, степени благоустройства и других необходимых условий для проживания. При предоставлении жилища из государственного жилищного фонда должен учитываться также пол граждан: не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше семи лет (кроме супругов) без их согласия (п. 2 ст. 76 Закона РК «О жилищных отношениях»).

В Законе РК «О жилищных отношениях» закреплено требование относительно благоустроенности жилища. Так, в соответствии с п. 1. ст. 76 Закона РК «О жилищных отношениях» жилище из государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным, применительно к условиям данного населенного пункта, и находиться в черте населенного пункта, где состоял на учете нуждающийся гражданин.

Необходимо отметить, что в законе установлено право на преимущественное получение в пользование освободившейся комнаты (освободившихся комнат) в случае, если в жилище из государственного жилищного фонда, в котором живут малоимущие социально-защищаемые лица, освободилась изолированная жилая комната (комнаты), тех граждан, которые проживают в этом жилище и нуждаются в улучшении жилищных условий.

Договор найма между местным исполнительным органом или администрацией государственного предприятия (наймодателем) и гражданином в письменной форме на основании решения о предоставлении жилища.

Предметом договора найма жилища является отдельное жилище. Не могут быть самостоятельным предметом договора найма жилища жилая комната, имеющая выход (вход) в другую жилую комнату (комнаты), часть комнаты, а также подсобные помещения в квартире.

Договор найма может быть признан недействительным в следующих случаях:

1) представления гражданам не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в предоставлении такого жилища;

2) нарушения прав других граждан или организаций на указанное в договоре жилище;

3) неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилища;

4) нарушения очередности предоставления жилища.

Срок исковой давности по таким делам составляет три года.

Наниматель имеет право использовать жилое помещение по назначению.

*Права нанимателя* заключаются в следующем: требовать от нанимателя обеспечения предоставления коммунальных услуг, требовать устранения всех препятствий к нормальному пользованию жилища по его назначению, возникших вследствие действий наймодателя, третьих лиц и других обстоятельств, не связанных с поведением нанимателя и членов его семьи; вселять в жилище других лиц для постоянного или временного проживания (супруг, дети, родители); сдавать все жилище или его часть в поднаем; обменять жилое помещение; расторгнуть договор найма в любое время.

За нанимателем сохраняется право на жилище в случае его временного отсутствия. В соответствии со ст. 85 Закона РК «О жилищных отношениях» установлены следующие сроки сохранения права на жилище:

— при временном отсутствии нанимателя или членов его семьи за ними сохраняется жилище в течение шести месяцев;

— при наличии уважительных причин этот срок (шесть месяцев) может быть продлен по заявлению отсутствующего.

Более длительные сроки сохранения жилища предусмотрены ст. 86 Закона РК «О жилищных отношениях». Закон называет конкретные случаи, когда право на жилище сохраняется при более длительном отсутствии нанимателя. К ним относятся:

— прохождение службы в Вооруженных силах РК либо в составе вооруженных сил, созданных с участием РК за ее пределами — в течение срока службы;

— выезда на работу по срочному трудовому договору (контракту) или в связи с избранием на выборную должность — в течение всего времени работы;

— выезда за границу по основаниям, предусмотренным законодательными актами — в течение времени пребывания за границей;

— помещение детей на воспитание в детское учреждение — в течение всего времени их пребывания в этом учреждении, у родственников или опекуна (попечителя) — до достижения детьми совершеннолетия;

— выезда в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя) на все время до прекращения этих обязанностей;

— выезда на лечение — в течение времени нахождения на лечении;

— заключения под стражу либо осуждения к лишению свободы или иной меры наказания, исключающей возможность проживания в данной местности,— в течение времени нахождения под стражей либо отбывания наказания. Судом может быть предусмотрено лишение права на жилище из государственного жилищного фонда.

Основными *обязанностями нанимателя* являются, в первую очередь, своевременная оплата жилья. В соответствии со ст. 97 Закона РК «О жилищных отношениях» размер оплаты за пользование жилищем устанавливается местным исполнительным органом. Плата за коммунальные услуги взимается по тарифам, утвержденным в порядке, установленном Правительством РК. В случае, если несколько нанимателей проживают в общем жилище (в одной квартире), порядок распределения общих расходов по оплате жилища и плате за коммунальные услуги определяется соглашением сторон, а при недостижении соглашения — в судебном порядке. Наниматель обязан содержать жилище в таком состоянии, в каком он получил его у наймодателя.

Законодатель устанавливает различное правовое положение для разных категорий нанимателей (ст. 98 Закона РК «О жилищных отношениях»).

Прекращение права пользования жилым помещением, предоставленным из государственного жилищного фонда, возможно, в первую очередь, по заявлению нанимателя, т.е. в добровольном порядке. Во-вторых, в принудительном порядке, т.е. в случае принудительного расторжения договора найма жилища по одностороннему требованию наймодателя.

Выселение из жилища возможно: а) с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения; б) без предоставления другого жилища.

Основания выселения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения следующие: если жилой дом (жилое здание), в котором находится жилище, подлежит сносу в связи с изъятием (выкупом) земельного участка для государственных надобностей; если жилой дом (жилое здание) подлежит переоборудованию в нежилое здание в силу непригодности его для дальнейшего проживания; если жилище грозит обвалом (обрушением); существенного изменения условий проживания в результате капитального ремонта жилища; признание договора найма жилища недействительным вне связи с неправомерными действиями нанимателя.

В ст. 106 Закона РК «О жилищных отношениях» предусмотрены правила о количественном и качественном составе жилых помещений, предоставляемых гражданам при выселении. Основным правилом при переселении служит положение о том, что переселение не должно приводить к такому ухудшению жилищных условий гражданина, при которых он становится нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Выселение нанимателей без предоставления другого жилища допускается в случаях, если: они систематически разрушают или портят жилище; используют жилище с нарушением требований ст. 4 Закона РК «О жилищных отношениях», из смысла которой следует недопустимость для нанимателя использования жилища по нежилому назначению; они без уважительных причин уклоняются в течение шести месяцев подряд от внесения платы за пользование жилищем; систематически нарушают правила общежития и делают невозможным для других проживание с ними в одном помещении или в одном доме; лица лишены родительских прав и их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным; лицо самоуправно заняло жилище; договор найма был признан недействительным вследствие заведомо неправомерных действий лиц, заключивших договор и получивших жилище; наниматель приобрел собственное жилище независимо от его местонахождения; прекращаются трудовые отношения, в связи с которыми нанимателю предоставлялось жилище.

Положения о выселении без предоставления жилого помещения можно отнести к разновидности гражданско-правовой ответственности за нарушение жилищного законодательства: ответственность за нарушение договора найма из государственного жилищного фонда. Как правило, договорная ответственность устанавливается сторонами в договоре, однако в данном виде договора ответственность закреплена в Законе РК «О жилищных отношениях». С. А. Салтанова считает, что подобные меры ответственности носят не компенсационный, а штрафной, пресекаательно-порождающий характер. Именно к пресекаательно-порождающим она относит такую меру, применяемую к правонарушителю, как выселение без предоставления другого жилого помещения.<sup>1</sup> Анализ норм жилищного законодательства и ГК РК, позволяет сделать вывод, что в них нормы об ответственности за нарушение данного вида обязательства практически отсутствуют.

## ***2. Договор найма жилища в частном жилищном фонде***

Договор найма жилища из частного жилищного фонда заключается собственником жилища и его нанимателем.

Законом РК «О жилищных отношениях» предусмотрена такая возможность использования собственником своего жилого помещения как сдача его в наем нанимателям для постоянного или временного проживания.

Виды договоров найма жилья в частном жилищном фонде:

- договор найма жилого помещения, предназначенного для сдачи внаем (доходные квартиры);
- договор найма жилища, в котором проживает сам собственник.

В связи с тем что в данном случае речь идет о предпринимательской деятельности, законодатель предоставляет возможность сторонам самим определять условия договора найма (ст. 603 ГК РК). Практически все нормы Закона РК «О жилищных отношениях», регулирующие вопросы заключения договора найма жилого помещения из частного жилищного фонда являются диспозитивными. К условиям договора относятся срок договора, размер оплаты жилища, распределение обязанностей по ремонту помещения, основания выселения нанимателей и др.

Форма договора о найме должна быть письменной (п. 1 ст. 24 Закона о жилищных отношениях).

Нормы Закона РК «О жилищных отношениях» более подробно, чем ГК РК, регулируют условия заключения договора найма жилища на праве частной собственности. Так, в ст. 24 Закона РК «О жилищных отношениях» предусмотрено, что нанимателю должно быть предоставлено пригодное для проживания жилое помещение либо комната (комнаты), отвечающие строительным, санитарным, противопожарным и иным обязательным требованиям. Нельзя предоставлять часть комнаты или одну из смежных комнат.

Наниматель имеет право вселять в помещение членов семьи, поднанимателей и временных жильцов. К членам семьи относятся совместно проживающие супруги и их дети. При этом члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют такие же права пользования жилым помещением. При переходе права собственности на жилище к другому лицу договор найма сохраняет силу для нового собственника, если иное не предусмотрено договором между нанимателем и собственником, сдавшим жилое помещение внаем.

Законодательно закреплено право нанимателя выезжать на срок до шести месяцев. Если же наниматель планирует более длительное отсутствие, то вопрос о сроке отсутствия необходимо урегулировать с собственником помещения.

Сроки действия договора определяются сторонами. Действие договора прекращается по истечении установленного сторонами срока либо наступлении указанного в договоре обстоятельства. В случае, если договор бессрочный, то по требованию наймодателя он может быть расторгнут при предупреждении об этом нанимателя не менее, чем за три месяца. При досрочном расторжении договора нанимателем он должен предупредить наймодателя не менее, чем за месяц либо уплатить за этот месяц установленную договором плату. Если до прекращения действия договора найма остается менее месяца, то в этом случае сокращается и срок предупреждения о расторжении договора.

При заключении второго вида договора найма жилища, т.е. *договора найма жилища, в котором проживает сам собственник*, нанимателю может быть предоставлена отдельная комната, смежная комната или часть комнаты (ст. 25 Закона РК «О жилищных

<sup>1</sup> Салтанова С. А. Гражданско-правовая ответственность за нарушения жилищных обязательств.— СПб., 1995. С. 74.

отношениях)). При этом права нанимателя резко отличаются от прав, которые предоставлены нанимателю при заключении договора найма отдельного жилого помещения. В частности, наниматель не вправе вселять других лиц, в том числе и членов своей семьи без согласия на это собственника жилища.

Стороны самостоятельно определяют *сроки действия договора*. Но, в отличие от предыдущего вида договора, по истечении срока наниматель не приобретает права на возобновление договора и по требованию наймодателя подлежит выселению. Договор найма может быть расторгнут по требованию наймодателя досрочно при несоблюдении нанимателем условий договора найма, а также при наличии уважительных непредвиденных обстоятельств. Если в договоре не указан срок его действия, то такой договор может быть прекращен наймодателем в любое время без объяснения причин. О прекращении договора наймодатель обязан предупредить нанимателя не менее чем за месяц. Наниматель вправе расторгнуть договор найма досрочно и без предупреждения, если иное не предусмотрено договором.

*Ответственность по договору найма жилого помещения в частном жилищном фонде*. В отличие от договора найма жилища из государственного жилищного фонда, в данном виде договора сторонам предоставлена возможность самостоятельно устанавливать формы и объем ответственности. Так, в ст. 603 ГК РК устанавливается: «Условия найма жилища в домах частного жилищного фонда определяются соглашением сторон, если иное не предусмотрено жилищным законодательством», а в ст. 23 Закона РК «О жилищных отношениях» содержится указание на то, что условия проживания (срок, размер оплаты за наем, распределение обязанностей по ремонту, основания выселения нанимателей и тому подобное) определяются договором между наймодателем и нанимателем. Из смысла вышеназванных норм следует, что стороны вправе самостоятельно устанавливать ответственность за нарушение договора. При этом анализ договоров показал, что стороны при заключении договоров найма жилого помещения из частного жилищного фонда, устанавливая ответственность за нарушение этого договора, используют разнообразные формы и размеры ответственности. Можно наблюдать картину от полного отсутствия в договоре условий об ответственности до такого щепетильного

подхода к вопросу установления ответственности, когда условия, зафиксированные в договоре, не только выходят за рамки действующего законодательства, но и противоречат ему.

Хотелось бы обратить внимание на такую проблему при заключении договора найма жилища, как несбалансированность ответственности нанимателя и наймодателя. Как правило, при составлении договора больше внимания уделяется вопросам ответственности нанимателя. Тем самым нарушается основной принцип гражданского права — принцип юридического равенства сторон. Кроме того, в обязательственном правоотношении должен соблюдаться принцип взаимности корреспонденции: субъективным правам управомоченного лица должны корреспондировать субъективные обязанности, т.е. взаимные обязанности сторон должны характеризоваться взаимной ответственностью за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

Какие же самые распространенные меры ответственности применяются в договорах найма? Как правило, это различные штрафы, пеня за просрочку внесения платежей, возмещение убытков, выплата неустойки. Обычно в договоре предусматривают возмещение убытков за порчу, разрушение квартиры, комнаты, тогда как в договоре можно предусмотреть ответственность в виде возмещения убытков за порчу мебели, сантехники и других предметов обстановки. Кроме того, применение такой меры ответственности, как возмещение убытков, возможно в случаях, когда наймодатель не представил в срок жилое помещение, либо, наоборот, наниматель использовал квартиру по истечении срока действия договора и др.

Проблема упущенной выгоды при досрочном расторжении договора также является актуальной. Как правило, в договоре наймодатель закрепляет условие о досрочном расторжении. В этом случае неустойка взимается в твердой денежной сумме с того, по чьей инициативе расторгается договор. Наймодатель может в любое время расторгнуть договор по своему усмотрению, например, если ему поступило предложение сдать квартиру на более выгодных для него условиях. Наймодатель в этой ситуации не особо рискует, поскольку может возместить возможные убытки, заключив договор на более выгодных условиях. Что касается нанимателя, то для него такие условия договора ведут к отсутствию каких-

либо гарантий его положения. По нашему мнению, такие ситуации совершенно недопустимы. Русское дореволюционное право, закрепляя принцип свободы договора, очерчивало границы этой свободы. Так, ст. 1420 Законов гражданских (т. X) устанавливала, что при найме частных имуществ наряду с обязательными условиями (предмет, срок, цена) допускаются «всякие произвольные условия, закону не противные, как-то: права и обязанности хозяина и нанимателя, ответственность за ущерб, порчу и гибель имущества и т.д.».<sup>1</sup> Следует отметить, что дореволюционное законодательство не допускало одностороннего расторжения договора найма жилого помещения. Статья 1430 предусматривала, что «хозяин не вправе отказать наемщику до наступления срока найма, хотя бы кто предлагал и большую перед ним цену».<sup>2</sup> Прекращение договора по инициативе одной из сторон допускалось только по основаниям, предусмотренным законом, и лишь в судебном порядке.

Другим видом гражданско-правовой ответственности за нарушение жилищного законодательства является внедоговорная ответственность. Как правило, это ответственность собственника или нанимателя за ущерб, причиненный жилому помещению или общему имуществу многоквартирного жилого дома. Данный вид ответственности характеризуется следующими признаками: во-первых, основанием ее наступления является правонарушение; во-вторых, противоправным деянием правонарушителя нарушается абсолютное право потерпевшего путем причинения вреда; в-третьих, противоправное поведение выражается в форме активных действий (ущерб может быть нанесен путем поджога, выбития стекол и других действий) или в форме бездействия. Например, если собственник или наниматель квартиры «затопил» соседнее жилое помещение, находящееся ниже этажом, то он обязан за свой счет возместить ущерб. Так, суд удовлетворил иск Елочкина к Сапичевой о возмещении ущерба, причиненного в результате протечки воды через потолок вышерасположенной квартиры ответчика. В результате протечки были повреждены потолок и стены (отсырели обои, на потолке образовались желтые пятна). Как показала проверка, санитарно-техническое оборудование в квартире не-

<sup>1</sup> Постановление о домовладельцах, управляющих домами и жильцах в Москве.— М., 1987. С. 125.

<sup>2</sup> Там же. С. 128.

исправно, никаких работ по его ремонту не производилось. Отсюда был сделан вывод о том, что протечка произошла по вине ответчика. Суд взыскал с последней сумму, необходимую для производства косметического ремонта.

Внедоговорная ответственность характеризуется тем, что до наступления правонарушения между потерпевшим и причинителем вреда отсутствует гражданско-правовое обязательство. Внедоговорная ответственность наступает лишь при наличии вреда, размер возмещения определяется размером причиненного вреда. Не стоит упускать из вида и проблему неполученных доходов при нанесении ущерба жилому помещению. В случае причинения вреда жилому помещению в многоквартирном жилом доме может идти речь об упущенной выгоде, если порча жилого помещения ведет к снижению его качества, и, как следствие, к снижению арендной платы по заключенному договору найма. Если бы квартире не был причинен вред, ее собственник мог бы получить больший доход. Как показал анализ судебной практики, проблема возмещения неполученных доходов, упущенной выгоды не ставится. При расчете выплат за нанесенный ущерб, как правило, определяется стоимость необходимого ремонта, т.е. учитываются расходы, которые собственник произвел.

В Законе РК «О жилищных отношениях» не предусмотрено отдельной статьи о возмещении ущерба за вред, причиненный жилым и нежилым помещениям в многоквартирном жилом доме, тогда как необходимость существования такой нормы очевидна, пусть даже она будет иметь отсылочный характер.

### **КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ:**

1. Какой категории лиц предоставляется жилище из государственного жилищного фонда? Дайте их характеристику.
2. Что понимается под договором найма жилого помещения?
3. Какие требования предъявляются к предоставляемому жилищу из государственного жилищного фонда?
4. Назовите основания выселения из жилищ государственного жилищного фонда с предоставлением другого жилья.
5. Назовите основания выселения нанимателей без предоставления другого жилища.

6. Дайте характеристику найма жилого помещения из частного жилищного фонда.

7. Какова ответственность за нарушение договорных обязательств по найму жилища?

### **ТЕСТЫ:**

1. Условием для предоставления жилища из государственного жилищного фонда является:

- а) нуждаемость в финансовых средствах;
- б) нуждаемость в жилье;
- в) социальная незащищенность;
- г) отсутствие прописки.

2. Субъектами, имеющими право на получение жилья из государственного жилищного фонда, являются:

- а) граждане, не имеющие работы;
- б) работники коммерческих организаций;
- в) малоимущие социально защищаемые слои населения; государственные служащие; работники бюджетных организаций; военнослужащие и лица, занимающие государственные выборные должности;
- г) граждане, страдающие заболеваниями.

3. Репатрианты — это:

- а) лица, возвращающиеся из длительных заграничных командировок;
- б) лица, возвращающиеся на историческую родину из других государств для постоянного проживания в Республике Казахстан;
- в) граждане, прибывающие в Республику Казахстан из других государств для осуществления трудовой деятельности;
- г) лица, прибывающие в Республику Казахстан для обучения в казахстанских вузах.

4. Договор найма жилого помещения — это:

- а) договор, в котором собственник или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить гражданину (нанимателю) и членам его семьи жилище во временное безвозмездное пользование;

б) договор, в котором собственник или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить гражданину (нанимателю) и членам его семьи жилище в собственность за плату;

в) договор, в котором собственник или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить гражданину (нанимателю) и членам его семьи земельный участок в пользование за плату;

г) договор, в котором собственник или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить гражданину (нанимателю) и членам его семьи жилище в пользование за плату.

5. Наймодателем в договоре найма из государственного жилищного фонда является:

- а) аким;
- б) государство либо уполномоченное им лицо;
- в) местный исполнительный орган;
- г) руководитель государства.

6. Норма предоставления жилища из государственного жилищного фонда составляет:

- а) не менее пятнадцати и не более восемнадцати квадратных метров полезной площади на человека;
- б) не менее восьми и не более десяти квадратных метров полезной площади на человека;
- в) не менее десяти и не более двенадцати квадратных метров полезной площади на человека;
- г) не менее восемнадцати и не более двадцати квадратных метров полезной площади на человека.

7. Виды договоров найма жилья в частном жилищном фонде:

- а) договор найма жилого помещения, предназначенного для сдачи внаем (доходные квартиры);
- б) договор найма жилого помещения с целью его дальнейшего вывода из государственного жилищного фонда;
- в) договор найма жилища, в котором проживает сам собственник;
- г) все указанное в п. «а», «в».

8. Форма договора о найме должна быть:

- а) устной;

- б) письменной;
- в) нотариально заверенной.

9. При заключении второго вида договора найма жилища, т.е. договора найма жилища, в котором проживает сам собственник, нанимателю может быть предоставлена:

- а) отдельная комната;
- б) смежная комната;
- в) часть комнаты;
- г) все указанное в п. «а», «б», «в».

### *Литература:*

1. Васильченко Л. В. Договор жилищного найма в ведомственных домах.— М., 1983.
2. Весельская Н. Р., Горячева Е.В. Жилищное право Республики Казахстан: Учебник для вузов.— Караганда, 2006.
3. Голощапов Н. А., Помазкова С. И. Жилищное право.— М., 2002.
4. Городов О. А. Жилищное право: Учеб пособие.— М., 2001.
5. Грудцына Л. Ю. Жилищное право России / Под ред. Н. М. Коршунова.— М., 2005.
6. Жилищное право. Учебник. Под ред. И. А. Еримичева, П. В. Алексия.— М., 2006.
7. Салтанова С. А. Гражданско-правовая ответственность за нарушения жилищных обязательств.— СПб., 1995.
8. Смирнов М.М. Жилищное право РФ.— М., 2002.
9. Смоленский М.Б. Жилищное право.— М., 2006.
10. Постановление о домовладельцах, управляющих домами и жильцах в Москве.— М., 1987.

## ГЛАВА 5. КОНДОМИНИУМ КАК ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ

### *1. Понятие кондоминиума*

Слово «кондоминиум» — латинского происхождения («кон» — общий, «доминиум» — имущество). Впервые встречается в римском праве.<sup>1</sup> Кондоминиумом признавалась общая собственность.<sup>2</sup> Так, М. Бартошек указывал на то, что «condominium» является синонимом понятия «communio». Он писал, что «...кондоминиум — это общая собственность, когда несколько лиц имеют право собственности на одну и ту же вещь. Каждый из общих собственников волен распоряжаться своей идеальной долей общей нераздельной вещи (pars quota, p. Pro indiviso). Пропорционально этим долям распределяются все доходы и издержки. Для юридических действий, касающихся всей вещи (например, создания сервитута), требуется согласие всех общих собственников. Каждый из них может пользоваться вещью и принимать необходимые общепринятые хозяйственные меры; однако принципиально важные и исключительные меры, принятые одним из собственников, может запретить другой (ius prohibendi). Если один из общих собственников отпадает и его место не занимает кто-то другой, то его доля прирастает к остальным (ius adcrendi). Каждый из общих собственников может в любое время потребовать прекращения кондоминиума».<sup>3</sup>

Идею о кондоминиуме как форме общей собственности на жилье воплотили в Римской империи, когда римский сенат примерно 2000 лет назад принял закон о кондоминиуме, разрешивший гражданам владеть отдельными жилыми помещениями в городских многосемейных домах. Считается, что именно этот исторический факт является предшественником современной концепции кондоминиума.<sup>4</sup> С этого времени термином «кондоминиум» стали обо-

<sup>1</sup> Купрякова С. И. Правовое регулирование приватизации жилья: Дис. ... канд. юрид. наук.— М., 1996. С. 138.

<sup>2</sup> Хвостов В. М. Система римского права: Конспект лекций.— М., 1908. С. 14.

<sup>3</sup> Бартошек М. Римское право: понятие, термины, определения.— М., 1989. С. 79.

<sup>4</sup> The owner's and manager's guide to condominium management. Institute of real estate management.— Chicago, 1984. P. 10.

значать имущественные комплексы, элементами которых являются квартиры, иные жилые и нежилые помещения, а также земельные участки. Однако,— отмечал О. А. Городов,— «юридическая практика знает и иные приложения термина “кондоминиум”, используемого в некоторых случаях для обозначения совместного управления двумя или несколькими государствами территорией третьего государства».<sup>1</sup> Например, в начале XX в. Судан представлял собой англо-египетский кондоминиум.<sup>2</sup>

Развитие понятия кондоминиума в зарубежных странах опиралось на положения римского права. В средние века на территории Западной Европы кондоминиальные правоотношения складывались в связи с тем, что существовал дефицит земельных участков, пригодных для строительства отдельно стоящих жилых зданий. В городах недостаток и дороговизна земли заставляли жителей строить большие, многоквартирные дома. Это привело к тому, что горожане объединялись для строительства зданий на несколько семей в товарищества, а построенные дома переходили затем в собственность отдельных членов.<sup>3</sup> Соответственно, правоотношения между семьями-собственниками строились как кондоминиальные, т. е. на основе совместного владения общим имуществом дома.

В начале XX в. концепция кондоминиума была реализована в Европе, и он стал весьма популярной формой домовладения в Германии, Франции, Испании, Бельгии, Италии и Великобритании. Надо отметить, что в законодательстве многих стран (Канады, Франции, Германии) как таковое понятие «кондоминиум» не употребляется, однако в жилищном законодательстве применяются нормы об объектах, правовое положение которых соответствует понятию кондоминиума в Республике Казахстан.

Проведя сравнительный научный анализ понятия «кондоминиум» в законодательствах зарубежных государств, мы выяснили, что в странах Западной Европы, например, в Германии, Франции, кондоминиум является популярным видом многоквартирного жилья.

---

<sup>1</sup> Городов О. А. Жилищное право: Учеб. пос.— М., 2001. С. 77.

<sup>2</sup> Цвайгерт К., Кетц Х. Введение в сравнительное правоведение в сфере частного права: В 2-х т.— М., 1995.— Т. 1. С. 456.

<sup>3</sup> Мещеряков Н. Л. Жилищная кооперация в капиталистическом и в советском строе.— М., 1926. С. 17—18.

Так, Французский закон «О статусе общей собственности в многоквартирных зданиях» от 10 июня 1965 г. устанавливает правовой статус зданий или групп зданий, находящихся в собственности многих лиц.<sup>1</sup> Закон разделяет многоквартирные дома на отдельные и общие части зданий. Отдельными являются части зданий и площадок, находящиеся в исключительной собственности определенного лица, общими — части зданий и площадок, подлежащие пользованию всеми или несколькими собственниками. Если иное не установлено договором, к общим частям зданий относятся: земля, двory, парки и сады, подъездные пути, несущие конструкции зданий, общие элементы оборудования, в том числе части канализации, пересекающие отдельные помещения, лестничные клетки, дымоходы и дымовые трубы, места общего пользования, переходы и коридоры. Для французского законодательства характерна подробнейшая регламентация вопросов владения, пользования и распоряжения недвижимостью, находящейся в коллективной собственности.<sup>2</sup>

Одной из стран СНГ, принявших законы о кондоминиуме, является Республика Кыргызстан. В ст. 1 Закона Республики Кыргызстан «О товариществах собственников жилья (кондоминиумах)» от 8 октября 1997 г. определение понятия «кондоминиум» дано следующим образом: «Кондоминиум — это организационно-правовая форма управления недвижимостью, товарищество собственников помещений (как жилых, так и нежилых), некоммерческая организация, создаваемая для обеспечения эксплуатации, содержания, управления зданиями, помещениями, общим имуществом всех собственников помещений. Кондоминиум состоит из помещений собственников и общего имущества».<sup>3</sup>

Анализируя это определение, можно заметить противоречие между первой частью дефиниции и второй. В первой части кондоминиум это — организационно-правовая форма управления недвижимостью, во второй части — это имущественный комплекс, который состоит из помещений собственника и общего имущест-

---

<sup>1</sup> Regim de la cooperativ.— Paris, 1991.— 195 с.

<sup>2</sup> Крашенинников П. В. Жилищное право.— М., 2000. С. 183.

<sup>3</sup> Закон Республики Кыргызстан «О товариществах собственников жилья (кондоминиумах)» от 8 октября 1997 г.

ва. Однако содержание закона позволяет сделать вывод о том, что под кондоминиумом в Республике Кыргызстан понимается все-таки товарищество собственников жилья. По замечанию Ю. Г. Басина, подобное смешение понятий встречается не только в законодательных актах, но и в научной литературе.<sup>1</sup> Так, в учебной литературе некоторых казахстанских авторов кондоминиум называется то формой собственности, то комплексным объектом.<sup>2</sup>

Кондоминиум понятие многоплановое. Оно применяется, в частности, для обозначения:

— особого вида недвижимости, то есть имущественного комплекса в жилом многоквартирном доме, в котором сочетаются объекты, находящиеся на праве частной собственности (квартира), и объекты, находящиеся на праве общей долевой собственности — элементы общего пользования (Россия);

— ассоциации собственников квартир, которая осуществляет управление общей собственностью в многоквартирном жилом доме (США);

— организационно-правовой формы управления недвижимостью — товарищества собственников помещений (как жилых, так и нежилых), некоммерческой организации, создаваемой для обеспечения эксплуатации, содержания, управления зданиями, помещениями, общим имуществом всех собственников помещений (Кыргызстан).

Таким образом, понятием кондоминиума охватывается целый спектр гражданско-правовых понятий от обозначения объекта до обозначения субъекта — юридического лица.

Проводимые в Казахстане рыночные реформы затронули, прежде всего, отношения собственности, в том числе в жилищной сфере. Необходимость внедрения кондоминиума обусловлена процессами преобразования в экономической и правовой системах Республики Казахстан. До реформирования жилищной сферы в Казахстане, как и в других республиках, весь жилищный фонд находился в собственности государства. Многоквартирный жилой дом рассматривался в целом как единый объект, в котором квар-

<sup>1</sup> Басин Ю. Г. Вещные права участников кондоминиума и членов жилищных кооперативов // Эділет.— № 2(4).— 1998. С. 21.

<sup>2</sup> Весельская Н. Р., Горячева Е.В. Жилищное право Республики Казахстан: Учебник для вузов.— Караганда, 2006. С. 185.

тиры принадлежали гражданам на основе договора найма, а все остальное имущество за пределами квартир было в ведении жилищно-эксплуатационных управлений. Отношения собственности составляют основу экономических отношений любого общества. Принятие Закона КазССР «О собственности» 15 декабря 1990 г. явилось значительным этапом в развитии законодательства Казахстана. Достоинством данного Закона, по нашему мнению, было то, что в нем было определено существование двух форм собственности: государственной и частной. Под частной собственностью понимается негосударственная собственность. Частная собственность выступает как собственность граждан и (или) негосударственных юридических лиц и их объединений.

Основаниями возникновения и прекращения правоотношения, связанного с появлением кондоминиума, является приобретение в собственность квартиры в многоквартирном доме, что влечет за собой определенные юридические последствия, в частности, возникновение у собственников прав и обязанностей по поводу общей собственности многоквартирного дома.

Специфика возникновения кондоминиума заключается в том, что он создается не волеизъявлением участников, а образовывается в силу факта нахождения отдельных частей недвижимости в раздельной собственности (ином вещном праве) и необходимости признания мест общего пользования общей собственностью всех индивидуальных собственников.<sup>1</sup>

Таким образом, в основе возникновения кондоминиума лежит заключение гражданско-правовой сделки, т.е. заключение договора купли-продажи квартиры или иного договора. Уже на данном этапе проявляется специфичность кондоминиума, которая заключается в том, что субъект, заключив сделку, становится участником кондоминиальных правоотношений, т.е. независимо от того, хотел он того или нет, становится обладателем общей долевой собственности в многоквартирном жилом доме.

Впервые норма, посвященная кондоминиуму, была закреплена в ныне уже не действующем Указе Президента Республики Казахстан, имеющем силу Закона, «О земле» от 22 декабря 1995 г. Подпунктом 1 ст. 1 устанавливалось, что кондоминиумом является

<sup>1</sup> Ильясова К. М. Кондоминиум как форма собственности. // Гражданское законодательство РК: Статьи. Комментарии. Практика.— Алматы, 1997.— Вып. 7. С. 62

форма собственности на недвижимость, при которой отдельные части недвижимости, в том числе отдельные земельные участки, находятся в индивидуальной собственности граждан, юридических лиц и (или) государства; а те части недвижимости, которые не находятся в раздельной собственности (неделимый земельный участок при доме, земля общего пользования), принадлежат собственникам частей недвижимости на праве общей собственности.

Следующим этапом развития законодательства Республики Казахстан о кондоминиуме после Указа «О земле» стало принятие Закона РК «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 г. В данном Законе кондоминиум назван также особой формой собственности.

Вопрос о формах собственности является одним из спорных и недостаточно исследованных. Хотя и имеет не только теоретическое, но и практическое значение. В зависимости от того, к какой форме и к какому виду относится право собственности, принадлежащее тому или иному конкретному лицу, определяется правовой режим имущества, составляющего объект этого права, и спектр тех возможностей, которыми в отношении указанного имущества располагает его собственник.

Важным аспектом в исследовании понятия «кондоминиум» является определение его как формы собственности. Вопрос о формах (типах, видах) собственности рассматривался разными учеными. В юридической науке по этой проблеме отсутствует единство мнений. Прежде всего, в определении терминов и базовых понятий, отражающих разнообразие форм собственности, что не способствует объяснению их правовой природы, причин их образования и разнообразия. Различие в рассмотрении и выделении форм собственности объясняется различиями в методологических подходах исследователей. В конституции закреплено положение о многообразии форм собственности и об их равноправии. В условиях рыночной экономики существуют разнообразные формы собственности в самых разных соотношениях и комбинациях. Собственность — сложный и многогранный общественный институт, который выступает объектом изучения различных наук, поэтому критерии выделения форм собственности также разнообразны. В нашем исследовании мы исходим в первую очередь из критериев, которые существуют в науке гражданского права. Так, отдельные

ученые считают, что формы собственности представляют собой экономические, а не юридические категории. По их мнению, «формы собственности как экономические отношения получают различные юридические формы выражения, не сводящиеся только к праву собственности. Кроме того, участниками имущественных отношений, регулируемых гражданским правом, в том числе субъектами права собственности, могут быть не всякие субъекты экономических отношений присвоения».<sup>1</sup> Представленная автором аргументация позволила ему сделать вывод о том, что «существование разных форм собственности отнюдь не требует появления зеркально соответствующих им разных прав собственности».<sup>2</sup> Такое же мнение высказывается и некоторыми казахстанскими авторами.<sup>3</sup> К. И. Скловский считает, что «форма собственности не является юридическим понятием, но, поскольку она стала фактом существующего законодательства, нужно четко ограничить сферу их существования и рассматривать исключительно как способ определения имущества тому или иному субъекту».<sup>4</sup> Подобные рассуждения привели к следующим высказываниям: «с позиции гражданского права нет понятия “форма собственности”».<sup>5</sup> Оппонентом данного мнения является Ю. К. Толстой, который отмечает, что «единое право собственности выступает в различных правовых формах и что, следовательно, речь может идти не только о формах собственности, но и о формах права собственности».<sup>6</sup>

Проблема множественности форм собственности рассматривается нами в связи с тем, что в Казахстане существует отличная от всех остальных стран концепция кондоминиума как формы собственности. Среди ученых не существует единой точки зрения в отношении данной проблемы. Так, в некоторых российских источниках встречается мнение о том, что существует только вещное право общей собственности членов кондоминиума.<sup>7</sup> Другие авто-

<sup>1</sup> Суханов А. Е. Гражданское право: В 2-х т.— М., 1998.— Т. 1. С. 480

<sup>2</sup> Суханов А. Е. Указ. соч. С. 482.

<sup>3</sup> Гражданское право: Учеб. для вузов (академический курс) / Отв. ред. М. К. Сулейменов, Ю. Г. Басин.— Алматы, 2000.— Т. 1. С. 364

<sup>4</sup> Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: Уч.-практ. пос.— М., 1999. С. 164

<sup>5</sup> Габит Ж. Х. Формы собственности в рыночной системе хозяйства: проблемы их выделения и исследования // Вестник КазНУ. Сер. эконом.— 2003.— № 5 (39). С. 16

<sup>6</sup> Гражданское право / Под ред. А. П. Сергеева: В 3-х т.— М., 1999.— Т. 1. С. 345

<sup>7</sup> Гришаев С. П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру.— М., 1995. С. 30

ры вообще отрицают возможность признания кондоминиума формой собственности, говоря о том, что он вполне вписывается в конструкцию частной формы собственности.<sup>1</sup>

Принятое законодателем определение данного понятия было проанализировано в работах видных казахстанских цивилистов. Так, в монографии «Вещные права в Республике Казахстан» под редакцией М. К. Сулейменова исследуются понятие и классификация вещных прав, анализируются их основные виды: право собственности, владение, сервитут, залог, аренда, доверительное управление и другие. Специальный раздел монографии посвящен вещным правам на жилище. В главе 9 «Вещные права на жилище» Ю. Г. Басин отмечает: «...в пределах общего понятия "право на жилище" можно различить несколько разновидностей, главные из них:

- право собственности на жилище;
- жилищное право участника кондоминиума;
- право пользования кооперативной квартирой;
- право пользования жилищем в частном жилищном фонде;
- право пользования государственным жилищем...

Прежде всего, вещным правом на жилище является право собственности, которое, как известно, означает для собственника возможность в полном объеме и по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

Вторым в списке значится новое вещное право — жилищное право участника кондоминиума, то есть жилищное право участника особой формы собственности. Ю. Г. Басин классифицирует кондоминиум в системе гражданско-правовых понятий как разновидность собственности нескольких субъектов на один комплексный объект недвижимости.<sup>2</sup>

Еще одной работой, посвященной рассматриваемому понятию, является статья К. М. Ильясовой «Кондоминиум как форма собственности».<sup>3</sup>

Ю. Г. Басин и К. М. Ильясова, ссылаясь на законодательство, называют кондоминиум особой формой собственности в много-

квартирных жилых домах и иных зданиях, при которой сочетаются раздельная собственность на квартиры и иные помещения и общая собственность на места общего пользования, в том числе на земельный участок. С. Скрыбин считает «неправильным рассмотрение указанными авторами кондоминиума в качестве особой формы собственности. Это связано с тем, что сам по себе термин “форма собственности” корреспондирует с понятием субъекта права собственности, с традиционным для советской цивилистики противопоставлением государственной собственности частной и соответственно различием в определении и содержании права собственности».<sup>1</sup> По мнению С. Скрыбина, которое он высказал на круглом столе по презентации и обсуждению концептуальных положений по вопросам кондоминиума проекта Закона РК «О внесении изменений и дополнений в Закон РК “О жилищных отношениях” от 16.04.1997 г.», кондоминиум — это имущественный комплекс, как это определено в российском законодательстве.<sup>2</sup> Констатация в законах кондоминиума как формы собственности не объясняет его юридической сущности, причины его возникновения, диалектики его взаимодействия с другими формами, а также направления развития. Практика преобразований в жилищной сфере показала особую роль специфической формы собственности в становлении жилищных правоотношений. Исследование ее сущности, содержания и структуры позволит с правильных методологических позиций подойти к рассмотрению ее проявлений, взаимосвязей и отличий от других форм собственности. На этой ступени анализа необходимо отметить, что существование такой формы собственности, как кондоминиум, возможно благодаря плюрализму форм собственности, их взаимному переплетению, комбинированию и интегрированию.

Согласно п. 1 ст. 6 ныне действующей Конституции, в Республике Казахстан признаются и защищаются равным образом государственная и частная собственность. Обратим внимание на то, что в конституции вообще не упоминается термин «форма собст-

<sup>1</sup> Потяркин Д. Е. Товарищества собственников жилья // Российская юстиция.— 1999.— № 6. С. 22

<sup>2</sup> Басин Ю. Г. Вещные права на жилище // Вещные права в Республике Казахстан.— Алматы, 1999. С. 261

<sup>3</sup> Ильясова К. М. Указ. раб. С. 58

<sup>1</sup> Скрыбин С. В. Право собственности в Республике Казахстан: сравнительно-правовой комментарий книги Уго Матеи «Основные принципы права собственности».— Алматы, 2000. С. 159

<sup>2</sup> Ишангали К. Сам себе хозяин, или нужен ли собственнику кооператив? // Экономика. Финансы. Рынки. 2002. 5 июня.

венности». Поскольку, как отмечает И. У. Жанаидаров, «понятия “форма” и “вид” по своей сути многозначны и теоретически применительно к праву собственности недостаточно разработаны».<sup>1</sup> Это обстоятельство позволяет нам сделать вывод о том, что, назвав кондоминиум формой собственности, законодателю удалось в определенной степени (насколько это возможно в кодифицированном акте) не только закрепить уже сложившиеся экономические реалии, но и продвинуться вперед путем легализации, может быть и спорных, но, безусловно, прогрессивных правовых установлений, составивших ряд новелл ГК РК.

Как правило, традиционным подходом при разграничении форм собственности являются различное социальное назначение и правовой режим. Наиболее распространенной классификацией является разграничение форм собственности по субъектному принципу. Например, в Конституции РК разделение на две формы собственности производится по признаку их отношения к государству как субъекту права собственности. Закрепив кондоминиум как форму собственности, законодатель открыл путь к тому, чтобы классификация форм собственности проводилась в несколько иной плоскости.

Классификация форм собственности по субъектному признаку не является единственно возможной. По утверждению Ю. К. Толстого, «различие форм права собственности, т. е. правовых форм отнюдь не сводится к различию в субъектах».<sup>2</sup>

Характеризуя кондоминиум как форму собственности, мы воспользуемся иным классификационным рядом. В частности, мы отметим, что кондоминиум — особая форма собственности потому, что в нем множественность субъектного состава сочетается с множественностью объектов. Субъектами данной формы собственности в соответствии со ст. 31 Закона РК «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 г. могут быть как граждане и юридические лица, так и государство, поэтому говорить о том, что кондоминиум — это разновидность частной собственности, будет несправедливо. Особенностью правового режима кондоминиума является то, что он возникает по поводу одного объекта — имуществ-

<sup>1</sup> Гражданское право: Учеб. для вузов (академический курс) / Отв. ред. М. К. Сулейменов, Ю. Г. Басин. — Алматы, 2000. — Т. 1. С. 365

<sup>2</sup> Гражданское право / Под ред. А. П. Сергеева: В 3-х т. — М., 1999. — Т. 1. С. 345

венного комплекса (многоквартирного жилого дома) — у нескольких субъектов — собственников квартир, у которых имеется два разных вещных права на составляющие имущественного комплекса. Одно из них — это индивидуальное (раздельное) право частной или государственной собственности на жилое или нежилое помещение. Другое — право общей долевой собственности, обладающее специфическими признаками, на общее имущество многоквартирного жилого дома. Таким образом, в кондоминиуме интегрируется частная и государственная, а также общая долевая кондоминиальная собственность. Взаимное переплетение этих форм и видов собственности и определили, по нашему мнению, возникновение кондоминиума как особой формы собственности.

Многоквартирный жилой дом содержит в себе множество разнообразных объектов, правовой режим которых весьма специфичен. К общему имуществу относятся те части дома, которые не находятся в раздельной (индивидуальной) собственности — подъезды, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, земельный участок, включая элементы благоустройства, и другое общее имущество общего пользования.

В отличие от площадей, принадлежащих индивидуальным владельцам, которые могут свою собственность выделить и продать, заложить, сдать в аренду или распорядиться иначе по своему усмотрению, недвижимость в общей собственности является «неделимой» — ее нельзя продать, заложить или управлять ею без согласия совладельцев. Такая общая собственность не может быть разделена по требованию отдельного владельца. Доля собственника в недвижимости, находящейся в общем владении, неотделима от принадлежащей ему индивидуальной собственности в кондоминиуме и не может быть передана другому лицу без одновременной передачи последней.

В концепции кондоминиума определяется не только форма собственности, но и права собственника путем формирования условий и ограничений для них. В сущности, для общей пользы кондоминиум как форма собственности ограничивает права пользования и владения недвижимостью для предотвращения непосредственного или потенциального отрицательного воздействия осуществления одними лицами своих прав собственников на права других. Данная

форма собственности обычно устанавливает ограничения на порядок распоряжения собственностью, которые не применяются к владельцам индивидуальных частных домов. По этому поводу В. И. Хвостов отмечал, что «вполне возможно, чтобы несколько лиц имели право собственности на одну и ту же вещь, ограничивая друг друга в пользовании этим правом. В таком случае возникает то, что называется теперь сособственностью — *condominium*».<sup>1</sup>

В кондоминиуме исходя из определения, данного в нормативных правовых актах сочетается индивидуальная (раздельная) собственность на жилые помещения и общая долевая собственность на общее имущество многоквартирного жилого дома. Это сочетание позволяет говорить об особой форме собственности — кондоминиуме.

В настоящее время отношения собственности в многоквартирном жилом доме стали более многообразны, поскольку предметом права выступают не только жилые помещения, но и иная недвижимость в жилищной сфере: общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры.

Необходимо отметить, что точка зрения на правовую природу понятия кондоминиума как особой формы собственности, назовем ее юридико-исторической, представляется более оправданной и требует для своего обоснования обращения к истории возникновения термина. По свидетельству И. Б. Новицкого, термин *condominium* был хорошо известен еще римским юристам.<sup>2</sup> Отношения между несколькими собственниками по поводу принадлежности им одной вещи именовались тогда *communio* (общность). Право общей собственности осуществлялось участниками совместно. Доли участия каждого из них могли быть как равными, так и неравными, а всякого рода изменения вещи или права на нее могли производиться только с общего согласия.

В современном гражданском праве подобная модель отношений опосредуется правом общей долевой собственности или, говоря иными словами, сособственностью (гл. 16 ГК РК). При этом следует иметь в виду, что права собственников не образуют какую-то новую совокупность и не порождают новых экономиче-

ских отношений присвоения. Наличие одной вещи (имущества) и множества ее собственников вызывает к жизни всего лишь особую форму собственности, объединяющую в себе «персональные» права собственности множества субъектов и их доли в праве общей собственности, которую, отдавая дань традициям, можно называть кондоминиумом, а принципы, в соответствии с которыми образуется эта правовая форма, принципами кондоминиума.

В связи со сказанным, представляется обоснованной позиция Кэрл С. Рабенхорст, автора учебного пособия для России «Организация деятельности и управление собственностью товарищества домовладельцев (кондоминиума)», утверждающей, что кондоминиум — это форма собственности.<sup>1</sup>

Принятый Закон РК «О жилищных отношениях» закрепил форму новой собственности, однако необходимо было внесение дополнений и в Гражданский кодекс Республики Казахстан. В ст. 209 Гражданского кодекса Республики Казахстан Законом Республики Казахстан от 2 марта 1998 г. «О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть) и в постановление Верховного Совета Республики Казахстан “О введении в действие Гражданского кодекса Республики Казахстан (Общая часть)”» были внесены дополнения. В соответствии с ними собственность на недвижимое имущество может возникать в форме кондоминиума, при которой отдельные части недвижимости находятся в индивидуальной (раздельной) собственности граждан и (или) юридических лиц, а те части недвижимости, которые не находятся в раздельной собственности, принадлежат собственникам частей недвижимости на праве общей долевой собственности.

Одним из последних нормативных правовых актов, в котором было закреплено рассматриваемое понятие, стал Земельный кодекс РК от 20 июня 2003 г. Необходимо отметить, что одним из понятий, претерпевшим изменения в Земельном кодексе, является понятие «кондоминиум».

В соответствии со ст. 12 Земельного кодекса кондоминиум — это особая форма собственности (иного права) на недвижимость,

<sup>1</sup> Хвостов В. М. Система римского права: Конспект лекций.— М., 1908. С. 10

<sup>2</sup> Новицкий И. Б. Римское право.— М., 1993. С. 100

<sup>1</sup> Рабенхорст К. Организация деятельности и управления собственностью товарищества домовладельцев (кондоминиума).— М., 1994. С. 2

при которой отдельные части недвижимости находятся в раздельной (индивидуальной) собственности (ином праве) физических и (или) юридических лиц, а те части недвижимости, которые не находятся в раздельной собственности, в том числе и земельный участок, принадлежат им на праве общей долевой собственности (ином общем праве) и не отделимы от прав на части недвижимости, находящиеся в раздельной (индивидуальной) собственности (ином праве).

В данном определении законодатель заменил понятие «общее имущество» на понятие «части недвижимости». Тем самым он показывает, что кондоминиум возникает в отношении только недвижимого имущества (имущественного комплекса). В остальном данное определение не имеет существенных отличий от того, которое было закреплено в Законе РК «О земле» от 24 января 2001 г.

Изменения коснулись круга вещных прав, на которых может находиться недвижимость у физических или юридических лиц, например, формулировка «иное право». В настоящее время кондоминиум не просто форма собственности, а сочетание в одном объекте других вещных прав (оперативного управления, хозяйственного ведения). Данный факт говорит о совершенствовании законодательства и об осмыслении правового режима кондоминиума в Республике Казахстан. В частности, п. 1 ст. 62 Земельного кодекса РК гласит: «Участники кондоминиума — государственные землепользователи, которым помещения принадлежат на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления, приобретают на земельные участки в установленном порядке право общего постоянного землепользования, если иное не установлено Земельным кодексом». В этой статье законодатель определил, что субъекты могут обладать недвижимым имуществом не только на праве собственности, но и на иных вещных правах, в частности, на праве хозяйственного ведения и оперативного управления.

На этом процесс законотворчества завершился, несмотря на то что в последнее время данная форма собственности требует все большего внимания. Проблемы развития кондоминиума в Республике Казахстан являются в настоящее время весьма актуальными.

Правовыми последствиями возникновения кондоминиума в Республике Казахстан являются:

— обеспечение защиты права собственности всех новых собственников жилых, нежилых помещений, гаражей, дач и т. д. при

введении управления собственностью на справедливой и равноправной основе;

— уточнение прав и обязанностей собственников жилых, нежилых помещений, гаражей, дач и т. д., включая финансовые обязательства по отношению к другим собственникам в том же имущественном комплексе — объекте кондоминиума;

— обеспечение защиты и сохранности жилищного фонда, а также иных видов недвижимого имущества, при формировании соответствующего порядка эффективного и квалифицированного управления имущественными комплексами — объектами кондоминиума;

— создание работоспособного и понятного механизма принятия своевременных решений, связанных с ремонтом и эксплуатацией объектов кондоминиума;

— уменьшение количества случаев обращения в органы, разрешающие споры, особенно в суды, при условии создания для этих целей адекватного механизма в рамках форм управления объектом кондоминиума.

*Под кондоминиумом понимается особая форма собственности на недвижимость как единый имущественный комплекс, при которой помещения находятся в раздельной (индивидуальной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности.*

## **2. Специфический режим кондоминиума**

Анализируя кондоминиум как форму собственности, необходимо установить его признаки. Для этого воспользуемся системой специфических признаков кондоминиума, которые были систематизированы казахстанскими учеными.<sup>1</sup>

Кондоминиум характеризуется следующим специфическим режимом.

1. В кондоминиуме сочетается индивидуальная собственность на отдельные части недвижимости и общая собственность на места общего пользования. В соответствии со ст. 31 главы 6 Закона «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 г. «...в жилых домах,

<sup>1</sup> Ильясова К. М. Указ. раб. С. 62-63

принадлежащих двум и более собственникам помещений, образуется особая форма собственности — кондоминиум. Каждый из собственников помещений вправе по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться помещением, принадлежащим ему на праве раздельной (индивидуальной) собственности. Те части дома, которые не находятся в раздельной (индивидуальной) собственности (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), принадлежат собственникам помещений на праве общей собственности. Земельный участок при жилом доме может принадлежать собственникам помещений на праве общего землепользования».

Данный признак является основным, поскольку, опираясь на него, можно действительно классифицировать вновь возникающую форму собственности как кондоминиум.

Предыдущие отечественные кодификации гражданского законодательства не предусматривали специальных глав, посвященных праву собственности на такой объект, как жилые помещения. Объяснить это можно различными причинами. Однако главная, на наш взгляд, состоит в том, что до недавнего времени основная часть жилищного фонда Республики Казахстан находилась в государственной собственности. Жилые помещения этого фонда сдавались в наем, а отношения, складывающиеся в связи с этим, первоначально регламентировались главой в Гражданском Кодексе КазССР 1964 г.,<sup>1</sup> а затем — Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик 1981 г.<sup>2</sup> и Жилищным кодексом Республики Казахстан от 1 июля 1992 г.<sup>3</sup> По мере осуществления экономических преобразований в стране, в частности, бесплатной приватизации жилищного фонда, а также наделения правом собственности членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, выплативших паевые взносы, многие казахстанские граждане стали собственниками жилья. Жилые помещения все чаще начали

выступать объектами имущественного оборота, и новые отношения потребовали адекватного правового регулирования и теоретического осмысления. Гражданский кодекс РК и Закон РК «О жилищных отношениях» предусматривают специальную форму собственности, возникающую в многоквартирных жилых домах.

2. Кондоминиум возникает не из-за волеизъявления участников, а в силу факта нахождения отдельных частей недвижимости в раздельной собственности (ином вещном праве) и необходимости признания мест общего пользования общей собственностью всех индивидуальных собственников.

Основаниями возникновения гражданских правоотношений являются юридические факты как основания гражданских правоотношений.

Юридическим фактом в данном случае будет приобретение в собственность квартиры в многоквартирном доме, что влечет за собой определенные юридические последствия, в частности, возникновение у собственников прав и обязанностей по поводу общей собственности многоквартирного дома.

3. Объект кондоминиума признается имущественным комплексом, в состав которого входят как помещения, находящиеся в раздельной собственности (ином вещном праве), в том числе подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы, так и оборудование, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования.

Объект кондоминиума является весьма специфической разновидностью недвижимости.

4. Кондоминиум возникает при приватизации жилья в многоквартирных домах, когда частные собственники отдельных квартир должны совместно эксплуатировать находящееся в их общей собственности имущество.

Участники кондоминиума несут обязательства по содержанию имущества, а также налоговые и иные обязательства перед третьими лицами, связанные с обладанием общим имуществом. Участники общей собственности на объекты общего пользования в многоквартирном доме несут бремя содержания принадлежащих им общих объектов — межквартирных лестниц, подвалов, крыш и т.д. Действующее законодательство Республики Казахстан возлагает

<sup>1</sup> ГК КазССР от 01.07.1964 г. // Ведомости Совета и Правительства КазССР.— 1964.— № 2. Ст. 54.

<sup>2</sup> Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик от 24.06.1981 г. // Ведомости Верховного Совета СССР.— 1981.— № 26.— Ст. 834.

<sup>3</sup> Жилищный кодекс Республики Казахстан от 1 июля 1992 г. // Ведомости Верховного Совета РК.— 1992.— № 5.— Ст. 356

на граждан, являющихся собственниками квартир, обязанность бережно относиться к занимаемому помещению.

Однако кроме этих обязанностей по содержанию индивидуальных помещений на собственников квартир возлагаются и обязанности по содержанию общего имущества. Смысл этих обязанностей заключается в следующем:

— использовать общее имущество в соответствии с его назначением и с учетом требований закона;

— участвовать во всех расходах на содержание общего имущества и дома;

— по получении заблаговременного письменного уведомления собственник либо другой проживающий обязаны допустить представителя других собственников помещений или органа управления объектом кондоминиума в помещение, если необходима проверка состояния общего имущества, ремонт или замена общего имущества, которые могут быть произведены лишь из помещения собственника;

— соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, жилого помещения и придомовой территории;

— принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом многоквартирного дома, пропорционально размеру принадлежащей на него доли в общей собственности, своевременно вносить платежи за коммунальные услуги, целевые взносы и специальные сборы в размере, утвержденном общим собранием собственников квартир.

Участниками кондоминиума необходимо признать не только собственников помещений, но и владельцев иных вещных прав, несущих обязательства по содержанию общего имущества и являющихся субъектами налоговых правоотношений. В ситуации, когда собственник возмездно или безвозмездно вселяет в свое помещение других лиц (наниматели, родственники и т. п.), то они вправе только пользоваться предоставленным помещением, но не могут им распоряжаться, и выполнение соответствующих имущественных обязанностей возлагается на собственника помещения. В число вещных прав на эти объекты недвижимости входят также

надлежаще оформленные право хозяйственного ведения и право оперативного управления, осуществляемые государственными юридическими лицами. Таким образом, участниками кондоминиума являются субъекты, обладающие правом хозяйственного ведения и оперативного управления на жилые помещения. Особенность правового положения участников кондоминиума, обладающих правом хозяйственного ведения и оперативного управления на жилые помещения, заключается в распорядительной деятельности субъектов таких вещных прав.

5. Одной из специфических черт кондоминиума является особый режим доли в общем имуществе. Если иное не установлено законодательными актами или соглашением участников кондоминиума, объем имущественных обязанностей участника кондоминиума, связанных с общим имуществом, определяется долей в общем имуществе. Данный признак закреплен в п. 3 ст. 31 Закона РК «О жилищных отношениях»: «Размер доли, если иное не предусмотрено соглашением собственников, определяется отношением полезной площади жилых помещений, находящихся в отдельной (индивидуальной) собственности». В кондоминиуме может быть установлен иной принцип определения доли, но для этого требуется решение общего собрания собственников квартир, принятое в установленном порядке.

Таким образом, кондоминиум — это особая форма собственности, которая нуждается в особом регулировании. Как особая форма собственности кондоминиум обладает определенным субъектным составом, а также имеет свой специфический объект.

С нашей точки зрения, теория кондоминиума как особой формы собственности имеет свою правовую базу.

Во-первых, положения ГК РК, являющегося законом общего действия, закрепляющие кондоминиум как форму собственности для любых видов недвижимости.

Во-вторых, это отраслевой Закон РК «О жилищных отношениях», закрепляющий кондоминиум как форму собственности именно на недвижимость в жилищной сфере.

В-третьих, это Земельный кодекс РК, расширивший круг вещных прав, на которых может находиться недвижимость при такой форме собственности как кондоминиум.

Таким образом, можно утверждать, что не следует отождествлять понятие кондоминиума с объектом недвижимости или объединением собственников жилья. Кондоминиум есть особая форма собственности на недвижимость.

По нашему мнению, при анализе и теоретическом обосновании казахстанского законодательства были учтены все особенности и сформулировано в целом верное понятие кондоминиума как особой формы собственности.

### **КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ:**

1. Каково понятие кондоминиума в зарубежных странах?
2. Раскройте понятие кондоминиума как формы собственности.
3. Дайте характеристику специфического режима кондоминиума.

### **ТЕСТЫ:**

1. В соответствии с законодательством Республики Казахстан кондоминиум — это:

а) особый имущественный комплекс в жилом многоквартирном доме, в котором сочетаются объекты, находящиеся на праве частной собственности (квартира), и объекты, находящиеся на праве общей долевой собственности — элементы общего пользования;

б) ассоциация собственников квартир, которая осуществляет управление общей собственностью в многоквартирном жилом доме;

в) организационно-правовая форма управления недвижимостью — товарищества собственников помещений (как жилых, так и нежилых), некоммерческая организация, создаваемая для обеспечения эксплуатации, содержания, управления зданиями, помещениями, общим имуществом всех собственников помещений;

г) особая форма собственности на недвижимость как единый имущественный комплекс, при которой помещения находятся в раздельной (индивидуальной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности.

2. Впервые понятие «кондоминиум» появилось в:

а) США;

б) Римской империи;

в) России;

г) Казахстане.

3. Разновидностями «права на жилище» являются:

а) право собственности на жилище;

б) жилищное право участника кондоминиума; право пользования кооперативной квартирой;

в) право пользования жилищем в частном жилищном фонде; право пользования государственным жилищем;

г) все указанное в п. «а», «б», «в».

4. Юридическим фактом для возникновения кондоминиума как формы собственности является:

а) решение местного исполнительного органа;

б) приобретение в собственность квартиры в многоквартирном доме;

в) заключение учредительного договора;

г) образование кооператива собственников квартир.

### **Литература:**

1. Басин Ю. Г. Вещные права участников кондоминиума и членов жилищных кооперативов // Эділет.— № 2(4).— 1998.

2. Басин Ю. Г. Вещные права на жилище // Вещные права в Республике Казахстан.— Алматы, 1999.

3. Бартошек М. Римское право: понятие, термины, определения.— М., 1989.

4. Весельская Н. Р., Горячева Е. В. Жилищное право Республики Казахстан: Учебник для вузов.— Караганда, 2006.

5. Габит Ж. Х. Формы собственности в рыночной системе хозяйства: проблемы их выделения и исследования // Вестник КазНУ. Сер. эконом.— 2003.— № 5 (39).

6. Городов О. А. Жилищное право: Учеб. пос.— М., 2001.

7. Гражданское право: Учеб. для вузов (академический курс) / Отв. ред. М. К. Сулейменов, Ю. Г. Басин.— Алматы, 2000.— Т. 1.

8. Гражданское право / Под ред. А. П. Сергеева: В 3-х т.— М., 1999.— Т. 1.

9. Гришаев С. П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру.— М., 1995.

10. Ильясова К. М. Кондоминиум как форма собственности. // Гражданское законодательство РК: Статьи. Комментарии. Практика.— Алматы, 1997.— Вып. 7.

11. Ишангали К. Сам себе хозяин, или нужен ли собственнику кооператив? // Экономика. Финансы. Рынки. 2002. 5 июня.

12. Крашенинников П. В. Жилищное право.— М., 2000.

13. Купрякова С. И. Правовое регулирование приватизации жилья: Дис. ... канд. юрид. наук.— М., 1996.

14. Мещеряков Н. Л. Жилищная кооперация в капиталистическом и в советском строе.— М., 1926.

15. Новицкий И. Б. Римское право.— М., 1993.

16. Потяркин Д. Е. Товарищества собственников жилья // Российская юстиция.— 1999.— № 6.

17. Рабенхорст К. Организация деятельности и управления собственностью товарищества домовладельцев (кондоминиума).— М., 1994.

18. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: Уч.-практ. пос.— М., 1999.

19. Скрыбин С. В. Право собственности в Республике Казахстан: сравнительно-правовой комментарий книги Уго Матеи «Основные принципы права собственности».— Алматы, 2000.

20. Суханов А. Е. Гражданское право: В 2-х т.— М., 1998.— Т. 1.

21. Хвостов В. М. Система римского права: Конспект лекций.— М., 1908.

22. Цвайгерт К., Кетц Х. Введение в сравнительное правоведение в сфере частного права: В 2-х т.— М., 1995.— Т. 1.

## ГЛАВА 6. ОБЪЕКТ КОНДОМИНИУМА

### *1. Понятие объекта кондоминиума*

Понятие «имущественный комплекс» — одно из новых понятий для казахстанского законодательства. В последнее время в юридической литературе активно обсуждается проблема различных имущественных комплексов, таких как предприятие, предпринимательское дело, наследственная масса. Правовой режим подобных объектов в настоящее время представляет особый интерес, поскольку значимость недвижимого имущества трудно переоценить как для политической, экономической, так и для правовой системы нашего общества. Поэтому на современном этапе стоит проблема определения специфики правового режима объекта кондоминиума именно как имущественного комплекса.

Имущественные комплексы, как правило, обладают определенными классифицирующими признаками, которые и позволяют отнести те или иные объекты к категории имущественных комплексов. Имущественный комплекс должен быть именно комплексом, т.е. содержать в себе более одного составляющего элемента; основным элементом должен быть недвижимый объект; должна существовать фактическая причина, вызвавшая необходимость подчинения разнообразных объектов единому юридическому режиму. Мы попытаемся теоретически обосновать законодательно закрепленное определение объекта кондоминиума как имущественного комплекса, поскольку от этого зависят те или другие гражданско-правовые последствия. Для этого воспользуемся классифицирующими признаками имущественных комплексов, предложенных В. А. Беловым. По его мнению, «всякий имущественный комплекс должен представлять собою (1) совокупность юридически разнородных субстанций (различного юридического режима), (2) рассматриваемую правом как единый идеальный объект (подобный сложной, недвижимой, неделимой, непотребляемой вещи) с целью экономии правового регулирования динамики возникающих по их поводу гражданских отношений, (3) относящихся к категории имущества или имущественных прав, (4) объединенных в систему и противопоставленных другим подобным комплексам, определенным общим целевым назначением и (5) обладающих свойством частичной оборотоспособности».<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Белов В. А. Имущественные комплексы. Очерк теории и опыт догматической конструкции по российскому гражданскому праву.— М., 2004. С. 56.

Соответствие первому признаку является очевидным. Объект кондоминиума имеет сложносоставной характер, поскольку в него входят различные части многоквартирного жилого дома: жилые или нежилые помещения, которые обладают одним правовым режимом, поскольку принадлежат субъектам права на праве раздельной (индивидуальной) собственности; подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования, обладающие другим правовым режимом, поскольку принадлежат участникам кондоминиума на праве общей долевой собственности. Однако объект кондоминиума не включает в себя такие широко распространенные в других имущественных комплексах элементы как движимые вещи, требования, долги и исключительные права. Это в свою очередь ведет к возникновению вопроса: а могут ли именоваться имущественными комплексами объекты, состоящие только из недвижимых вещей? По нашему мнению, такая возможность существует.

Объект кондоминиума является единым неделимым объектом. В соответствии с законодательством юридическая судьба общего имущества объекта кондоминиума полностью зависит от юридической судьбы имущества, находящегося на праве раздельной (индивидуальной) собственности. Так п. 6 ст. 31 Закона РК «О жилищных отношениях» гласит: «собственник помещения не вправе отчуждать свою долю в общем праве раздельной (индивидуальной) собственности». Таким образом, объект кондоминиума как имущественный комплекс представляет собой уникальный объект. Его уникальность заключается в том, что в многоквартирном жилом доме существует «совокупность многих частей, каждая из которых сама по себе составляет отдельный объект отдельного субъективного права».<sup>1</sup> Нам представляется, что соответствие второму признаку имущественных комплексов не вызывает сомнений.

Несомненно, что объект кондоминиума соответствует третьему признаку, т.е. относится к категории имуществ. По смыслу ст. 115 ГК РК под имуществом понимаются имущественные блага и права. По мнению М. К. Сулейменова, «"имущество" — понятие мно-

<sup>1</sup> См.: Белов В. А. Указ. соч. С. 61.

гоплановое... Понятием "имущество" охватывается совокупность принадлежащих лицу (гражданину, юридическому лицу, государству) вещей, прав требования и обязанностей (долгов)».<sup>1</sup> А. П. Сергеев отмечает, что «под имуществом понимаются отдельные вещи или их совокупность».<sup>2</sup> Все элементы, составляющие в совокупности объект кондоминиума, являются имуществом.

Необходимо отметить, что соответствие четвертому признаку также является неоспоримым фактом. Казахстанские ученые, исследуя правовой режим объекта кондоминиума, отмечают, что «объект кондоминиума функционирует в качестве единого жилого комплекса, имеющего нераздельную общую систему жизнеобеспечения».<sup>3</sup> Таким образом, имущество, объединенное в едином комплексе, — объекте кондоминиума — взаимосвязано между собой и используется по общему назначению как единое целое в целях «обеспечения общих потребностей владельцев зданий и (или) расположенных в них жилых помещений, связанных с их повседневной эксплуатацией (использованием)».<sup>4</sup>

Объект кондоминиума может быть реализован на рынке целиком только в том случае, если одним субъектом будут выкуплены все жилые и (или) нежилые помещения. В этом случае объект кондоминиума перестает быть объектом кондоминиума, поскольку в его составе уже не будет имущества, находящегося на праве раздельной (индивидуальной) собственности и общего имущества на праве общей долевой собственности. Это будет жилое или нежилое здание, с множеством помещений, используемых для проживания (найм жилища) или арендуемых для предпринимательской или иной деятельности, находящееся у одного собственника. В. А. Белов по этому поводу отмечает, что объект кондоминиума «отвечает признаку более общему, родовому — выпадение из-под действия начала свободы оборота».<sup>5</sup> Объект кондоминиума, каза-

<sup>1</sup> Сулейменов М. К. Объекты гражданских прав по законодательству Республики Казахстан // Объекты гражданских прав: Материалы международной научно-практической конференции (в рамках ежегодных цивилистических чтений). Отв. ред. М. К. Сулейменов. Алматы, 2004. С. 17.

<sup>2</sup> Гражданское право. Учеб. Том 1. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого.— М., 1999. С. 256.

<sup>3</sup> См.: Басин Ю. Г. Указ. соч. С. 268.

<sup>4</sup> См.: Белов В. А. Указ. соч. С. 61.

<sup>5</sup> См.: Белов В. А. Указ. соч. С. 63.

лось бы, обладает свойством частичной оборотоспособности. Оборотоспособными в гражданском обороте выступают некоторые элементы объекта кондоминиума. Так, на рынке вполне распространены сделки с таким видом недвижимости как жилое или нежилое помещение, являющееся составляющим объекта кондоминиума. Объектами прав и сделок, подлежащих государственной регистрации, в объекте кондоминиума может выступать также общее имущество, способное участвовать (ограниченно или в полной мере) в гражданском обороте. Дальнейшие размышления В. А. Белова приводят к следующему выводу: «последний, пятый, признак, присутствует в нем, но в несколько измененном виде: единая юридическая судьба кондоминиума устанавливается не ради превращения такового в единый объект права, а ради объединения в оболочку кондоминиума элементов, становящихся объектами фактического господства лиц, которым предоставлена возможность управления кондоминиума в целом».<sup>1</sup> Действительно, оборотоспособность отдельных частей объекта кондоминиума очевидна. Что соответствует признаку частичной оборотоспособности.

На основании вышеизложенного следует, что объект кондоминиума — это самостоятельный имущественный комплекс, соответствующий признакам имущественного комплекса. Объект кондоминиума в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью и, кроме того, он представляет собой совершенно особый объект гражданских прав. Правовой режим объекта кондоминиума является довольно специфичным в силу того, что отдельные части объекта (жилые и/ или нежилые помещения) находятся у участников кондоминиума на праве раздельной собственности, а другие части объекта (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, земельный участок и др.) находятся у участников кондоминиума на праве общей долевой собственности. В свою очередь право общей долевой собственности на общее имущество объекта кондоминиума обладает особыми отличными чертами: доля участника в общем имуществе, если иное не установлено законодательными актами или соглашением уча-

<sup>1</sup> См.: Белов В. А. Указ. соч. С.64.

стников кондоминиума, зависит от площади объекта, находящегося в раздельной собственности; доля участников кондоминиума в общем имуществе неотделима от права на помещение, находящееся в раздельной собственности, и не может быть предметом отчуждения.

Необходимо констатировать, что сегодня в действующем казахстанском законодательстве есть понятие «кондоминиум»; понятие «собственника квартиры — участника кондоминиума»; понятие «права общей долевой собственности в объекте кондоминиума»; понятие «ответственности собственника за содержание своего недвижимого имущества». Однако отсутствует такое важное понятие как «объект кондоминиума» и его теоретическое обоснование как имущественного комплекса. Подобные «белые пятна» в действующем законодательстве — главная беда казахстанского гражданского законодательства. Речь идет об объекте, который в настоящее время принят за базовый объект учета в жилищной сфере в городах Казахстана. Исходя из этого, в качестве важнейшего условия признания первичного объекта объектом кондоминиума К. М. Ильясова признает установление вторичных объектов, находящихся в его составе, в раздельной (индивидуальной) собственности (ином вещном праве), а мест общего пользования — в общей долевой собственности (ином вещном праве) всех участников кондоминиума.

К раздельной (индивидуальной) собственности (иному вещному праву) относятся жилые и нежилые помещения. Что касается объектов общей долевой собственности, то в это понятие входят земельный участок, подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, в том числе элементы благоустройства, и другое имущество общего пользования.

Гражданский кодекс содержит норму, в соответствии с которой на территории Республики Казахстан могут существовать различные виды кондоминиума (п. 6. ст. 209 ГК РК): «Особенности правового режима разных видов кондоминиума могут определяться законодательными актами». По законодательству Республики Казахстан кондоминиум — это особая форма собственности (иного права) на недвижимость. Поэтому говорить о различных видах кондоминиума не совсем правильно. Скорее всего, законодатель

данным определением хотел подчеркнуть, что кондоминиум может применяться не только в отношении многоквартирного жилого дома, но и в отношении иных объектов недвижимости. Таким образом, наиболее правильным будет рассматривать различные виды объекта кондоминиума, а не различные виды кондоминиума.

Объекты кондоминиума можно классифицировать по видовой характеристике объектов недвижимости, в отношении которых возникают кондоминиальные отношения. Так, в соответствии с тем, что объектом кондоминиума является имущественный комплекс, состоящий из нескольких недвижимых объектов, можно говорить о применении режима кондоминиума в отношении следующих объектов: жилые и нежилые помещения, дачи, гаражи, поскольку все они имеют в своем составе имущество, находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности и общее имущество, находящееся на праве общей долевой собственности, права на которое не отделимы от прав на имущество, находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности.

В отношении такого объекта кондоминиума, как многоквартирный жилой дом, в состав которого входят жилые и/или нежилые помещения, законодатель принял соответствующий нормативно-правовой акт — Закон РК «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 г. В отношении других объектов законодатель еще не проявил должной инициативы. По нашему мнению, правовое положение групп дач, индивидуальных жилых или садовых домов, гаражей с земельными участками должно получить свое законодательное закрепление. Отношения, связанные с такими весьма специфическими объектами, постоянно развиваются, в них появляется все больше новых, ранее не наблюдавшихся аспектов. Кардинально изменился правовой режим гаражей, дач и их комплексов как объектов недвижимости, а также правовое положение гаражных, дачных и иных подобных кооперативов либо товариществ и их членов.

С введением в действие Закона СССР «О собственности в СССР» члены гаражных и дачных кооперативов, выплатившие паевые взносы, признавались собственниками гаражей и дач. Последующее законодательство полностью подтвердило данное право.<sup>1</sup> В советской юридической литературе отмечалось, что вопрос

<sup>1</sup> Крашенинников П. В. Гаражи и гаражно-строительные кооперативы: Нормат.-справоч. пос.— М.: 1996. С. 5.

о даче как объекте права частной собственности являлся одним из неясных и запутанных.<sup>1</sup> Термином «дача» обозначается строение, периодически используемое собственником или членами его семьи для отдыха или лечения, расположенное в дачной, курортной или сельской местности.<sup>2</sup> Именно в этом смысле использует рассматриваемый термин и законодательство. Особенностью правового положения дачного имущественного комплекса в настоящее время является то, что гражданин, став собственником дачи, одновременно с этим приобрел право общей собственности на имущество, ранее находившееся в собственности дачного кооператива. К такому имуществу относятся дороги, хозяйственные постройки, детские площадки, гидро- и электрооборудование, ограждения, объекты инженерного обеспечения и т. п.

В последние годы число граждан, ставших собственниками транспортных средств, существенно увеличилось. Многие из них в целях создания условий для нормальной эксплуатации, а также охраны своей собственности строят или приобретают гаражи. Законодательного определения понятия «гараж» на сегодняшний день нет, однако с учетом определений других недвижимых объектов гаражи можно определить как строения, предназначенные для содержания автотранспорта и отвечающие соответствующим строительным, техническим и противопожарным требованиям.<sup>3</sup> В гаражном имущественном комплексе наряду с гаражами, принадлежащими гражданам на праве собственности, имеется иное имущество, предназначенное для удовлетворения общих нужд. Это могут быть административные и технические здания, земельные участки, сооружения, дороги, гидро- и электрооборудование и т. п.

Таким образом, в отношении таких объектов, как дачи и гаражи, применяется режим кондоминиума. Однако на практике данные объекты не регистрируются в качестве объектов кондоминиума. В соответствии с изложенным, в целях упорядочения правоотношений в гаражных и дачных имущественных комплексах, необ-

<sup>1</sup> Чефранова Е. А. Приватизация жилищного фонда. Вопросы судебной практики: Уч.-практ. пос.— М.: 1994. С. 194.

<sup>2</sup> Батуров Г. П. Право личной собственности граждан на жилое строение: Дис. ... канд. юрид. наук.— Ленинград, 1970. С. 58.

<sup>3</sup> См.: Крашенинников П. В. Гаражи и гаражно-строительные кооперативы. С. 6.

ходимо распространить нормы о жилищном кондоминиуме на данные объекты.

В соответствии со ст. 32 Закона РК «О жилищных отношениях» объект кондоминиума должен быть зарегистрирован как единый комплекс в соответствии с законодательством о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Однако многие вопросы проведения такой регистрации и ее правовые последствия в упомянутой статье не рассмотрены.

Особенности регистрации объекта кондоминиума обусловлены самим объектом и спецификой прав, возникающих в отношении этого объекта. Принципиальной особенностью системы государственной регистрации в отношении кондоминиума как формы собственности является то, что регистрации подлежат не только права, возникающие в отношении помещений, принадлежащих собственникам на праве индивидуальной (раздельной) собственности, а также права на иное имущество в кондоминиуме, но и то, что регистрации подлежит сам объект кондоминиума как объект недвижимости. В Указе о государственной регистрации практически не уделяется этому вопросу никакого внимания, и процесс формирования кондоминиумов «тормозится» из-за отсутствия должным образом прописанных процедур. Это связано с тем, что, как отмечают казахстанские ученые, система государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Республике Казахстан находится на начальном пути своего становления. В Казахстане формирование законодательства о регистрации прав на недвижимость происходило в условиях, когда в стране не было никакого опыта ее проведения.<sup>1</sup>

В настоящее время регистрация объекта кондоминиума как имущественного комплекса — объекта недвижимости — осуществляется в соответствии с Временным положением о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденным постановлением правительства Республики Казахстан от 20 февраля 1997 г.,<sup>2</sup> а также Временными указаниями

по регистрации объекта кондоминиума, утвержденными Директором Агентства по регистрации недвижимости и юридических лиц Министерства юстиции Республики Казахстан от 27 апреля 1998 г.<sup>1</sup> Согласно Временным указаниям регистрация объекта кондоминиума заключается в занесении установленной законодательством системы записей по каждому объекту недвижимости в регистрационный лист Правового кадастра. В Казахстане предусмотрена необходимость учета или регистрации недвижимого имущества, например, в соответствии с Порядком ведения Государственного земельного кадастра, утвержденным постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 июня 1996 г. № 710, учет земель для целей регистрации осуществляется органами, ведущими Государственный земельный кадастр.<sup>2</sup> В настоящее время указанная функция осуществляется Комитетом по управлению земельными ресурсами. Учет зданий и сооружений должен вестись в градостроительном кадастре, создание которого предусмотрено ст. 21 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 г.<sup>3</sup> Правила ведения градостроительного кадастра определяются Порядком создания и ведения Государственного градостроительного кадастра, утвержденным постановлением Кабинета Министров РК от 6 июля 1995 г. № 931.<sup>4</sup>

## **2. Состав объекта кондоминиума**

Рассматривая состав объекта кондоминиума, нельзя не согласиться с мнением К. М. Ильясовой о том, что необходимым условием признания первичного объекта является установление вторичных объектов, находящихся в его составе, в раздельной (индивидуальной) собственности (ином вещном праве), а мест общего

<sup>1</sup> «Временные указания по регистрации объекта кондоминиума», утвержденные директором Агентства по регистрации недвижимости и юридических лиц Министерства юстиции РК 27 апреля 1998 г. // Бюллетень нормативно-правовых актов министерств и ведомств РК.— 1999.— № 3.

<sup>2</sup> Порядок ведения Государственного земельного кадастра, утвержденный постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 июня 1996 г. № 710 // САПП РК.— 1996.— № 26.— Ст. 223.

<sup>3</sup> «Об архитектурной градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 г. // Казахстанская правда. 2001. 24 июля.

<sup>4</sup> «Об архитектурной градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 г. // Казахстанская правда. 2001. 24 июля.

<sup>1</sup> Ильясова К. М. Регистрация прав на недвижимость в Республике Казахстан: основные концептуальные положения.— Алматы, 2000. С. 3.

<sup>2</sup> Временное положение о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденное постановлением Правительства Республики Казахстан от 20 февраля 1997 г. // САПП РК.— 1997.— № 8.— Ст. 56.

пользования — в общей долевой собственности (ином общем вещном праве) всех участников кондоминиума.<sup>1</sup>

В состав вторичного объекта кондоминиума входят помещения, находящиеся в раздельной (индивидуальной) собственности (ином вещном праве). К таким помещениям относятся приобретенные на основании гражданско-правовых сделок и иных юридических фактов квартиры в многоквартирном жилом доме, гаражи в гаражном комплексе и дачи в дачном комплексе.

В состав кондоминиума входят как жилые, так и нежилые помещения. Жилое помещение (квартира) как объект жилищного права был рассмотрен нами ранее.<sup>2</sup>

Нежилое помещение — это отдельное помещение, используемое для иных, чем постоянное проживание, целей (магазин, кафе, мастерская, контора и тому подобное), за исключением частей жилого дома (жилого здания), являющихся общим имуществом (ст. 1 Закона РК «О жилищных отношениях»). Хотелось бы отметить, что существуют как нежилые помещения, конструктивно предназначенные для использования по нежилому назначению, т.е. предусмотренные архитектурно-строительными нормами, так и нежилые помещения, переведенные из жилых в нежилые, т.е. выкупленные и, возможно, перепланированные квартиры, которые используются под офисы, магазины и т. д.

Исследуя вторичный объект кондоминиума, нельзя не остановиться на таком его составляющем, как общее имущество многоквартирного жилого дома. Данная категория представляет интерес для исследования, поскольку к такому имуществу применяется особый режим, установленный для кондоминиума. В частности, право на общее имущество неотделимо от прав на имущество, находящееся в раздельной собственности.

Общее имущество жилищного кондоминиума — это части жилого дома, кроме помещений, находящихся в раздельной собственности. Общее имущество гаражного кондоминиума — это имущество, предназначенное для удовлетворения общих нужд, в частности, административные и технические здания, земельные участки, сооружения, дороги, гидро- и электрооборудование и т. п.

Общим имуществом дачного кондоминиума являются дороги, хозяйственные постройки, детские площадки, инженерное оборудование, ограждения, объекты инженерного обеспечения и т. п.<sup>1</sup>

Перечень имущества, относящегося к общей собственности многоквартирного жилого дома, представлен в ст. 31 Закона РК «О жилищных отношениях» и в п. 1.1 Временных указаний по регистрации объекта кондоминиума. Так, в соответствии с п. 2 ст. 31 названного Закона к общему имуществу относятся те части дома, которые не находятся в раздельной (индивидуальной) собственности (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования). Все вышеперечисленное имущество принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности. Данное положение закреплено в ст. 31 Закона РК «О жилищных отношениях». Причем режим общей долевой собственности по отношению к имуществу, находящемуся у собственников квартир, дач, гаражей на праве общей собственности, отличается от привычного режима общей долевой собственности, который закреплен в Гражданском кодексе Республики Казахстан. Согласно ст. 210 ГК РК, «если размер долей участников долевой собственности не может быть определен на основании законодательных актов и не установлен соглашением всех участников, доли считаются равными. Соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества».

Таким образом, при общем режиме долевой собственности доли определяются соглашением сторон или законодательством. Рассматривая режим общей долевой собственности в кондоминиуме, мы сталкиваемся с чертами, которые имеют много схожего с правом общей долевой собственности, а также с его особыми, специфическими чертами. В соответствии с п. 2 ст. 31 Закона РК «О жилищных отношениях» «размер доли, если иное не предусмотрено соглашением собственников, определяется отношением полезной площади жилых помещений или площади нежилых по-

<sup>1</sup> См.: Ильясова К. М. Кондоминиум как форма собственности. С. 63.

<sup>2</sup> См. главу 3, вопрос 1.

<sup>1</sup> Трубников П. Я. Жилищные, дачные и гаражные кооперативы. — М.: 1981. С. 33.

мещений, находящихся в отдельной (индивидуальной) собственности, к общей площади всего дома». Следовательно, при определении размера доли общей собственности в кондоминиуме необходимо опираться на размер квартиры, дачи, гаража или иного помещения, находящегося у собственника, либо, если кто-то из собственников произвел пристройку помещения к объекту кондоминиума или отделения от него, необходимо оформить соглашение сторон о том, что размеры долей в общем имуществе должны быть пересчитаны (увеличены или уменьшены). В данном случае мы наблюдаем схожесть в определении долей при общем режиме долевой собственности, предусмотренном в Гражданском кодексе, и при определении долей в кондоминиуме. Единственным отличием является то, что при общем режиме общей долевой собственности доли определяются в зависимости от вклада в общее имущество, а при режиме общей долевой собственности в кондоминиуме доля в общем имуществе определяется в зависимости от размера помещения, принадлежащего собственнику. Конечно, можно не согласиться с данным различием, поскольку в его основе лежат все те же вклады в общее имущество, но в несколько трансформированном виде. Однако, на наш взгляд, это отличие все-таки играет существенную роль при классификации данного вида общей долевой собственности как одной из составляющих кондоминиума, поскольку, изначально приобретая в частную собственность помещение, собственник может даже не догадываться о том, что он одновременно становится обладателем общего имущества, которое будет принадлежать ему на праве общей долевой собственности и, соответственно, о том, что он вступает в кондоминиальные отношения. Тогда как при общей долевой собственности, предусмотренной ГК РК, сособственники вкладывают денежные средства в общее имущество, заранее зная о том, что они будут иметь часть доли в этом имуществе.

Одной из проблем, касающейся общей собственности в кондоминиуме, является то, что, приватизировав квартиру, собственники (как было сказано выше) долгое время не подозревали о том, что они являются еще и участниками общей долевой собственности. В этот период из-за неурегулированной законодательной базы, а также из-за недопонимания сущности вновь возникшего вещного права на многоквартирный жилой дом в отношении об-

щего имущества кондоминиума местными органами управления были совершены действия, нарушающие право собственников на общее имущество. Наиболее распространенным нарушением являлась неправомерная передача общего имущества (например, подвальных помещений) в частную собственность. Данное положение подтверждается судебной практикой. Жильцы многоквартирного жилого дома обратились с иском в суд г. Павлодара о признании неправомерными действий должностного лица по поводу передачи подвального помещения в частную собственность предпринимателю. Суд вынес решение признать неправомерными действия должностного лица по передаче подвального помещения в частную собственность, поскольку в соответствии со ст. 31. Закона РК «О жилищных отношениях» имущество, расположенное за пределами квартир в многоквартирном жилом доме, принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности и не может быть отчуждено от помещений, принадлежащих собственникам помещений на праве частной собственности. Поэтому договор купли-продажи, заключенный местным исполнительным органом, признается недействительным.

Многие ученые, рассматривая общую долевую собственность в кондоминиуме и общую долевую собственность в ее классическом понимании (установленную Гражданским кодексом), отмечают их различие в части распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности.<sup>1</sup> В частности, согласно ст. 212 Гражданского кодекса Республики Казахстан, распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех его участников. Каждый участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, заложить свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением условий, предусмотренных ст. 216 ГК РК. То есть, в соответствии с данной статьей, обладатель доли имеет право распоряжаться ею так, как это будет ему удобно, при условии, что такое распоряжение не будет нарушать закон. Исследуя правомочия распоряжения в отношении общей долевой собственности в кон-

---

<sup>1</sup> Басин Е. В., Крашенинников П. В., Маслов Н. В., Шамузафаров А. Ш. Кондоминиумы. Коллективная собственность на недвижимость в жилищной сфере. М.: Юрид. лит., 1994. С. 8.

доминиуме, мы опираемся на пп. 5, 6 ст. 31 Закона РК «О жилищных отношениях», которые гласят, что переход права собственности на помещение (помещения) к другому лицу влечет переход к приобретателю соответствующей доли в общем имуществе. Собственник помещения не вправе отчуждать свою долю в общем имуществе отдельно от помещения, принадлежащего ему на праве раздельной (индивидуальной) собственности. В соответствии с положениями Закона РК «О жилищных отношениях» судьба доли в общем имуществе неразрывно связана с судьбой помещения, находящегося на праве частной собственности. Таким образом, право распоряжения долей в общем имуществе при различных режимах собственности различно. Так, при общем режиме долевой собственности право распоряжения своей долей лежит на собственнике этой доли, тогда как право распоряжения долей при режиме кондоминиума напрямую зависит от того, будет ли распоряжаться своей частной собственностью (помещением) собственник или нет, кроме этого, собственник доли в общем имуществе вообще не вправе распорядиться ею, поскольку, во-первых, она неразрывно связана с имуществом, находящимся на праве частной собственности, а во-вторых, доля в общем имуществе кондоминиума не может быть выделена в натуре. То есть существует только доля, которая распределена во всем общем имуществе (часть доли находится (сосредоточена) в трубопроводе, в крыше, в подъезде, в лифте, в подвале и т. д.).

Сособственники общего имущества практически лишены права свободно распоряжаться своей долей.<sup>1</sup> Б. В. Покровский и Г. А. Алиханова, говоря о специфике взаимосвязи раздельной и общей собственности отмечают неприменимость к отношениям общей собственности в кондоминиуме (в частности, неприменим п. 2 ст. 212 ГК РК, в соответствии с которым каждый из участников долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, заложить свою долю либо распорядиться ею иным образом).<sup>2</sup> Более того, выделение доли даже в раздельное пользование, по справедливому замечанию П. В. Крашенинникова,

<sup>1</sup> См.: Гонгало Б. М., Крашенинников П. В., Маслов Н. В. Указ. соч. С. 92.

<sup>2</sup> Покровский Б. В., Алиханова Г. А. Проблемы права общей собственности // Гражданское законодательство РК: Статьи. Комментарии. Практика. — Алматы, 2000. — Вып. 9. — С. 45.

как правило, не представляется возможным, что может служить серьезным препятствием для свободного и самостоятельного осуществления незначительных по объему распорядительных правомочий домовладельца. Кроме того, режим общей долевой собственности кондоминиума исключает преимущественное право покупки отчуждаемой доли.<sup>1</sup> Эту специфическую особенность общего кондоминиального имущества подчеркивает и В. Н. Симонов: «при продаже или мене жилого помещения остальные собственники жилых помещений как участники общей долевой собственности на общее имущество дома не имеют право преимущественной покупки, так как доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома следует судьбе помещения».<sup>2</sup> Распоряжение долей в праве собственности на общее имущество в кондоминиуме происходит путем распоряжения помещением, судьбе которого следует доля. Распоряжение самим общим имуществом также возможно, но в пределах, ограниченных целевым назначением данного имущества. Так, в соответствии с п. 6 ст. 31 Закона РК «О жилищных отношениях» собственник помещения не вправе отчуждать свою долю в общем имуществе отдельно от помещения, принадлежащего ему на праве раздельной (индивидуальной) собственности. Общее имущество не может служить предметом различного рода сделок в силу отсутствия оборотоспособности.

Но правомочие распоряжения не исчерпывается только возможностью отчуждения имущества. Цивилистическая доктрина традиционно относит к распорядительным актам действия по потреблению, переоборудованию и уничтожению объекта собственности. Поэтому такие действия, как замену устаревшего инженерного и технического оборудования, перестройку помещений, предназначенных для обслуживания всего здания в целом, следует признавать распоряжением общей долевой собственностью в кондоминиуме. Данный вывод находит подтверждение в судебной практике. Так, в 1999 г. в суде г. Семипалатинска удовлетворены требования гражданина О. П. Иванова о признании незаконным разрешения на возведение надстройки в доме, в котором гражданин

<sup>1</sup> См.: Крашенинников П. В., Маслов Н. В. Указ. соч. С. 26.

<sup>2</sup> Симонов В. Н. Совершенствование законодательства о товариществах собственников жилья // Актуальные проблемы жилищного права: Сб. памяти П. И. Седугина. — М.: Статут, 2003. С. 177.

О. П. Иванов имел квартиру на праве собственности. Мотивируя данное определение, суд указал следующее: «На основании п. 6 ст. 209 Гражданского кодекса РК на праве собственности принадлежит не только квартира, но и доля в праве собственности на общее имущество, распоряжение которым принадлежит ему наравне с другими собственниками дома — жильцами, приватизировавшими жилые помещения. Следовательно, местные исполнительные органы не вправе были давать разрешение на возведение надстройки в случае обоснованных на этот счет возражений гражданина О. П. Иванова и других сосособственников дома... Как видно из материалов дела, в нарушение прав сосособственников дома возведение жилой надстройки связано с частичным уничтожением, разрушением и отчуждением их общего имущества и изменением объекта собственности...».

Из вышеизложенного можно сделать вывод о том, что общая долевая собственность на недвижимость общего пользования в многоквартирных домах является одним из составляющих элементов новой особой формы собственности — кондоминиума. Ее характерными признаками являются:

- 1) отсутствие возможности выдела доли в натуре;
- 2) невозможность отчуждения доли в праве общей собственности отдельно от жилого помещения.

Из названных признаков вытекает, что доля не может существовать самостоятельно, она — составная часть квартиры как объекта права собственности, поэтому всегда следует судьбе такого жилого помещения.

Третьим элементом состава объекта кондоминиума является земельный участок. Земельный участок — это выделенная в замкнутых границах часть земли, закрепляемая в установленном Земельным кодексом порядке за субъектами земельных отношений. В рассматриваемой нами особой форме собственности — кондоминиуме — земельный участок является одним из составляющих объекта этой формы собственности. Одной из предпосылок возникновения у участников кондоминиума вещного права на земельный участок в кондоминиуме признается формирование объекта.

Рассматривая правовую природу вещного права на земельный участок у участников кондоминиума, в первую очередь необходи-

мо отметить особенность его возникновения. Традиционными способами возникновения прав на земельный участок в соответствии с п. 1 ст. 22 Земельного кодекса РК являются: предоставление права собственности; передача права собственности; переход права собственности в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица).

Возникновение же прав на земельный участок при такой форме собственности, как кондоминиум, происходит не по традиционным основаниям, а в результате того, что участники кондоминиума стали собственниками жилых или нежилых помещений и, соответственно (хотели они того или нет), стали сосособственниками земельного участка при доме. Е. В. Басин и П. В. Крашенинников отмечают, что лицо направляет свою волю на возникновение права собственности на конкретное жилище, но поскольку существование его в многоквартирном доме невозможно без вспомогательных элементов, одновременно с приобретением права собственности на жилое помещение возникает право общей собственности на коридоры, крыши, земельный участок и т.д.<sup>1</sup> Таким образом, приобретение квартиры в многоквартирном жилом доме или дачного, садового домика либо гаража в гаражном комплексе приводит к возникновению права общей долевой собственности на земельный участок всего комплекса.

В соответствии с Порядком, земельный участок — это неотъемлемая часть объекта кондоминиума, являющаяся единой и неделимой, которая предоставляется в общую долевую собственность (общее землепользование) всем участникам кондоминиума.

Целевым назначением данного земельного участка является размещение, содержание и эксплуатация здания, строения и сооружения.

Интересным является вопрос возникновения различных видов вещного права у участников кондоминиума в зависимости от вида вещного права на жилое и (или) нежилое помещение, входящее в состав объекта кондоминиума. В соответствии с п. 1 ст. 62 Земельного кодекса РК земельный участок, необходимый для размещения, эксплуатации, содержания многоквартирного дома или иного объекта кондоминиума, переходит в установленном порядке

<sup>1</sup> См.: Басин Е. В., Крашенинников П. В., Маслов Н. В., Шамузафаров А. Ш. Указ. соч. С. 7.

в общую долевую собственность собственников помещений, находящихся в составе объекта кондоминиума. Участники кондоминиума — государственные землепользователи, которым помещения принадлежат на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления, приобретают на земельные участки в установленном порядке право общего постоянного землепользования, если иное не установлено Земельным кодексом. Таким образом, возникновение прав на земельный участок зависит от того, на каком праве принадлежит участнику кондоминиума помещение в объекте кондоминиума. Когда в кондоминиуме все помещения являются приватизированными, то все собственники помещений обладают одним вещным правом на земельный участок — правом общей долевой собственности. И наоборот, когда сам объект кондоминиума принадлежит предприятию, обладающему имуществом на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, то все участники кондоминиума, поскольку они являются не собственниками помещений, а лишь нанимателями, приобретают на земельные участки право общего долевого временного землепользования на срок действия договора найма (в случае сдачи государственным землепользователем в установленном порядке в аренду принадлежащих ему зданий (строений, сооружений). Вместе с ним, по правилам п. 3 ст. 52 Земельного кодекса РК, передается в аренду земельный участок, который занят указанным имуществом и необходим для его эксплуатации в соответствии с установленными нормами. Соответственно, государственное предприятие, обладающее таким объектом кондоминиума, обладает земельным участком на праве постоянного землепользования. На практике известны случаи, когда в составе объекта кондоминиума находятся помещения, часть из которых принадлежит участникам на праве собственности, а другая часть находится еще в государственном жилищном фонде или принадлежит предприятиям, обладающим имуществом на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, которым земельные участки принадлежат на праве общего постоянного землепользования (согласно п. 1 ст. 62 Земельного кодекса РК, «участники кондоминиума — государственные землепользователи, которым помещения принадлежат на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления, приобретают на земельные участки в установленном порядке пра-

во общего постоянного землепользования, если иное не установлено Земельным кодексом»). В данном случае происходит смешение вещных прав на земельный участок, то есть в одном объекте кондоминиума одновременно присутствуют такое вещное право, как общая долевая собственность и общее доленое землепользование.

Путем сравнительного анализа ст. ст. 53, 56, 57 Земельного кодекса РК, регламентирующих правовой режим земельного участка при обычном режиме общей долевой собственности, и ст. 62 Земельного кодекса РК, регламентирующей правовой режим земельного участка, находящегося на праве общей долевой собственности в кондоминиуме, мы обнаружили определенные различия в их правовом режиме.

1. При обычном режиме общей долевой собственности общая собственность на земельный участок появляется в случаях, предусмотренных законодательными актами при неделимости участка, а также при добровольном объединении собственниками принадлежащих им земельных участков в один участок (например, фермерское хозяйство); в кондоминиуме право общей долевой собственности на земельный участок возникает вследствие того, что участники кондоминиума приобрели право частной собственности на отдельные жилые и (или) нежилые помещения, то есть, хотя бы они того или нет, собственники помещений становятся обладателями доли в праве общей долевой собственности на земельный участок.

2. При обычном режиме общей долевой собственности земельные доли являются самостоятельным объектом земельных прав и обязанностей; в кондоминиуме доля каждого собственника помещений (иного правообладателя) неотделима от раздельной (индивидуальной) собственности (иного вещного права) на принадлежащее ему помещение.

3. При обычном режиме общей долевой собственности размер доли определяется соглашением участников, а при отсутствии соглашения — доли считаются равными; в кондоминиуме размер доли, если иное не предусмотрено соглашением участников кондоминиума, определяется отношением полезной площади жилого помещения либо площади нежилого помещения, находящегося в раздельной (индивидуальной) собственности (ином вещном праве), к сумме полезных площадей всех жилых и всех нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума.

4. При обычном режиме общей долевой собственности соглашением всех участников может быть установлен порядок определения и изменения долей в зависимости от вклада каждого из них в приобретение и освоение общего земельного участка; в кондоминиуме изменение размера земельного участка не ставится в зависимость от вклада участника кондоминиума в приобретение и освоение общего земельного участка. Специфичность изменения размера земельного участка заключается в том, что размер доли подлежит перерасчету в случаях изменения основных параметров (показателей), относительно которых были исчислены эти доли, по тем же правилам, по которым эти доли были исчислены ранее.

5. При обычном режиме общей долевой собственности переход права собственности на земельную долю происходит на основании гражданско-правовых сделок непосредственно с самой долей в земельном участке; в кондоминиуме переход права собственности на квартиру (помещение) к другому лицу влечет переход к приобретателю квартиры (помещения) соответствующей доли в праве на земельный участок.

6. При обычном режиме общей долевой собственности при недостижении участниками общей долевой собственности (общего долевого землепользования) соглашения о способе и условиях раздела общего земельного участка каждый участник вправе потребовать выдела своей земельной доли из общего земельного участка в натуре (на местности); в кондоминиуме выдел земельной доли из общего земельного участка в натуре (на местности) невозможен, поскольку данная доля является идеальной долей.

7. При обычном режиме общей долевой собственности, если выдел земельной доли невозможен без несоразмерного ущерба земельному участку и всему, что с ним прочно связано, выделяющийся собственник (землепользователь) имеет право на выплату ему стоимости его земельной доли другими участниками общей долевой собственности (общего землепользования); в кондоминиуме выделяющийся собственник не имеет права требовать выплаты стоимости его земельной доли, поскольку специфичность земельной доли в кондоминиуме предполагает невозможность выделения земельной доли в натуре (на местности), кроме этого, данная доля является неотделимой от раздельной (индивидуальной) собственности на помещение.

Учитывая рассмотренные отличия, можно говорить о новой форме собственности — кондоминиуме, в составе которой имеется вещное долевое право на земельный участок.

Таким образом, анализируя имущество, входящее в состав объекта кондоминиума, мы видим, что в него входят три компонента: а) жилое помещение (квартира) или нежилое помещение, принадлежащее на праве собственности (или ином вещном праве) участнику кондоминиума; б) общее имущество, расположенное за пределами квартир, принадлежащее участникам кондоминиума на праве общей долевой собственности (или ином общем вещном праве); в) земельный участок, принадлежащий участникам кондоминиума на праве общей долевой собственности. Все выше перечисленное имущество, объединяемое понятием «объект кондоминиума», обладает специфичным режимом.

По своей сути объект кондоминиума относится к сложным вещам, т. е. он образуется из вещей, которые составлены искусственно из нескольких соединенных между собой частей. В состав таких объектов всегда в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан. Наряду с помещением в состав объекта входят другие вещи либо имущественные права.

### **КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ:**

1. Обоснуйте понятие объекта кондоминиума как имущественного комплекса.
2. Какие виды объекта кондоминиума Вы знаете?
3. В соответствии с какими нормативными правовыми актами осуществляется регистрация объекта кондоминиума?
4. Что относится к общему имуществу многоквартирного жилого дома. Каков его правовой режим?
5. В чем особенность правового режима земельного участка в объекте кондоминиума?

### **ТЕСТЫ:**

1. Объект кондоминиума — это:  
а) имущественный комплекс, в котором сочетаются объекты, находящиеся в раздельной (индивидуальной) собственности, а

также объекты, принадлежащие субъектам на праве общей долевой собственности;

б) имущество, принадлежащее гражданам на праве общей собственности;

в) многоквартирный жилой дом;

г) общая собственность на земельный участок.

2. Доля участника в общем имуществе:

а) не может быть выделена в нутре для индивидуального использования;

б) зависит от площади объекта находящегося в раздельной собственности;

в) не может быть предметом отчуждения;

г) все указанное в п. «а», «б», «в».

3. Общим имуществом объекта кондоминиума (многоквартирного жилого дома) являются:

а) земельный участок, крыша, лифт;

б) земельный участок, крыша, лифт, подъезд;

в) подъезд и инженерная инфраструктура;

г) земельный участок, крыша, лифт, подъезд, инженерная инфраструктура и другое имущество многоквартирного жилого дома.

4. В состав объекта кондоминиума (многоквартирного жилого дома) входят:

а) земельный участок и жилое помещение (квартира);

б) жилое помещение (квартира) и общее имущество многоквартирного жилого дома;

в) земельный участок и общее имущество многоквартирного жилого дома;

г) жилое помещение (квартира), общее имущество, расположенное за пределами квартир и земельный участок.

### *Литература:*

1. Басин Е. В., Крашенинников П. В., Маслов Н. В., Шамузафоров А. Ш. Кондоминиумы. Коллективная собственность на недвижимость в жилищной сфере.— М., 1994.

2. Басин Ю. Г. Вещные права на жилище // Вещные права в Республике Казахстан.— Алматы, 1999.

3. Батуров Г. П. Право личной собственности граждан на жилое строение: Дис. ... канд. юрид. наук.— Ленинград, 1970.

4. Белов В. А. Имущественные комплексы. Очерк теории и опыт догматической конструкции по российскому гражданскому праву.— М., 2004.

5. Весельская Н. Р., Горячева Е. В. Жилищное право Республики Казахстан: Учебник для вузов.— Караганда, 2006.

6. Гражданское право. Учеб. Том 1. / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого.— М., 1999.

7. Ильясова К. М. Регистрация прав на недвижимость в Республике Казахстан: основные концептуальные положения.— Алматы, 2000.

8. Крашенинников П. В. Гаражи и гаражно-строительные кооперативы: Нормат.-справоч. пос.— М., 1996.

9. Покровский Б. В., Алиханова Г. А. Проблемы права общей собственности // Гражданское законодательство РК: Статьи. Комментарии. Практика.— Алматы, 2000.— Вып. 9.

10. Симонов В. Н. Совершенствование законодательства о товариществах собственников жилья // Актуальные проблемы жилищного права: Сб. памяти П. И. Седугина.— М., 2003.

11. Сулейменов М. К. Объекты гражданских прав по законодательству Республики Казахстан // Объекты гражданских прав: Материалы международной научно-практической конференции (в рамках ежегодных цивилистических чтений). Отв. ред. М. К. Сулейменов. Алматы, 2004.

12. Трубников П. Я. Жилищные, дачные и гаражные кооперативы.— М., 1981.

13. Чефранова Е. А. Приватизация жилищного фонда. Вопросы судебной практики: Уч.-практ. пос.— М., 1994.

## ГЛАВА 7. УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ КОНДОМИНИУМА

### 1. *Формы управления объектом кондоминиума*

Собственники помещений поставлены перед необходимостью совместно владеть и пользоваться имуществом, предназначенным для обслуживания, использования и доступа к помещениям. Кроме того, собственники совместно несут затраты на ремонт и содержание как своих помещений, так и всего здания в целом. Это обстоятельство предполагает наличие совместного управления делами многоквартирного жилого дома, зарегистрированного как объект кондоминиума. Это, например, принятие решения о необходимости произвести капитальный ремонт кровли здания; выбор организации, которой следует поручить проведение ремонта, решение вопроса о необходимости найма дворника, сантехника и другие подобные решения. В связи с тем, что объект кондоминиума функционирует в качестве единого жилого комплекса, он должен управляться как единый комплекс. Поэтому законодательно закреплено, что не позже чем через месяц после регистрации объекта кондоминиума собственники помещений должны решить вопрос о форме управления объектом кондоминиума. Государственная регистрация объекта кондоминиума сама по себе лишь фиксирует границы комплекса недвижимого имущества, индивидуализируя тем самым как сам объект управления, так и его составные части. Никаких дополнительных благ для собственников жилых и нежилых помещений она не несет, открывая лишь установленную законом возможность избрания способа управления зарегистрированной недвижимостью. В соответствии с п. 2 ст. 42 Закона РК «О жилищных отношениях» основными формами управления объектом кондоминиума являются:

- 1) непосредственное совместное управление всеми собственниками, если их количество не превышает четырех;
- 2) кооператив собственников помещений (квартир);
- 3) управление объектом кондоминиума третьими (сторонними) физическими (управляющий жилым домом) или юридическими лицами (служба оказания жилищно-эксплуатационных и коммунальных услуг);

4) иные формы, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

Таким образом, избрание способа управления объектом кондоминиума является и правом, и обязанностью собственников помещений. Нельзя не согласиться с мнением О. А. Городова, что правом собственников является самостоятельность выбора способа управления, проявляющая себя в недопустимости каких-либо властных предписаний и административных указаний относительно конкретного способа управления.<sup>1</sup> Неисполнение обязанности избрания способа управления объектом кондоминиума в срок ведет к тому, что собственникам будет отказано в регистрации той формы, которую они избрали в органах юстиции. Вследствие чего участникам кондоминиума необходимо будет обратиться в органы, осуществляющие регистрацию объекта кондоминиума для продления срока на регистрацию формы управления объектом кондоминиума, уплатив при этом определенную денежную сумму. Таким образом, законодатель стимулирует участников кондоминиума к тому, чтобы соблюдались сроки, установленные для регистрации объекта кондоминиума.

Как уже было сказано выше, закон называет 4 основные формы управления объектом кондоминиума. Одна из них — это непосредственное совместное управление всеми сосособственниками — предусмотрено законодателем в ограниченных случаях, когда кондоминиум включает в себя не более четырех помещений.

Количество собственников при данном способе управления не может быть менее двух и более четырех. Например, четырехквартирный коттедж, в котором хотя бы одна из квартир находится в собственности гражданина или юридического лица, а три другие арендуются у органа местного самоуправления тем же гражданином или юридическим лицом, может управляться непосредственно, ибо подпадает под установленные Законом РК «О жилищных отношениях» для подобного вида управления.

Ограничение использования данной формы управления делами в кондоминиуме его размерами обусловлено тем, что законодатель включает сюда и полномочия ведения дел. Под ведением дел понимается заключение различных сделок: договоров на выполнение

<sup>1</sup> Городов О. А. Указ.соч. С. 90

ремонтных работ, найма обслуживающего персонала и так далее. Собственники по соглашению между собой должны обеспечить надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества в кондоминиуме, а также соблюдать все требования, относящиеся к содержанию и эксплуатации жилищного фонда. Отношения собственников при таком способе управления с ресурсоснабжающими организациями могут оформляться индивидуально с каждым из них или с уполномоченным этими собственниками лицом. Таким образом, ведение дел представляет собой внешние отношения с третьими лицами. Действительно, ведение дел в кондоминиуме непосредственно всеми его собственниками, которых могут быть десятки и сотни, на практике трудноосуществимо. В этом случае для заключения любой сделки требовались бы подписи всех собственников.

Неудобством такой формы управления объектом кондоминиума является проблема распределения исполнения обязанностей перед кредиторами в лице ресурсоснабжающих организаций. Так, Ю. Г. Басин говорит о том, что при такой форме управления «следует также учитывать, что большинство обязанностей участников, связанных с жизнеобеспечением всего дома, неделимы и поэтому в соответствии со ст. 287 Гражданского кодекса такие обязанности и ответственность за их неисполнение носят солидарный характер. Это означает, например, что, если собственники не договорятся между собой, как они будут оплачивать ремонт теплопровода, подающего горячую воду непосредственно в дом, то ремонтная фирма вправе взыскать всю сумму оплаты с любого из собственников, не вникая в их внутренние расчеты и перерасчеты».<sup>1</sup>

Таким образом, данная форма является наиболее простой и не требует образования каких-либо организационных структур, ведения сложной документации и накладных расходов, однако применение ее возможно только в ограниченных случаях, когда число собственников помещений не превышает четырех.

Другой формой управления объектом кондоминиума является управление третьими (сторонними) физическими лицами (управляющий жилым домом) или юридическими лицами (служба оказа-

<sup>1</sup> Басин Ю. Г. Вещные права на жилище // Вещные права в Республике Казахстан.— Алматы, 1999. С. 269

ния жилищно-эксплуатационных и коммунальных услуг). Данная форма является не самой популярной и причин этого несколько. Первая из них — отсутствие в Законе РК «О жилищных отношениях» норм, регулирующих правовое положение управляющего объектом кондоминиума, а также отсутствие каких-либо норм, отсылающих к нормам иного законодательства, применение которого позволяет раскрыть суть и правовое положение такой рассматриваемой формы управления объектом кондоминиума. Вторая — отсутствие на практике сложившегося механизма управления таким объектом недвижимости, как многоквартирный жилой дом. Третья — отсутствие подготовленных грамотных специалистов, обладающих соответствующими профессиональными навыками по управлению объектом кондоминиума.

Указанные обстоятельства, сдерживают применение и развитие такой формы управления объектом кондоминиума как управляющий жилым домом.

Управляющий жилым домом — это не однозначное понятие. Оно имеет две формы проявления. С одной стороны, управляющий жилым домом может быть нанят кооперативом собственников квартир по трудовому договору. По которому управляющий жилым домом выполняет функции агента правления кооператива собственников квартир по реализации поставленных задач по защите собственности кооператива собственников квартир и его членов. Управляющий занимается правлением кооператива собственников квартир. Он должен быть способен:

- претворять в жизнь общие цели и задачи правления;
- устанавливать эффективные связи с жильцами и другими сторонами;
- вызывать к себе доверие жильцов и пользоваться их уважением;
- уметь устанавливать ровные отношения с персоналом, подрядчиками и населением в целом;
- обладать навыками обучения персонала и оценки качества его работы;
- уметь планировать и организовывать деятельность своих сотрудников, обслуживающего персонала и подрядчиков, добиваясь высокого качества их работы;

— уметь составлять короткие и четкие отчеты о проделанной работе, письма, уведомления, а также вести другую переписку;

— обладать достаточно крепким здоровьем для проведения частых проверок на местах всех территорий общей собственности кооператива собственников квартир, пешком и в любых погодных условиях;

— иметь опыт работы по обслуживанию зданий.

Вопрос о профессиональном управляющем вызвал большой интерес у практических работников, осуществляющих управление объектом кондоминиума. Для исследования представляет интерес разработанная С. Худяковым должностная инструкция для управляющего объектом кондоминиума.<sup>1</sup> Инструкция содержит несколько разделов: общее управление; контроль за работой персонала; проверка коммунального хозяйства; работа с подрядчиками и поставщиками; связь с жильцами; административная работа (ведение дел и деловой переписки); услуги индивидуальным владельцам. Необходимо отметить, что данная инструкция была разработана для управляющего как структурной единицы КСК, поэтому практически всегда управляющий подотчетен правлению КСК, и в его обязанности входят в основном функции по реализации тех планов, которые приняты правлением КСК. В этом случае отношения по найму управляющего регулируются трудовым законодательством.

С другой стороны, управляющий жилым домом может быть избран в том случае, если собственники квартир решили отказаться от создания любой другой организационно-правовой формы управления объектом кондоминиума. В этом случае собственники помещений могут нанять профессионального управляющего (управляющую организацию), который будет заниматься текущим управлением и отвечать за вопросы эксплуатации и обслуживания здания. При внедрении на практике данной формы управления объектом кондоминиума возникают проблемы с определением правового статуса управляющего жилым домом, поскольку ни в Законе РК «О жилищных отношениях», ни в каком-либо другом нормативном правовом акте не дается подробной регламентации этой формы управления.

При применении такой формы управления объектом кондоминиума как управляющий жилым домом возникает необходимость определить, каким из существующих видов договоров должны регулироваться данные отношения. В юридической литературе существует мнение, что в данном случае должен применяться договор возмездного оказания услуг.

Управляющий объектом кондоминиума управляет им не от своего имени, и не в своих интересах, а от имени и в интересах собственников помещений. Следовательно, для регулирования подобных отношений, более подходящим является договор о возмездном оказании услуг. В рамках системы гражданско-правовых обязательств обязательства по оказанию услуг граничат с обязательствами по выполнению работ. Основным признаком, отличающим договор по оказанию услуг, выступает не овеществленный результат деятельности исполнителя. Так, О. С. Иоффе подчеркивал, что в договоре услуг идет речь «о деятельности таких видов, которые не получают или не обязательно должны получить воплощение в материализованном, а тем более в овеществленном результате».<sup>1</sup>

Данного мнения придерживается и Е. Д. Шешенин, который отличительным признаком обязательства по оказанию услуг также называет содержание обязательства. В обязательстве по оказанию услуг деятельность услугодателя не связана с использованием материалов, которые предназначены для переработки в вещественный результат.<sup>2</sup>

Необходимо отметить, что обязательство по оказанию услуг по управлению объектом кондоминиума является одним из звеньев системы гражданско-правовых обязательств. Следовательно, общие принципы построения системы должны найти отражение и при выделении такого вида обязательств. Общим для всех видов обязательств по оказанию услуг является объект — услуга как гражданско-правовая категория, а также те элементы содержания обязательства, которые обусловлены особенностями услуги как гражданско-правовой категории. В договоре оказания услуг по управлению объектом кондоминиума объектом договора является осуществление действий по управлению объектом кондоминиума

<sup>1</sup> Иоффе О. С. Обязательственное право.— Л., 1985. С. 488

<sup>2</sup> Шешенин Е. Д. Предмет обязательства по оказанию услуг // Сб. учен. тр. Свердлов. юрид. ин-та.— Свердловск.— 1964.— Вып. № 3. С. 188

<sup>1</sup> Организация профессионального управления в кооперативах собственников помещений: Справоч. пос. / Под ред. С. Худякова.— Алматы, 2002. С. 4-6

в целом, содержанию объектов общей собственности, использованию их по прямому назначению; обеспечению сохранности, рациональному использованию, своевременной реконструкции и ремонту имущества, входящего в состав объекта condominiumа; осуществлению сбора доходов от сдачи помещений в наем и аренду, платежей за ремонт и техническое обслуживание общего имущества объекта condominiumа, а также сбор платежей за оказываемые коммунальные услуги, оформление соответствующих договоров, а также по обеспечению ведения технической документации на строения, инженерные коммуникации, объекты внешнего благоустройства и т. д. Кроме того, в договоре можно оговорить и иные полномочия лица, осуществляющего управление объектом по усмотрению участников condominiumа, в частности, управляющий может выступать в роли заказчика по капитальному ремонту объекта condominiumа.

Побудительным мотивом для заключения данного вида договора является потребность в управлении объектом condominiumа. Потребность можно определить как объективно существующую необходимость в потреблении определенных благ.<sup>1</sup> В данном случае она представляет собой внутренний побудительный мотив участников condominiumа, который выражается в заинтересованности заключения договора по управлению объектом. Содержанием данного договора выступают услуги по управлению, которые можно определить как отношения, в результате которых потребности участников condominiumа удовлетворяются посредством оказания услуг по управлению, которые не имеют овеществленного результата.

Нам представляется, что высказанное М. И. Брагинским и В. В. Витрянским мнение о том, что «в настоящее время существует многообразие услуг, которые способны обеспечивать индивидуальные и коллективные потребности участников гражданского оборота» позволяет включить в их число и договор об управлении объектом condominiumа.<sup>2</sup>

В соответствии с условиями договора на управление объектом condominiumа предметом договора является выполнение управ-

<sup>1</sup> Философский словарь / Под ред. И. Т. Фролова.— М., 1987. С. 374—375

<sup>2</sup> Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Кн. 3: Договоры о выполнении работ и оказании услуг.— М., 2002. С. 213

ляющей организацией или управляющим работ по управлению объектом condominiumа. При этом управляющему (управляющей организации) передается право управления объектом condominiumа в пределах установленных договором. Участники condominiumа обязаны своевременно перечислять средства, необходимые для ремонта и содержания переданного имущества, предоставив всю необходимую документацию, а также содействовать управляющему в осуществлении его функций. Управляющий нанимается по договору, в котором подробно перечисляются его обязанности. Общее собрание собственников помещений заключает договор об оказании услуг по управлению объектом condominiumа, а управляющий обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах общего собрания собственников помещений. Таким образом, собственники помещений передают право на управление объектом condominiumа управляющему, наделяя последнего соответствующими полномочиями, в рамках которых управляющий вправе совершать действия, необходимые для обеспечения эффективного управления доверенным ему объектом condominiumа. Суть обязанностей управляющего объектом condominiumа состоит в совершении отдельных юридических и фактических действий в отношении объекта condominiumа. Исполнение обязанностей управляющим объектом condominiumа состоит в обеспечении эффективного управления доверенным ему объектом condominiumа. Именно в этом управляющий объектом condominiumа отчитывается перед общим собранием собственников помещений и за это он несет ответственность.

Таким образом, эта закрепленная в Законе РК «О жилищных отношениях» форма управления объектом condominiumа не получила своего дальнейшего развития именно в результате отсутствия механизма реализации на практике. Хотя управление объектом condominiumа, осуществляемое силами профессиональных управляющих, представляется нам более предпочтительным, ибо дает лучший конечный результат по показателям состояния недвижимости и обеспечивает эффект непрерывности управления.

## **2. Кооператив собственников квартир**

Образование собственниками помещений *кооператива собственников квартир (помещений)* является третьим способом управ-

ления объектом кондоминиума. *Кооператив собственников квартир — некоммерческое объединение собственников квартир в многоквартирном жилом доме (домах), создаваемое с целью управления объектом кондоминиума.*

Правовой статус кооператива собственников квартир представляет особый интерес, поскольку это новая форма некоммерческих организаций, имеющая свои отличительные особенности. Причем гражданская правосубъектность кооперативов собственников квартир, их юридическая личность становится непосредственным предметом теоретических исследований только в условиях перехода к рыночной экономике и проведения первой кодификации казахстанского жилищного законодательства. Определение правового положения кооперативов собственников квартир, закрепленного в отдельных нормативных актах, выдвигается в число наиболее существенных и значительных проблем казахстанского жилищного права.

В литературе 20-х гг. XX в. проблема гражданской правосубъектности кооперативов, осуществляющих управление недвижимостью в жилищной сфере, исследуется с различной степенью интенсивности. Так как данный вид кооперации в определенном объеме существовал и до революции, это иногда порождало иллюзию, будто речь идет о достаточно известном феномене, не изменившем ни своей социальной сущности, ни правового содержания. Выразители подобных представлений обращали внимание преимущественно на чисто догматическую сторону дела, на выявление отдельных юридических признаков, отличающих кооперативы от других предусмотренных ГК объединений лиц, в первую очередь таких, как гражданско-правовые товарищества. При этом нередко гражданско-правовое товарищество рассматривалось как родовое явление, а кооператив — как такая разновидность этого явления, которая представляет собой гражданско-правовое товарищество с переменным составом членов и капиталов.

Юридическая наука и нормативные акты используют понятие «кооператив» для определения различных объединений субъектов экономического оборота.

Исследователи гражданского законодательства 20-х гг. выделяли кооперативные товарищества и потребительские кооперативы. При этом целью кооперативных товариществ являлось «удовле-

творение разнообразных потребностей человеческого ума, чувства, вкуса и т.д.»<sup>1</sup>

После ликвидации в конце 20-х — начале 30-х гг. негосударственных коммерческих организаций кооперативные товарищества были отнесены к некоторым видам потребительских кооперативов. Актуальность в исследовании кооперативов возникла лишь с принятием законов Союза ССР «О кооперации в СССР» от 26 мая 1988 г.,<sup>2</sup> «О собственности в СССР» от 6 марта 1990 г.,<sup>3</sup> «О гос. предприятиях в СССР» от 30 июня 1987 г.,<sup>4</sup> а затем и целого ряда казахстанских законодательных актов.

Опираясь на анализ современного законодательства, классификацию кооперативов можно производить по различным основаниям.

Законодательство РК, называя такие виды потребительских кооперативов, как сельские потребительские кооперативы, кредитные кооперативы, гаражные кооперативы, дачные кооперативы и кооперативы собственников квартир, указывает на то, что это юридические лица, основанные на добровольном объединении граждан на основе членства для удовлетворения материальных и иных потребностей участников, путем объединения его членами имущественных (паевых) взносов.

Организация и деятельность таких образований регулируется законами: «О некоммерческих организациях» от 16 января 2001 г.,<sup>5</sup> «О потребительском кооперативе» от 8 мая 2001 г.,<sup>6</sup> «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 г., «О сельской потребительской кооперации» от 21 июня 1999 г.<sup>7</sup>

В свою очередь такие кооперативы в соответствии с гл. 2 Закона «О некоммерческих организациях» подразделяются на две са-

<sup>1</sup> Ратнер А. С. Гражданский кодекс Советских республик: Текст и практический комментарий / Под ред. А. Малицкого. — Киев, 1927. С. 490

<sup>2</sup> Закон СССР «О кооперации в СССР» от 26 мая 1988 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. — 1988. — № 22 (2460). — Ст. 355.

<sup>3</sup> Закон СССР «О собственности в СССР» от 6 марта 1990 г. // Ведомости съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. — 1990. — № 11. — Ст. 164.

<sup>4</sup> Закон СССР «О госпредприятиях в СССР» от 30 июня 1987 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. — 1987. — № 26 (2412). — Ст. 385.

<sup>5</sup> Закон РК «О некоммерческих организациях» от 16 января 2001 г. // Ведомости Парламента РК. — 2001. — № 1. — Ст. 8.

<sup>6</sup> Закон РК «О потребительском кооперативе» от 8 мая 2001 г. // Ведомости Парламента РК. — 2001. — № 10. — Ст. 138.

<sup>7</sup> Закон РК «О сельской потребительской кооперации» от 21 июня 1999 г. // Ведомости Парламента РК. — 1999. — № 21. — Ст. 770.

мостоятельные организационно-правовые формы: потребительские кооперативы и кооперативы собственников квартир.

Большинство исследователей считает, что кооперативы собственников квартир относятся к потребительским кооперативам. Утверждение подобного рода основывается на том, что законодатель предъявляет к кооперативам собственников квартир и потребительским кооперативам много общих требований. Действительно, у этих субъектов есть общее: как юридические лица они относятся к некоммерческим организациям. Однако, на наш взгляд, есть больше оснований полагать, что кооператив собственников квартир является самостоятельной организационно-правовой формой юридического лица.

Одно из самых главных отличий кооператива собственников квартир от потребительских кооперативов и, в частности, от жилищных кооперативов (самых близких по цели деятельности), состоит в том, что в кооперативе собственников квартир нет паевых правоотношений. В потребительских кооперативах средства паевого фонда являются средствами юридического лица и имеют строго целевое назначение: они предназначены исключительно для оплаты строительства или стоимости построенного дома. Члены же кооператива собственников квартир, как видно из названия и подтверждается гражданским законодательством, являются собственниками помещений, то есть они оплатили или приобрели жилое помещение по иным основаниям до вступления в кооператив собственников квартир (либо до его образования).

Другим отличием является то, что у членов кооператива собственников квартир нет такой обязанности, как обязанность покрывать образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов (имеющаяся у членов других кооперативов).

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

Кроме того, сфера организации и деятельности кооператива собственников квартир намного уже по сравнению с соответст-

вующей сферой потребительских кооперативов. Кооперативы собственников квартир могут организовываться только собственниками жилых и иных помещений и только для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом. (Постановление Правительства Республики Казахстан № 647 «О мерах по развитию потребительских кооперативов собственников квартир и нежилых помещений в жилых домах» от 27 мая 1996 г.<sup>1</sup> и ст. 1 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 г.) Что же касается потребительских кооперативов, то они могут создаваться с целью удовлетворения самых различных материальных и иных потребностей.

Учитывая рассмотренные отличия, а также, принимая во внимание норму, содержащуюся в п. 3 ст. 34 ГК РК, которая допускает создание различных форм некоммерческих организаций, предусмотренных республиканскими законами, можно говорить о новой организационно-правовой форме некоммерческой организации — кооперативе собственников квартир.

Для более полного анализа различий между потребительскими кооперативами и кооперативами собственников квартир представляется необходимым указать на то, что при обстоятельствах, отмеченных в законе, кооперативы собственников квартир возникают на базе некоторых видов потребительских кооперативов. К ним относятся жилищные и жилищно-строительные кооперативы, члены которых полностью выплатили паевые взносы. В таких случаях последняя часть взноса выступает в роли катализатора — преобразователя правоотношений; обязательственные — жилищные правоотношения трансформируются в правоотношения собственности. Ядро жилищно-кооперативных отношений — паевые правоотношения — перестают существовать как таковые, а право пользования жилищем уже основывается не на факте членства в кооперативе, а на праве собственности.

Возможность создания и деятельности непосредственно объединений собственников жилых помещений в Республике Казахстан появилась несколько раньше вступления в действие Закона РК «О жилищных отношениях». Здесь уместно вспомнить прива-

<sup>1</sup> Постановление Правительства Республики Казахстан «О мерах по развитию потребительских кооперативов собственников квартир и нежилых помещений в жилых домах» от 27 мая 1996 г. № 647. // Казахстанская правда. 1996. 5 июня.

тизационное законодательство, ст. 51 Закона Союза ССР «О кооперации в СССР» и некоторые другие акты. Однако названные нормативные акты, говоря о праве собственников жилых помещений объединяться в кооперативы и иные объединения, не давали четкого и однозначного определения правового статуса кооперативов собственников квартир.

Следующим актом стал Закон РК «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 г. В данном нормативном акте регулировались все отношения, возникающие по поводу жилых помещений, в том числе и управление объектом кондоминиума. В качестве одной из форм управления объектом кондоминиума назван кооператив собственников квартир. Однако в Законе содержатся лишь общие положения о правовом статусе кооператива собственников квартир, что вынуждало органы государственной власти на местах принимать собственные положения. Следует констатировать тот факт, что возникшие объединения собственников квартир были организованы в основном благодаря региональным положениям. Здесь нельзя не согласиться с мнением российского ученого С. М. Корнеева о том, что регламентация организации и деятельности товарищества жилья собственников (аналог казахстанского кооператива собственников квартир) является «продуктом вмешательства государства в данную сферу».<sup>1</sup> Вместе с тем нам представляется, что такое вмешательство должно быть обоснованным и соответствовать законодательному акту, не говоря уже о соответствии действующей нормативно-правовой базы.

Цивилистическая теория, как и гражданский закон, на протяжении всей истории их существования исходили из того, что, подобно правосубъектности граждан, правосубъектность юридических лиц раскрывается через категории право- и дееспособности, специфика которых в сравнении с право- и дееспособностью граждан состоит в одновременности возникновения и специальном их содержании (специальные право- и дееспособность). Под правосубъектностью юридических лиц понимается наличие у него качеств субъекта права. В науке гражданского права принято различать общую (универсальную) и специальную правоспособность.<sup>2</sup> Об-

щая правоспособность означает возможность для субъекта права иметь любые гражданские права и обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности. Специальная правоспособность предполагает наличие у юридического лица лишь таких прав и обязанностей, которые соответствуют целям его деятельности и прямо зафиксированы в его учредительных документах. Дееспособность — это когда юридическое лицо своими собственными действиями может приобретать, создавать, осуществлять и исполнять гражданские права и обязанности.

Кооперативы собственников квартир, как мы уже отмечали, отличаются от других потребительских кооперативов рядом признаков. Причем эти признаки играют большую роль в определении правосубъектности кооперативов собственников квартир.

Дееспособность включает в себя сделкоспособность и деликтоспособность. Сделкоспособность — способность совершения сделок. Деликтоспособность — способность нести ответственность за неправомерные действия.

Законодательство проводит различия между кооперативом собственников квартир и потребительским кооперативом, соответственно, и их правосубъектность отлична от правосубъектности потребительских кооперативов.

Согласно ст. 6 Закона РК «О потребительском кооперативе» от 8 июня 2001 г., потребительский кооператив обладает следующими правомочиями:

- заниматься деятельностью, направленной на удовлетворение потребностей своих членов;
- осуществлять предпринимательскую деятельность постольку, поскольку это служит достижению уставных целей;
- иметь свои филиалы и представительства в порядке, установленном законодательством РК и предусмотренном уставом кооператива;
- обжаловать в судебном порядке акты государственных органов, акты органов местного самоуправления, действия их должностных лиц, нарушающие права потребительского кооператива;
- осуществлять иные права юридического лица, необходимые для достижения целей, предусмотренных уставом потребительского кооператива.

<sup>1</sup> Корнеев С. М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики // Гражданское право России при переходе к рынку. — М., 1996. С. 171.

<sup>2</sup> Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву. — М., 2000. С. 321

Правосубъектность кооператива собственников квартир имеет свои специфические правомочия. Рассматривая более детально правомочия кооперативов собственников квартир, можно определить следующие цели деятельности, направленной на удовлетворение потребностей своих членов:

- эффективное совместное использование общего имущества;
- поддержание требуемого технического и санитарного состояния здания;
- поддержание первоначального рыночного уровня стоимости недвижимости и, по мере возможности, его повышение;
- предоставление домовладельцам условий для безопасного и удобного проживания;
- минимизация затрат на обслуживание и коммунальные услуги;
- получение дополнительного финансирования за счет хозяйственной деятельности;
- проведение кредитной и инвестиционной политики на цели содержания кондоминиума в интересах членов кооператива;
- оказание жильцам дополнительных услуг;
- представление интересов собственников во взаимоотношениях с третьими лицами;
- совместный контроль за соблюдением норм общежития.

Конечно же, основной целью деятельности кооператива собственников квартир является обеспечение эффективного совместного управления и использования общего имущества, входящего в состав кондоминиума. Собственники жилья, объединенные в кооператив лучше, чем кто-либо другой, позаботятся о состоянии и эксплуатации своего имущества. Они больше кого-либо заинтересованы в наиболее выгодном использовании подвалов, чердаков и других помещений, придомовых земельных участков, а также в том, чтобы все собственники выполняли правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования. Какие же возможности имеет кооператив собственников квартир для реализации своих целей? С точки зрения основной задачи — эффективного управления общим имуществом и улучшения качества его обслуживания — кооператив собственников квартир имеет право:

- самостоятельно решить, каким способом будет осуществляться управление недвижимостью: силами правления или специалистов-профессионалов;

- нанять профессионального управляющего или/и управляющую компанию;

- заключать договоры с предприятиями любой организационно-правовой формы на предоставление услуг по обслуживанию и эксплуатации здания;

- привлекать подрядчиков на любые виды работ;

- контролировать выполнение работ служащими и подрядчиками и применять санкции за невыполнение или плохое качество работ в рамках договора.

Одно из главных преимуществ, которое получают владельцы квартир, создав кооператив собственников квартир — возможность выйти из-под монополии государственных эксплуатационных организаций. В принятии решений, касающихся управления общим имуществом, кооператив собственников квартир не зависит от городских властей.

Существуют различные возможности наладить процесс управления объектом кондоминиума. Один из них — это управление уполномоченной структурой — кооперативом собственников квартир. Существующие доньше жилищно-строительные кооперативы накопили колоссальный опыт самоуправления. Вряд ли кто-либо будет спорить, что многие кооперативные дома и снаружи, и внутри выглядят хоть чуть-чуть лучше, чем соседние государственные — вот наглядное преимущество самостоятельности и коллективизма в принятии решений и хозяйского отношения к своей собственности. Тем не менее, и самоуправление имеет свои отрицательные стороны. Прежде всего, это недостаток профессиональных знаний и подготовки в области управления и обслуживания жилья у членов кооператива. Хорошо, если в доме проживает специалист, обладающий всеми необходимыми знаниями и навыками и, кроме того, желающий заниматься этой работой. В этом случае он может возглавить правление и грамотно выполнять возложенные на него обязанности по управлению общим имуществом. Однако если такого человека нет, то, скорее всего, членам кооператива придется прибегнуть к профессиональной помощи специалиста. Главными преимуществами найма профессионального управляющего являются лучшее качество выполнения порученных работ и большая ответственность персонала, поддерживаемая материальными стимулами. В то же время возможно, что приглашение на

работу наемного служащего будет чревато для членов кооператива повышением расходов. Могут также возникнуть трудности с поиском специалиста или фирмы с необходимой квалификацией, которая отвечала бы запросам и задачам деятельности кооператива. Если рынок специалистов по управлению и эксплуатации в городе очень узок или если качество обслуживания, предоставляемого существующей государственной эксплуатационной организацией, устраивает собственников, кооператив может заключить договор с этим предприятием. В таком случае оно получает право контролировать выполнение работ и предъявлять свои требования, если качество работ неудовлетворительное или условия договора нарушаются. Кооперативы собственников квартир должны стать мощным рычагом для развития конкуренции в сфере эксплуатации и содержания жилья.

Главным видом взаимоотношений кооператива собственников квартир и всех организаций и предприятий, с которыми сопряжена их деятельность, становятся договорные отношения. Договорные отношения кооператива собственников квартир являются одним из способов проявления дееспособности, в частности, сделкоспособности. В основу договорных отношений между кооперативом собственников квартир и ресурсоснабжающими организациями положено разграничение прав собственности и хозяйствования с соответствующим разделением прав и ответственности сторон. После образования кооператива на его баланс по двухстороннему акту от предыдущих балансодержателей передаются инженерные сети, оборудование, устройства, служащие для обеспечения дома коммунальными услугами. Кроме подробного описания передаваемых элементов недвижимости, необходимо получить ранее существовавшую техническую документацию на все инженерные системы и сети, включающую:

- схемы водоснабжения и водоотведения, электро- и газоснабжения;
- технические условия на подключение к водопроводным, канализационным, тепловым и прочим сетям;
- разрешения на водопотребление и сброс сточных вод в канализацию, на тепло- и электропотребление и т. д.;
- схемы подключения к сетям с указанием границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

Эта документация прилагается к договорам на оказание коммунальных услуг, а также договорам на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт кондоминиума.

В тех случаях, когда управление кондоминиумом осуществляется кооперативом, договоры на оказание коммунальных услуг заключаются от лица кооператива председателем правления или управляющим. При передаче функций по управлению управляющей компанией договоры заключаются последней, но кооператив может оставить за собой право контроля за условиями договора.

Особенностью взаимоотношений между кооперативом собственников квартир и поставщиками коммунальных услуг является то, что организации, оказывающие такие услуги, как водо-, электро-, тепло- и газоснабжение, как правило, являются монополистами в силу технологических особенностей производства и оказания услуг. В связи с этим кооператив собственников квартир как потребитель не имеет возможности выбирать поставщика (продавца, исполнителя, подрядчика), как при обеспечении любых других потребностей кооператива.

Обязанность по заключению договоров с кооперативом собственников квартир для ресурсоснабжающих организаций предусмотрена Гражданским кодексом Республики Казахстан. При этом взаимоотношения кооператива с такими организациями строятся чаще всего на основе так называемых «типовых» договоров, разрабатываемых с учетом требований ст. 387 ГК РК «Публичный договор». Ресурсоснабжающая организация по характеру своей деятельности должна оказывать услуги каждому обратившемуся и не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения публичного договора (п. 1 ст. 387 ГК РК). В случаях уклонения организации, монополично оказывающей коммунальные услуги, от заключения публичного договора кооператив собственников квартир вправе подать иск в суд о понуждении данной организации заключить такой договор и возместить кооперативу убытки, вызванные отказом заключить договор (п. 4 ст. 399 ГК РК).

Кооператив получает также гарантию от неравноправного отношения к себе организации, занимающей доминирующее положение на рынке, в виде нормы, установленной п. 2 ст. 387 ГК РК, которая предусматривает, что не только цена товаров, работ и ус-

луг, а также иные условия публичного договора устанавливаются одинаково для всех потребителей, за исключением случаев, когда законодательством допускается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей.

В настоящее время осуществляется переход к регулированию отношений производителя и потребителя коммунальных услуг полноценным договором, а не отраслевыми правилами, положениями, инструкциями, которые должны регламентировать лишь технические вопросы пользования инженерными системами.

Переход на договорной характер отношений между кооперативом собственников квартир и ресурсоснабжающей организацией предполагает равенство отношений, при котором каждая сторона имеет права и обязанности и несет ответственность за соблюдение условий договора. Обычно у потребителя есть право и возможность выбирать поставщика услуг, поэтому условия договора определяет именно потребитель. В случае с ресурсоснабжающими организациями происходит все наоборот, они привыкли диктовать условия.

В своих отношениях с организациями, производящими и предоставляющими коммунальные услуги для населения, кооператив собственников квартир должен превратиться из привычного «абонента» в полноценного «заказчика», иначе кооператив не в состоянии будет обеспечить права проживающих в кондоминиуме, в том числе и не платить за то, что не было им предоставлено, и платить меньше при снижении качества услуг.

Одним из правомочий кооператива собственников квартир является возможность осуществлять предпринимательскую деятельность постольку, поскольку это служит достижению уставных целей. К таким видам деятельности относятся:

— обеспечение обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в кондоминиуме;

— строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;

— сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности кооператива, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума.

Кооператив собственников квартир может заниматься любым видом предпринимательской деятельности, который указан в его

уставе и служит для достижения целей кооператива. Например, чаще всего кооперативы сдают в аренду нежилые помещения, если они переданы в собственность кооператива, получая арендную плату на свой банковский счет. Если кооперативу принадлежат квартиры в доме, что также разрешено законом, они могут быть сданы, проданы или переданы в пользование за плату. Кооперативы могут также за плату оказывать дополнительные услуги, например, по ремонту квартир, своим членам.

Конечно, такие виды деятельности под силу не каждому кооперативу, да и не всегда экономически оправданы и целесообразны. Все решения, касающиеся предпринимательской деятельности кооператива, должны быть взвешены и обоснованы профессионалами. Как уже отмечалось, кооператив может заниматься только теми видами деятельности, которые не противоречат закону, указаны в уставе кооператива и соответствуют его целям, важно также, что, будучи некоммерческой организацией, кооператив не имеет права распределять полученную прибыль между своими членами. Вся прибыль после уплаты налогов должна тратиться только на содержание и эксплуатацию жилищного фонда.

Таким образом, по мнению Ю. Г. Басина, практика показывает, что оптимальной формой управления является КСК. Здесь в меньшей степени проявляются конфликты интересов между собственниками и органами управления объектом кондоминиума, минимизированы накладные расходы, применимы традиционные формы контроля, учета воли интересов каждого собственника при решении общих вопросов. В настоящее время для нормальной деятельности кооперативов собственников квартир в основном создана нормативная правовая база и накоплен значительный опыт.<sup>1</sup>

В исследованиях справедливо отмечалось, что основными причинами, тормозящими образование объединений собственников квартир, являются: неполное и противоречивое законодательство, отсутствие понимания выгод и прав, несовершенство законов, регулирующих частную собственность на недвижимость и организацию объединений.

Следует отметить, что кооперативы собственников помещений могут создаваться не только в многоквартирных домах, но и путем

<sup>1</sup> Басин Ю. Г. Вещные права на жилище // Вещные права в Республике Казахстан.— Алматы, 1999. С. 272—273.

объединения в кооперативы собственников индивидуальных строений в сельской местности, что во многом облегчит и упростит эксплуатацию ими своих домов. Вместе с тем принципы деятельности кооперативов собственников квартир могут быть распространены и на иные объединения собственников недвижимости — на гаражно-строительные и дачные кооперативы.

*Выбор способа управления объектом кондоминиума является важной стадией процесса упорядочения отношений собственности, поскольку закладывает основы дальнейшего совместного проживания собственников квартир.* Как правило, выбор способа управления объектом кондоминиума осуществляется на общем собрании собственников квартир. В Законе «О жилищных отношениях» дается более менее подробная регламентация процедуры созыва учредительного собрания собственников помещений для организации Кооператива собственников квартир.

Анализ всех форм управления объектом кондоминиума позволяет сделать следующие выводы:

— участники кондоминиума самостоятельно выбирают форму управления объектом кондоминиума;

— одной из самых распространенных форм управления объектом кондоминиума является кооператив собственников квартир;

— внедрение такой формы управления кондоминиума, как управляющий жилым домом в настоящее время осложнено отсутствием соответствующего законодательного регулирования.

### **КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ:**

1. Перечислите основные формы управления объектом кондоминиума.

2. Каков правовой статус управляющего жилого дома?

3. Дайте определение кооператива собственников квартир (помещений).

4. Охарактеризуйте правосубъектность кооператива собственников квартир.

### **ТЕСТЫ:**

1. Основными формами управления объектом кондоминиума являются:

а) непосредственное совместное управление всеми собственниками, если их количество не превышает четырех;

б) кооператив собственников помещений (квартир);

в) управление объектом кондоминиума третьими (сторонними) физическими (управляющий жилым домом) или юридическими лицами (служба оказания жилищно-эксплуатационных и коммунальных услуг);

г) иные формы, не противоречащие законодательству Республики Казахстан;

д) все указанное в п. «а», «б», «в», «г».

2. Кооператив собственников квартир — это:

а) объединение собственников квартир в многоквартирном жилом доме (домах), создаваемое с целью наиболее прибыльной продажи квартир;

б) коммерческое юридическое лицо, создаваемое с целью управления объектом кондоминиума;

в) ассоциация собственников квартир в многоквартирном жилом доме (домах), создаваемая для защиты их интересов;

г) некоммерческое объединение собственников квартир в многоквартирном жилом доме (домах), создаваемое с целью управления объектом кондоминиума.

3. Каким видом договора регулируется деятельность управляющего жилым домом?

а) доверительного управления имуществом;

б) договором возмездного оказания услуг;

в) договором подряда;

г) договором найма.

4. Учредительное собрание кооператива признается состоявшимся, если:

а) на нем присутствовали все собственники жилых помещений - участники кондоминиума или доверенные лица;

б) на нем присутствовало не менее 55% собственников помещений — участников кондоминиума или доверенных лиц;

в) на нем присутствовало не менее половины собственников помещений — участников кондоминиума или доверенных лиц;

г) на нем присутствовали практически все собственники помещений — участники кондоминиума или доверенные лица.

### ***Литература:***

1. Басин Ю. Г. Вещные права на жилище // Вещные права в Республике Казахстан.— Алматы, 1999.
2. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Кн. 3: Договоры о выполнении работ и оказании услуг.— М., 2002.
3. Весельская Н. Р., Горячева Е. В. Жилищное право Республики Казахстан: Учебник для вузов.— Караганда, 2006.
4. Городов О. А. Жилищное право: Учеб. пос.— М.: Юрайт-М, 2001.
5. Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву.— М., 2000.
6. Иоффе О. С. Обязательственное право.— Л., 1985.
7. Корнеев С. М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики // Гражданское право России при переходе к рынку.— М., 1996.
8. Организация профессионального управления в кооперативах собственников помещений: Справоч. пос. / Под ред. С. Худякова.— Алматы, 2002.
9. Ратнер А. С. Гражданский кодекс Советских республик: Текст и практический комментарий / Под ред. А. Малицкого.— Киев, 1927.
10. Философский словарь / Под ред. И. Т. Фролова.— М., 1987.
11. Шешенин Е. Д. Предмет обязательства по оказанию услуг // Сб. учен. тр. Свердлов. юрид. ин-та.— Свердловск.— 1964.— Вып. № 3.

***Кусаинова Айман Кудайбергеновна***

## **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

### ***Учебное пособие***

***Генеральный директор  
ТОО «Нур-пресс» Н. Н. Жансеитов***

***Оператор: Умурова Г. О.  
Компьютерная верстка: Сляднева А. А.  
Дизайн: Савельев А. О.  
Корректор: Жаппар К. З.***

Подписано в печать 17.01.2008 г.  
Формат 60×90. Гарнитура «Таймс».

Издательство ТОО «Нур-пресс»  
050057, г. Алматы, ул. М. Озтюрка, д. 12.  
Тел./факс: (727) 2747-833, 2742-650.  
E-mail: law-literature2006@rambler.ru