

А. К. Кусаинова

**Кондоминиум
по законодательству
Республики Казахстан**

**Алматы
2008**

ББК 67.404
К 94

Рекомендован Ученым советом Академии МВД РК

РЕЦЕНЗЕНТЫ:

доктор юридических наук, профессор *Ильясова К. М.*;
кандидат юридических наук, доцент *Климкин С. И.*

Кусаинова А. К. — кандидат юридических наук, доцент.
К 94 Кондоминиум по законодательству
Республики Казахстан. — Алматы:
Нур-пресс, 2008. — 172 с.

ISBN 9965-538-77-8

В данной работе рассматриваются актуальные проблемы института гражданского права — кондоминиума.

Особое внимание в работе уделяется историко-правовому анализу понятия «кондоминиум», обоснованию кондоминиума как формы собственности, исследованию объекта кондоминиума.

Книга предназначена для студентов, магистрантов, аспирантов юридических вузов и факультетов, ученых-цивилистов, практикующих юристов, а также окажется полезной любым читателям, интересующимся проблемами и современного гражданского права.

ББК 67.404

К $\frac{1203020400}{00(05)-07}$

ISBN 9965-538-77-8

© Кусаинова А. К., 2008.

© Нур-пресс, 2008.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ КОНДОМИНИУМА В ЗАРУБЕЖНОМ И КАЗАХСТАНСКОМ ПРАВЕ.....	8
1.1. Понятие кондоминиума по законодательству зарубежных стран.....	8
1.2. Предпосылки развития института кондоминиума в Республике Казахстан.....	35
1.3. Кондоминиум и кондоминиальные правоотношения в казахстанском праве.....	49
1.3.1. Кондоминиум по законодательству Республики Казахстан.....	49
1.3.2. Общая характеристика кондомиальных правоотношений.....	79
2. ОБЪЕКТ КОНДОМИНИУМА И ЕГО РЕГИСТРАЦИЯ.....	85
2.1. Понятие и состав объекта кондоминиума.....	85
2.2. Регистрация объекта кондоминиума.....	136
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	158
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	161

ВВЕДЕНИЕ

Переход от административно-командных отношений к рыночным в экономике нашей страны предопределил необходимость проведения реформы и в жилищной сфере с тем, чтобы создать рынок жилья. 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.

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. Именно в этот момент появился новый институт гражданского права — кондоминиум. Введение данного института в систему гражданского права неслучайно, ибо он призван, с одной стороны, закрепить правовые гарантии собственника, а с другой, активизировать коммерческие начала недвижимости в жилищной сфере на рынке товаров и услуг.

В условиях формирования национальной правовой системы, преобразования жилищных отношений и происходящих существенных изменений в осознании правовой действительности, исследование правовых явлений, не подвергшихся в достаточной мере изучению, приобретает большое значение. К числу таковых относится, в частности, кондоминиум. Довольно длительный период времени понятие «кондоминиум» вообще не употреблялось в законодательстве и научной литературе, не было предметом исследований юридических отраслей знаний. Именно поэтому первые попытки законодателя по применению этой категории поставили перед правовой наукой ряд серьезнейших проблем, от реше-

ния которых зависит судьба многих общественных реформ, происходящих в настоящее время.

Правовое регулирование кондоминиума содержится в ряде законодательных актов, принятых в последние годы, прежде всего в Гражданском кодексе Республики Казахстан от 27 декабря 1994 г.¹ Действовавший ранее (до внесения изменения в ГК РК) Указ Президента РК, имеющий силу закона, «О земле» от 22 декабря 1995 г.,² содержащий наряду с другими нормы о кондоминиуме, применялся в течение небольшого отрезка времени и, по существу, по многим аспектам исполнял роль переходного акта. Также необходимо отметить Закон РК «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 г.,³ который детально регулирует кондоминиальные правоотношения. Настоящий закон был принят на базе правовых положений, которые уже существовали в связи с переходом страны к рыночным отношениям. Однако многие положения Закона изложены сжато, что породило множество как научных, так и судебных споров. Особое внимание следует уделить принятому 24 января 2001 г. Закону РК «О Земле»,⁴ в котором было уточнено определение кондоминиума и установлен правовой режим земельного участка и земельной доли в объекте кондоминиума. Принятый 20 июня 2003 г. Земельный кодекс РК также содержит основные положения о правовом режиме земельного участка в объекте кондоминиума.⁵ Следует отметить, что в Законе РК «О жилищных отношениях» и Земельном кодексе РК имеются пробелы, устранение которых необходимо для регламентации отношений, связанных с кондоминиумом, с учетом ближайших перспектив.

Кроме этого, существует ряд нормативных правовых актов, которые более подробно регулируют правовой режим объекта кон-

¹ Гражданский кодекс РК от 24 декабря 1994 г. // Ведомости Верховного Совета РК.— 1994.— № 23-24 (приложение).

² Указ Президента РК, имеющий силу закона, «О земле» от 22 декабря 1995 г. // Ведомости Верховного Совета РК.— 1995.— № 24.— Ст. 159.

³ Закон РК «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 г. // Ведомости парламента РК.— 1997.— № 8.— Ст. 84.

⁴ Закон РК «О Земле» от 24 января 2001 г. // Ведомости парламента РК.— 2001.— № 4.— Ст. 21.

⁵ Земельный кодекс РК от 20 июня 2003 г. // Казахстанская правда 2003. 26 июня.

доминиума и способы его управления. К таковым относятся Постановление Правительства РК «О мерах по развитию потребительских кооперативов собственников квартир и нежилых помещений в жилых домах» от 27 мая 1996 г.,¹ «Указания по переоформлению прав на земельные участки КСК и нежилые помещения в жилых домах», утвержденные председателем Госкомзема 18 февраля 1997 г.,² «Временные указания по регистрации объекта кондоминиума», утвержденные директором Агентства по регистрации недвижимости и юридических лиц Министерства юстиции РК 27 апреля 1998 г.³ и др.

Можно без преувеличения сказать, что на современном этапе происходит расширение сфер, в которых применяется такая форма собственности, как кондоминиум. Однако, несмотря на актуальность и необходимость изучения данной проблемы исследование кондоминиума получило лишь фрагментарное развитие. Таким образом, данное исследование является одной из первых работ, в которой понятие «кондоминиум» рассматривается комплексно.

Вместе с тем следует отметить обширность темы исследования. В связи с этим при рассмотрении объекта кондоминиума детально анализу были подвергнуты проблемы специфического режима общей долевой кондоминиальной собственности, регистрации объекта кондоминиума, исследованы кондоминиальные правоотношения. Учитывая современное состояние законодательства и требования практики в регламентации кондоминиальных отношений, представляется необходимым исследование этой правовой категории в науке гражданского права.

¹ Постановление Правительства РК «О мерах по развитию потребительских кооперативов собственников квартир и нежилых помещений в жилых домах» от 27 мая 1996 г. // Казахстанская правда. 1996. 5 июля.

² «Указания по переоформлению прав на земельные участки КСК и нежилые помещения в жилых домах», утвержденные председателем Госкомзема 18 февраля 1997 г. // Бюллетень нормативно-правовых актов министерств и ведомств РК.— 1998.— № 4. Ст. 72.

³ «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. С. 145.

Выработка четких юридических представлений о сущности и содержании кондоминиума имеет большое практическое и теоретическое значение. Опираясь на данную категорию, можно найти правильный подход к постановке ряда сложных вопросов законодательной и правоприменительной практики и последующему их решению.

Кондоминиум как новый институт гражданского права требует сегодня всестороннего изучения с учетом практики применения новейшего законодательства, а также того, что многие аспекты правового регулирования все еще не получили надлежащего законодательного разрешения. Что же касается имеющихся правовых решений, то они в ряде случаев нуждаются в совершенствовании, исходя из концепции кондоминиума как формы собственности.

Сказанное дает основание утверждать, что проблема кондоминиума должна быть отнесена к числу актуальных и недостаточно исследованных проблем науки гражданского права.

Хотелось бы предупредить вопросы читателей об отсутствии в настоящем исследовании такого важного вопроса как управление объектом кондоминиума. Несомненно, эта тема актуальна, поскольку от правильно избранной формы управления зависит благополучное проживание участников кондоминиума в объекте кондоминиума, а также сохранение жилищного фонда Республики Казахстан. В настоящее время автор занимается теоретической проработкой этой проблемы.

1. ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ КОНДОМИНИУМА В ЗАРУБЕЖНОМ И КАЗАХСТАНСКОМ ПРАВЕ

1.1. ПОНЯТИЕ КОНДОМИНИУМА ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН

Развитие рыночных отношений в нашей стране неразрывно связано с проведением реформы и в жилищной сфере. В качестве основных ее элементов в научной литературе, в программах и концепциях перехода к рынку, как правило, называют такие радикальные меры, как проведение приватизации государственного жилищного фонда, изменение системы оплаты квартир в домах государственного жилищного фонда, становление новой особой формы собственности — кондоминиума.

Понятие «кондоминиум» в современной юридической науке встречается довольно часто, но оно все еще недостаточно разработано. Несмотря на то, что кондоминиум как форма общей собственности существовал еще в римском праве, до сих пор не сформулировано признаваемое всеми правовыми системами понятие. Кроме того, многие аспекты кондоминиума недостаточно теоретически обоснованы.

Для того чтобы раскрыть рассматриваемое понятие, необходимо проследить историю возникновения кондоминиума, а также сравнить дефиниции данного термина в законодательствах других стран.

Слово «кондоминиум» — латинского происхождения («кон» — общий, «доминиум» — имущество). Впервые встречается в римском праве.¹ Кондоминиумом признавалась общая собственность.² 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

¹ Купрякова С. И. Правовое регулирование приватизации жилья: Дис. ... канд. юрид. наук. — М.: МГУ, 1996. С. 138.

² Хвостов В. М. Система римского права: Конспект лекций. — М.: Типография Вильде, 1908. С. 14.

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». ¹

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. ² С этого времени термином «кондоминиум» стали обозначать 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». ³ Например, в начале XX в. Судан представлял собой англо-египетский кондоминиум. ⁴

Развитие понятия кондоминиума в зарубежных странах опиралось на положения римского права. В средние века на территории Западной Европы кондоминиальные правоотношения складыва-

¹ Бартошек М. Римское право: понятие, термины, определения.— М.: Юрид. лит., 1989. С. 79.

² The owner's and manager's guide to condominium management. Institute of real estate management.— Chicago, 1984. P. 10.

³ Городов О. А. Жилищное право: Учеб. пос.— М.: Юрайт-М, 2001. С. 77.

⁴ Цвайгерт К., Кетц Х. Введение в сравнительное правоведение в сфере частного права: В 2-х т.— М.: Международные отношения, 1995.— Т. 1. С. 456.

лись 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.¹ 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 гражданском праве Республики 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.

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 [16].² 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, дворы, парки и сады, подъездные пути, несущие конструкции зданий, общие элементы оборудования, в том числе части канализации, пресекающие отдельные помещения, лестничные клетки, дымоходы и дымовые трубы, места общего пользова-

¹ Мещеряков Н. Л. Жилищная кооперация в капиталистическом и в советском строе. — М.: Книгосюз, 1926. С. 17—18.

² Regim de la cooperativ.— Paris, 1991.— 195 с.

ния, переходы и коридоры. Для французского законодательства характерна подробнейшая регламентация вопросов владения, пользования и распоряжения недвижимостью, находящейся в коллективной собственности.¹

Таким образом, можно сделать вывод, что хотя понятие кондоминиума как таковое в законе отсутствует, названным нормативным правовым актом регулируются отношения, аналогичные отношениям, складывающимся в Республике Казахстан по поводу кондоминиума.

Обратившись к германскому гражданскому законодательству, в частности, к принятому еще в 1951 г. Закону «О праве собственности на жилое помещение и о праве длительного пользования жилой площадью» (Закон о праве собственности на жилье) от 15 марта 1951 г., мы также встречаем отношения, аналогичные казахстанским кондоминиальным.² В соответствии с данным нормативным правовым актом на квартиры может возникнуть индивидуальное право собственности на жилое помещение, а на помещения здания, используемые не для целей проживания,— право долевой собственности. Таким образом, действует неразрывная связь между индивидуальным правом собственности на квартиру и долей в праве общей собственности на части имущества, совместно принадлежащего всем жителям какого-либо здания (например, земельный участок, крыша, коридоры). В самом Законе не встречается понятие «кондоминиум». Однако абз. 2, 3 § 1 гласят, что право собственности на жилое помещение является индивидуальным правом собственности, соединенным с правом долевой собственности на общее имущество, частью которого это помещение является (абз. 2 § 1), и право собственности на нежилое помещение здания является индивидуальным правом собственности, соединенным с правом долевой собственности на общее имущество, частью которого это помещение является (абз. 3 § 1), что позволяет отнести данные отношения к понятию «кондоминиум».

Сравнивая европейское жилищное законодательство, можно отметить, что и во Франции, и в Германии регулирование отношений в многоквартирных жилых домах имеет сходные черты.

¹ Крашенинников П. В. Жилищное право.— М.: Статут, 2000. С. 183.

² Германское право.— М., 2000.— Ч. 3.— 224 с.

Исследуя канадское гражданское законодательство, мы выяснили, что в Канаде вопросы общей собственности на недвижимость в жилищной сфере регламентируются на уровне штатов, в частности, Гражданскими кодексами штатов. Представляется интересным опыт регулирования общей собственности в штате Квебек. Указанный штат, традиционно тяготеющий в силу различных исторических событий к Франции и вместе с тем являющийся субъектом Канадской Федерации, впитал в себя элементы как англосаксонской, так и континентальной (точнее, французской) систем права.

В Гражданском кодексе Квебека дан довольно детальный перечень имущества, находящегося в общей собственности.¹ «Согласно закону,— отмечает П. В. Крашенинников,— кодекс относит к общей собственности собственников многоквартирного дома: землю, лужайки, веранды или балконы, парки и сады, выезды на дорогу, лестницы и лифты, коридоры и холлы, места общего пользования, стоянки, складские помещения, подвалы, фундаменты и основные стены здания, общее оборудование и аппаратуру, такие как центральное отопление, система кондиционеров, трубы и провода, включая и те, которые находятся в отдельных частях. Кроме того, к общей собственности относятся перегородки или стены, которые не являются частью фундамента или основной частью здания, но отделяют отдельную часть от общего имущества или от другой отдельной части. Собственник имущества имеет долю в праве общей собственности на общее имущество, при этом доля пропорциональна стоимости его квартир».² То есть, по смыслу гражданского законодательства штата Квебек под кондоминиумом следует понимать особый вид недвижимости, то есть 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). Этим законодательство Квебека существенно отличается от законодательства европейских стран.

¹ Гражданский кодекс Квебека.— М.: Статут, 1999.— 567 с.

² Крашенинников П. В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения.— М.: Статут, 2000. С. 117.

Таким образом, изучив гражданское законодательство стран, имеющих длительный исторический опыт в области регулирования жилищных правоотношений, связанных с обладанием общим имуществом многоквартирного жилого дома, мы пришли к выводу, что данные правоотношения можно классифицировать как кондоминиальные и, соответственно, отношения собственности можно охарактеризовать понятием «кондоминиум».

В каком бы значении не использовался термин «кондоминиум» в разных странах (форма собственности, имущественный комплекс, орган управления), в любом случае отношения в многоквартирных жилых домах характеризуются общими чертами:

1) в имущественном комплексе есть два объекта: раздельное и общее имущество;

2) права на раздельное и общее имущество неразрывно связаны между собой;

3) права на общее имущество возлагают на участников кондоминиума бремя его содержания.

В немецком праве не используется понятие «кондоминиум». Однако, это не означает, что в Германии в сфере жилищных отношений не возникают кондоминиальные правоотношения, признаки которых мы указали выше.

Начнем с того, что Закон «О праве собственности на жилое помещение и о праве длительного пользования жилой площадью» содержит основные положения и признаки, которые позволяют квалифицировать собственность на жилые и нежилые помещения как кондоминиум. Одним из таких признаков является то, что в кондоминиуме сочетается индивидуальная собственность на отдельные жилые (нежилые) помещения и общая долевая собственность на места общего пользования. Закон по этому поводу дает следующее определение: «Право собственности на жилое или нежилое помещение здания является индивидуальным правом собственности, соединенным с правом долевой собственности на общее имущество, частью которого это помещение является» (абз. 2, 3 § 1).

Таким образом, германское жилищное законодательство закрепляет, что в многоквартирных жилых домах сочетается индивидуальная собственность на отдельные части недвижимости и общая собственность на места общего пользования, что соответствует первому признаку режима кондоминиума.

Второй признак condominiuma вытекает из положений § 2 Закона о праве собственности «Основания возникновения прав собственности», в соответствии с которым, право собственности на жилое помещение возникает в силу предоставления индивидуального права собственности на основании договора или в силу раздела собственности и абз. 2 § 1 «Определение понятий», в соответствии с которым право собственности на жилое помещение является индивидуальным правом собственности, соединенным с правом долевой собственности на общее имущество, частью которого это помещение является. Таким образом, собственники жилых помещений, приобретя право собственности на данное помещение, автоматически становятся обладателями права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома, т. е. фактически образовывается condominium, который создается не волеизъявлением участников, а образовывается в силу факта нахождения отдельных частей недвижимости в раздельной собственности и необходимости признания мест общего пользования общей собственностью всех индивидуальных собственников.

В Германии право собственности на жилье возникает и прекращается на основании нотариально удостоверенного вещно-правового договора и регистрации такого договора в поземельной книге. Правообладателями могут быть физические и юридические лица.¹

Соглашение участников правоотношения необходимо как для предоставления, так и для прекращения права собственности. Поскольку соглашение является сделкой, то оно должно быть заключено в форме, в которой совершаются сделки о передаче недвижимого имущества. К данному виду сделки предъявляется требование об обязательной регистрации уполномоченным регистрирующим органом в поземельной книге. Законом о праве собственности на жилье запрещено совершать сделки по прекращению или предоставлению индивидуального права собственности под условием или с определением срока (абз. 2 § 4).²

¹ Гражданское и торговое право капиталистических государств / Под ред. Е. А. Васильева — М.: Международные отношения, 1993. С. 199.

² Германское право. Гражданское уложение.— М.: Статут, 1996.— Ч. 1. С. 200.

Если заключается договор, по которому одна из сторон обязуется предоставить, приобрести или прекратить индивидуальное право собственности, то к нему применяется § 313 Германского Гражданского уложения.

Рассматривая следующий признак кондоминиума, необходимо отметить, что к объектам индивидуального права собственности Закон о праве собственности на жилье относит:

1) определенное жилое помещение, которое построено или будет построено на земельном участке;

2) определенные нежилые помещения, которые построены или будут построены на земельном участке;

3) относящиеся к вышеназванным помещениям части здания, которые могут быть изменены, снесены или пристроены без ущемления права общей собственности;

4) части здания, которые могут быть изменены, снесены, пристроены без ущемления права, основанного на индивидуальной собственности какого-либо домовладельца за пределами положений § 4;

5) части здания, которые могут быть изменены, снесены, пристроены без изменения внешнего облика этого здания.

Общей собственностью по германскому гражданскому праву являются следующие объекты:

1) земельный участок;

2) части принадлежности и оборудование здания, не находящиеся в индивидуальной собственности или в собственности третьих лиц;

3) части здания, необходимые для его существования или безопасности, а также принадлежности и оборудование, предназначенные для общего пользования домовладельцев, даже если они находятся в помещениях, относящихся к индивидуальной собственности;

4) составные части здания, которые могут быть объектом индивидуального права собственности, однако по соглашению домовладельцев на них может быть установлена общая собственность.

Выше мы отметили, какие объекты германское жилищное законодательство относит к индивидуальной (раздельной) собственности, а какие — к общей. В Законе о праве собственности на жилье подробно регламентирован правовой режим этих видов имущества.

Поскольку законодательно закреплено, что право собственности на жилое помещение является соединенным с правом долевой собственности на общее имущество, частью которого это помещение является, следовательно, 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.

К признакам кондоминиума относится то, что имущество, не находящееся в индивидуальной собственности, является общей долевой собственностью всех домовладельцев. По общему правилу, доли в общей долевой собственности пространственно не выделяются, а выражаются в форме части единицы, принадлежащей каждому участнику. Параграф 17 Закона о праве собственности на жилье гласит, что доля участников общей собственности определяется по размеру стоимости их прав на жилое помещение.

Поскольку общее имущество находится в распоряжении и в общем пользовании домовладельцев, то каждый домовладелец имеет право совместно пользоваться общим имуществом. По отношению к другим домовладельцам каждый домовладелец обязан нести бремя по содержанию общего имущества, а также расходы по поддержанию в надлежащем состоянии, ремонту и прочему управлению и совместному использованию общего имущества соразмерно своей доле. В случае, если были произведены конструктивные изменения здания, повлекшие увеличение или изменение объекта права индивидуальной собственности, то соответственно изменяется стоимость доли в общей собственности.¹

Германское законодательство о жилье, в частности, Закон о праве собственности на жилье, предусматривает возможность извлечения домовладельцами прибыли из имущества, принадлежащего им на праве общей долевой собственности.

Каждый домовладелец имеет право на часть доходов от общего имущества, соответствующего его доле. Доля определяется на ос-

¹ Основные институты гражданского права зарубежных стран: сравнительно-правовое исследование / Рук. кол. В. В Залесский.— М.: Юрист, 2000. С. 115.

новании соотношения долей общей собственности, зарегистрированной в поземельной книге согласно § 47 Положения о поземельных книгах (абз. 1 § 16). В соответствии с этим правилом каждый домовладелец, давший согласие на получение прибыли от общего имущества, не только имеет право на долю от дохода, но и обязан нести бремя по содержанию общего имущества, а также расходы по поддержанию в надлежащем состоянии, ремонту и прочему управлению и совместному использованию общего имущества соразмерно своей доле. Домовладелец, который не согласен с осуществлением мероприятий по использованию общего имущества в качестве источника прибыли, не имеет права на получение доходов, полученных в результате вышеперечисленных мер, более того, он не обязан нести расходы, вызванные их осуществлением. Если стоимость доли в общей собственности изменилась вследствие осуществления мер, на которые домовладелец не дал своего согласия, то такое изменение не принимается во внимание при определении стоимости этой доли (§ 17).

Таким образом, собственники помещений имеют право на извлечение доходов из имущества, принадлежащего им на праве общей долевой собственности, кроме этого, собственники помещений несут также и ответственность по содержанию общего имущества (сюда включаются расходы по поддержанию в надлежащем состоянии, ремонту, а также налоговые и иные обязательства перед третьими лицами, связанные с обладанием общим имуществом).

Следующим признаком кондоминиума является то, что доля участника кондоминиума в общем имуществе неотделима от права на помещение, находящееся в раздельной собственности, и не может быть самостоятельным предметом отчуждения: «Индивидуальное право собственности не может быть отчуждено или обременено без доли в общей собственности на имущество, к которому оно относится» (абз. 1 § 6). Таким образом, невозможно ни продать, ни купить квартиру, принадлежащую домовладельцу, не продавая и не покупая при этом полную долю такого домовладельца в общей собственности. Нельзя также обременить индивидуальное имущество, не обременив при этом полную долю такого домовладельца в общей собственности.

Абзац 1 § 13 Закона о праве собственности на жилье устанавливает следующее: «Каждый домовладелец может, если закон или

права третьих лиц этому не препятствуют, обращаться по своему усмотрению с частями здания, находящимися в индивидуальной собственности, в частности, проживать в них, сдавать в наем, в аренду или использовать иным образом и исключить вторжение других лиц». Таким образом, обладатель индивидуальной (раздельной) собственности, входящей в состав кондоминиума, вправе распоряжаться ею свободно, без необходимости получать согласие других собственников (домовладельцев) здания. Это еще один признак кондоминиума. Общим имуществом по смыслу Закона является земельный участок, а также части, принадлежности и оборудование здания, не находящиеся в индивидуальной собственности или в собственности третьих лиц (абз. 5 § 1). Индивидуальное право собственности не может быть отчуждено или обременено без доли в общей собственности на имущество, к которому оно относится, т. е. индивидуальная собственность неразрывно связана с долей в общей собственности, и невозможно продать или купить жилое или нежилое помещение, не купив или не продав долю в общей собственности.

Анализируя законодательство Германии, можно сделать вывод о применимости положений о специфических признаках кондоминиума к отношениям, возникающим в многоквартирных жилых домах. О сопоставимости правового статуса на жилье в Германии и Казахстане высказывался Инго Риш. В обоснование своего мнения он приводит следующее: «...владелец квартиры становится собственником приобретаемой им квартиры (собственность на жилое или нежилое помещение) и пропорционально площади своей квартиры к общей площади объекта — собственником (совладельцем) идеальной доли земельного участка».¹

Таким образом, на основании германского закона «О праве собственности на жилые помещения и о праве длительного пользования жилой площадью» от 15 марта 1951 г. жилищные правоотношения, складывающиеся в многоквартирном жилом доме, можно рассматривать как кондоминиальные, т. е. как особую форму собственности на жилое (нежилое) помещение с правом общей долевой собственности на все остальное имущество в здании.

¹ Инго Риш. Отдельные вопросы права на недвижимость в Германии и в Казахстане // Объекты гражданских прав / Отв. ред. М. К. Сулейменов.— Алматы.— 2004. С. 102—104.

Из Европы идея кондоминиума распространилась и на Американский континент. Первой из южно-американских стран, осуществивших рецепцию этого института, стала Бразилия, где был принят закон, разрешающий продажу так называемой «горизонтальной собственности». Несколькими десятилетиями позже Пуэрто-Рико, где при быстром росте населения остро ощущались слабая обеспеченность жильем и недостаток подходящих для строительства земельных участков, по примеру своего южного соседа приняла закон «The Horizontal property Act of 1958». Этим актом, в частности, устанавливался порядок владения недвижимостью с использованием принципа кондоминиума. Ситуация с жильем в Пуэрто-Рико создала прецедент для внедрения аналогичных способов управления недвижимостью в США. В 1961 г. национальный закон о жилищном строительстве («National Housing Act») был дополнен разделом 234, расширяющим пределы управления недвижимостью в жилищной сфере и возложившим координацию действий в этой области на Федеральное агентство жилищного строительства. С этого времени кондоминиумы превратились в одну из составных частей рынка частного владения жилыми домами в США.¹

Для нашего исследования представляет интерес опыт развития и применения понятия «кондоминиум» в Соединенных Штатах Америки.

В 1961 г. Конгресс США принял закон о кондоминиуме. Необходимость принятия подобного закона была связана с резким возрастанием цен на коммунальные услуги и многочисленными случаями, когда бывшие домовладельцы бросали свои дома либо поквартирно распродавали их арендаторам или любым желающим. В результате появилось множество новых владельцев, которые и регистрировали ассоциации собственников жилья (аналог наших кооперативов собственников квартир). Опыт США в создании кондоминиумов насчитывает более 40 лет. В настоящее время кондоминиумы популярны среди населения и являются неотъемлемой частью жизни граждан. Регламентация организации и деятельности таких ассоциаций находится в ведении штатов, однако регулирование вопросов общей собственности на недвижимость в жилищной сфере практически везде аналогично.

¹ См.: Городов О. А. Указ. соч. С. 77—78.

Законодательство штатов устанавливает, что ассоциации создаются в качестве средства, с помощью которого владельцы квартир в многоквартирных домах, являющихся их общей собственностью, могут осуществлять действия по управлению, содержанию, ремонту общего имущества. Американское законодательство к общей собственности в многоквартирных домах относит землю, здание и усовершенствования, к ним относящиеся (элементы общего пользования).¹ В США кондоминиумы, как правило, создаются двумя способами. Первый способ сводится к тому, что если дом только возводится, его владелец (застройщик), обычно являющийся частным предпринимателем, регистрирует кондоминиум по окончании строительства и до начала продажи квартир. Регистрация налагает определенные обязательства, распространяющиеся как на владельца (застройщика), так и непосредственно на условия использования собственности. Каждый последующий покупатель квартиры у владельца (застройщика) автоматически становится членом ассоциации-кондоминиума и соглашается выполнять ее требования (при этом у покупателя нет другого выбора). Второй способ — владелец уже существующего здания, квартиры в котором уже сданы в аренду жильцам, может зарегистрировать его в качестве кондоминиума. Однако в данном случае возникают некоторые сложности, поскольку необходимо защищать права жильцов, хотя фактический результат будет таким же, как и при первом варианте.²

Таким образом, кондоминиум в США — ассоциация собственников квартир, которая осуществляет управление общей собственностью в многоквартирном жилом доме.

Отличительной особенностью законодательства США является то, что понятие «кондоминиум» закреплено в нормативном правовом акте и содержание, вкладываемое в данное понятие, существенно отличается от содержания, вкладываемого в это понятие европейским законодательством, тем, что в США кондоминиум — это не форма собственности и не объект недвижимости, а форма управления многоквартирным жилым домом.

¹ См.: Крашенинников П. В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. С. 114—115.

² Батлер С. «Кондоминиум» как форма собственности на недвижимость // Вопросы экономики.— 1993.— № 7.— С. 147.

С началом экономических преобразований в странах СНГ значительно изменилось законодательство, регулирующее отношения собственности в жилых домах.

После введения в действие нового законодательства, регулирующего право собственности, принятия нормативно-правовых актов о приватизации жилья, отношения собственности граждан в многоквартирных домах претерпели значительные изменения. Отношения эти весьма многообразны, поскольку предметом права собственности граждан 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. Необходимость регулирования этих отношений стала причиной введения впервые в истории жилищного законодательства понятия «кондоминиум».

Правительства многих стран СНГ приняли нормативно-правовые акты, которыми регламентируются отношения кондоминиума.

Исследование понятия «кондоминиум» невозможно без обращения к научному и историческому опыту стран ближнего зарубежья. Так, одной из стран, имеющих опыт в регулировании отношений, возникающих в многоквартирных жилых домах, является Россия. В соответствии с действовавшим в России до октября 1917 г. гражданским законодательством понятием «кондоминиум» обозначалось объединение собственников жилья (в то время оно называлось товарищество владельцев квартир). Создание таких товариществ было массовым в дореволюционном Санкт-Петербурге, поскольку в значительной степени упрощало эксплуатацию объектов коллективной собственности: лестничных клеток, лестниц, коридоров, подвалов, сантехнического оборудования и т. п.¹

Советское законодательство в 20-е гг. XX в. кондоминиумом также признавало жилищные товарищества, т.е. объединения жильцов. Жильцы объединялись вследствие общности интересов, стремления совместить усилия по защите своих прав, улучшить жилищные условия, качество жилья, среды обитания. В конечном

¹ Кондоминиум и вы // Экономика и жизнь.— 1994.— № 36, 37.— С. 112.

итоге это сводилось к установлению общественного контроля над расходованием средств, выделяемых на эксплуатацию и содержание жилого фонда, и самостоятельному управлению своими домами. Эти причины (а особенно последние из названных) были основным предметом искоренения в социалистическом обществе, поскольку несли в себе зачатки частнособственнических интересов жильцов. Именно «классовый характер» деятельности жилищных товариществ в 20-е гг. обусловил разорение и уход в небытие первых организаций жителей многоквартирных домов.¹

Позднее, в 50-е гг. XX в. содержательный аспект кондоминиальных отношений собственников квартир в многоквартирном жилом доме нашел свое законодательное закрепление в Положении о жилищно-строительных коллективах индивидуальных застройщиков, утвержденном Постановлением Совета Министров РСФСР от 09 июля 1959 г. № 1184.² В соответствии с названным актом индивидуальные застройщики с сохранением прав личной собственности одного застройщика на одну квартиру являлись участниками общей собственности на фундамент, крышу, лестничные клетки и другие части многоквартирного дома, которые обслуживают все квартиры.³ Как мы видим, данное постановление допускало дробление дома на определенные части, которые поступают в собственность отдельных граждан. В общей долевой собственности застройщиков находились лишь такие части строения, которые обеспечивают его хозяйственное использование в интересах всех сособственников.⁴ В связи с этим представляется правильным вывод О. С. Иоффе о том, что каждая квартира такого сообща возведенного дома, являясь индивидуальной собственностью застройщика, не входит в состав общей собственности и пра-

¹ Товарищества собственников жилья: Информ.-метод. пос.— Сарапул: Арко, 2000. С. 5.

² Положение о жилищно-строительных коллективах индивидуальных застройщиков, утвержденное Постановлением Совета Министров РСФСР от 9 июля 1959 г. // СП РСФСР — 1959.— № 19.— Ст. 77.

³ См.: Городов О. А. Указ. соч. С. 76.

⁴ Дуневич Л., Нечецкий М. Правовые вопросы индивидуального и коллективного жилищного строительства.— М.: Юридическая литература, 1958. С. 21.

вила Гражданского кодекса об общей собственности на нее не распространяются.¹

Интересно развитие понятия «кондоминиум» в России. Необходимо отметить, что в России за последние 16 лет понятие «кондоминиум» претерпевало изменения. Реформа жилищного законодательства привела к тому, что это понятие вообще исключено из законодательного употребления.

Приватизация жилья началась в России в 1991 г., и с этого времени в законодательстве РФ появилось такое понятие, как кондоминиум. Сам термин «кондоминиум» впервые был введен Законом Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г.² Мы приводим определение, данное в Основах в момент их принятия, поскольку позднее в Основы вносились изменения, непосредственно касающиеся определения кондоминиума, данного в ст. 1 и ст. 8. В прежней редакции Основ кондоминиумом называлось товарищество собственников жилых помещений, то есть объединение граждан. Однако практического применения это понятие не нашло.

Через год в Указе Президента РФ № 2275 «Об утверждении временного положения о кондоминиуме» от 23 декабря 1993 г. понятие кондоминиума было раскрыто более полно, определены цели, задачи, предмет деятельности, права и обязанности товарищества и членов товарищества.³ Во временном положении кондоминиум определялся также как объединение собственников в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере, в границах которого каждому из собственников на праве частной или государственной, муниципальной собственности, иной формы собственности принадлежат в жилых домах жилые (квартиры, комнаты) и/или нежилые помещения, включая пристроенные, а также другое

¹ Иоффе О. С. Советское гражданское право.— М.: Юридическая литература, 1967. С. 340.

² Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г. // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации.— 1993.— № 3.— Ст. 99.

³ Указ Президента РФ «Об утверждении временного положения о кондоминиуме» от 23 декабря 2003 г. // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации.— 1993.— № 52.— Ст. 5079.

недвижимое имущество, непосредственно связанное с жилым домом, являющееся общей собственностью домовладельцев и следующее судьбе права домовладельца на жилое или нежилое помещение. Домовладельцы в кондоминиуме составляют товарищество домовладельцев, которое обеспечивает согласие домовладельцев по вопросу порядка реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.

Временное положение о кондоминиуме, хотя и имело ряд существенных недостатков, являлось на тот период единственным юридическим актом федерального уровня, регулировавшим функционирование кондоминиумов.

В нормативных правовых актах того периода существовали весьма противоречивые дефиниции кондоминиума. Так, в Законе РФ «О федеральной жилищной политике» в одних случаях под кондоминиумом понималось объединение собственников жилых помещений в многоквартирных домах, в других — объединение самих жилых помещений (сравнение ч. 7 ст. 1, ч. 1 ст. 8, с одной стороны, и ч. 4 ст. 8 — с другой). Что касается Временного положения о кондоминиуме, то там также наблюдалась нечеткость в определении этого понятия. В пункте 1 Временного положения кондоминиумом называется объединение собственников в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере. А в пункте 2 говорится, что домовладельцы в кондоминиуме (см. п. 1 «Объединение собственников») составляют товарищество (объединение) домовладельцев (тех же собственников). По-видимому, в обоих нормативных актах были допущены терминологические ошибки, которые породили некоторую путаницу в определении понятий. Данные нормативные акты применялись в течение небольшого отрезка времени и, по существу, по многим аспектам играли роль переходных актов.

Российскими учеными в середине 90-х гг. высказывались различные точки зрения на рассматриваемое понятие. В частности, И. Исрафилов определял кондоминиум как способ приобретения жилья в собственность.¹ Другие авторы понимают рассматриваемое понятие как тип недвижимости, находящийся в общей собственности, с определенными признаками.²

¹ Исрафилов И. Особенности права собственности на квартиру // Российская юстиция. — 1995. — № 1. — С. 27.

² Столица готовит замечания к Федеральному положению о кондоминиуме // Экономика и жизнь. — 1994. — № 2. С. 21.

В первой половине 90-х гг. в различных научных исследованиях российские ученые высказывали мысль о том, что было бы логично разделить понятия «кондоминиум» и «товарищества домовладельцев». При этом предлагались следующие формулировки. Кондоминиум — это объединение собственников жилых и/или нежилых помещений для управления общей собственностью домовладения, а товарищество домовладельцев — это организация, функционирующая для управления собственностью в жилищной сфере, обеспечения прав всех его членов.¹ По мнению С. П. Гришаева, кондоминиум — это новая форма обслуживания и ремонта приватизированных жилых помещений, создаваемая в виде жилищных товариществ и иных объединений собственников приватизированных жилых помещений.²

До июня 1996 г. «Временное положение о кондоминиуме» оставалось единственным федеральным нормативным актом, регламентирующим создание товариществ. Как мы уже отмечали, этот документ во многом был несовершенен: он лишь в общих чертах касался основ создания кондоминиумов и деятельности товариществ. Решение некоторых принципиальных вопросов, требующих единого подхода, было отдано на откуп местным органам власти. В результате в разных городах товарищества оказывались в неравном положении. Недостаток всеобъемлющей законодательной базы порождал скептическое, а зачастую даже откровенно негативное отношение к идее создания товариществ собственников жилья, непонимание значения понятия кондоминиума. Необходимо отметить, что внедрение кондоминиума и его действенное функционирование ставилось под сомнение российскими специалистами, исходя из несовершенства нормативно-правовых актов, регулирующих данную сферу.³ Критику сложившейся ситуации в российском законодательстве мы встречаем у Д. Т. Потяркина. Во-первых, он разграничивает понятия «кондоминиум» и «товарищество собственников жилья». При этом он отмечает, что до недавнего времени в рассматриваемые понятия вкладывался одинаковый смысл. Воз-

¹ См.: Купрякова С. И. Указ. соч. С. 140.

² Гришаев С. П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру.— М.: Бек, 1995. С. 28.

³ Филиппов С. Маркетинг в жилищном хозяйстве // Жилищное и коммунальное хозяйство.— 1994.— № 3. С. 20.

никшая сумятица в определениях была скорректирована Указом Президента Российской Федерации от 23 декабря 1993 г. № 2275, которым было утверждено Временное положение о кондоминиуме. В нем термином «кондоминиум» называлось объединение собственников в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере. Одновременно с этим в Положении отдельно закреплялось и понятие «товарищества домовладельцев», т.е. собственников помещений. Таким образом, понятия товарищества и кондоминиума были разграничены.¹

Наконец, законодательными органами Российской Федерации был принят закон Российской Федерации «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996 г., в котором была произведена конкретизация термина «кондоминиум», а также отграничение его от понятия «товарищества собственников жилья».² В соответствии с Законом РФ «О товариществах собственников жилья» кондоминиумом признавался единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) — частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности, а остальные части (общее имущество) находится в их общей долевой собственности. Таким образом, давая определение кондоминиума, законодатель уже не отождествлял это понятие с товариществом собственников жилья, а относил его к имущественному комплексу недвижимого имущества, включающему в себя:

— жилое здание — строение, которое имеет почтовый адрес и не менее половины полезной площади которого служит целям проживания;³

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

² Закон РФ «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996 г. // Собрание законодательства Российской Федерации.— 1996.— № 25.— Ст. 2963.

³ Архитектура гражданских и промышленных зданий.— М.: Архитектура, 1983.— Т. 3. С. 8—12.

— прилегающий к зданию земельный участок — часть территории, на которой расположено жилое здание, а также вспомогательные строения, сооружения и элементы благоустройства. Границы земельного участка определяются в соответствии с требованиями градостроительных нормативов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

— иные объекты недвижимости, к которым относятся как пристроенные к жилому зданию строения, так и строения, расположенные за пределами контура его капитальных (несущих) наружных стен (сарай, гаражи и др.), находящиеся на прилегающем земельном участке.

Отход от трактовки кондоминиума как товарищества привел к тому, что кондоминиумом стал называться единый комплекс недвижимого имущества, в котором отдельные помещения находятся в частной, государственной, муниципальной или иных формах собственности.¹

Однако комплекс недвижимого имущества мог считаться кондоминиумом лишь в том случае, когда отдельные жилые и/или нежилые помещения в жилом здании находятся в частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части комплекса находятся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений — домовладельцев.

В ст. 5 Закона РФ «О товариществах собственников жилья» были перечислены конструктивно-технические элементы, которые могут входить в комплекс недвижимого имущества, подпадающий под признаки кондоминиума. В соответствии с данной статьей такими объектами признавались:

— часть жилого здания размером не менее одной блок-секции, имеющей изолированный от других частей здания вход и межквартирный лестнично-лифтовой узел;

— отдельно стоящее здание;

— несколько компактно расположенных жилых зданий;

— несколько компактно расположенных односемейных садовых или дачных домов с приусадебными участками или без них;

— несколько компактно расположенных гаражей и других объектов, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры.

¹ См.: Потяркин Д. Е. Указ. соч. С. 21—23.

Также кондоминиумом признавалась отдельная часть здания размером не менее одной блок-секции, имеющей изолированный от других частей здания вход и межквартирный лестнично-лифтовой узел. Блок-секции представляют собой автономные части жилых зданий как в объемно-планировочном и архитектурно-художественном, так и в инженерном отношениях. Для более полного учета градостроительных условий и создания разнообразных архитектурных решений жилой застройки разрабатываются серии блок-секций. Типовые блок-секции имеют различную конфигурацию (рядовую, торцовую, со сдвигом, угловую, крейтовую), что обеспечивает широкие возможности создания серий типовых проектов жилых зданий различной этажности и с различным составом квартир. В случае возникновения сомнений по поводу принадлежности той или иной части здания к блок-секции заинтересованные лица могут получить письменное заключение районного архитектора.

В Законе РФ «О товариществах собственников жилья» содержались нормы, регулирующие отношения собственности в кондоминиуме; порядок образования, эксплуатации, приращения, отчуждения, передачи прав на недвижимое имущество в кондоминиуме; требования к государственной регистрации недвижимого имущества, являющегося объектом отношений собственности в кондоминиуме; порядок управления недвижимым имуществом в кондоминиуме, создания, регистрации, функционирования и ликвидации товарищества собственников жилья.

Важнейшими из указанных отношений являлись отношения собственности в кондоминиуме. Исходя из формулировки кондоминиума, его структура состоит из двух частей: одна — это жилые помещения, принадлежащие на праве частной собственности отдельным гражданам, проживающим в этих помещениях, а другая часть дома находится в общей собственности граждан-собственников квартир в многоквартирном доме. Согласно Закону (ст. 7), общим имуществом в кондоминиуме являются обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши. Кроме того, к общей собственности относятся технические этажи и подвалы, ограждающие и несущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслужи-

вающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума.

В многоквартирном доме собственнику квартиры наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. Российские цивилисты рассматривают кондоминиум как имущественный комплекс. Так, О. А. Городов, анализируя данное понятие, говорит о том, что за термином «кондоминиум» закреплено значение объекта, под которым понимается единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные предназначенные для жилых или иных целей части (помещения) находятся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.¹ Д. Б. Савельев кондоминиумом признает единый комплекс недвижимого имущества, отличием которого от прочих зданий и сооружений является сочетание режимов единоличной собственности на помещения и общей долевой собственности на прочее имущество в кондоминиуме.²

Таким образом, до недавнего времени, в частности, до 1 марта 2005 г., в России кондоминиумом считался сложный объект, отдельные части которого находятся в двух правовых режимах: на праве моно- и полисубъектной собственности.³

1 марта 2005 г. был введен в действие Жилищный кодекс РФ, в положениях которого понятие «кондоминиум» как единый комплекс недвижимого имущества вообще не используется, а Федеральный закон «О товариществах собственников жилья», регулирующий вопросы кондоминиумов, признан с 1 марта 2005 года утратившим силу. Соответствующие изменения были внесены в другие законодательные акты, в которых речь велась о кондоми-

¹ См.: Городов О. А. Указ. соч. С. 79.

² Савельев Д. Б. Долевая собственность в кондоминиуме // Российская юстиция.— 2000.— № 10.— С. 17—18.

³ См.: Городов О. А. Указ. соч. С. 79.

ниуме. В частности, был принят Федеральный закон «О внесении изменений в статью 23 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», закон предусматривает замену в наименовании и пункте 1 статьи 23 закона о госрегистрации прав на недвижимое имущество понятие «кондоминиум» на понятие «многоквартирный дом».

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».¹

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 имущества. 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.² Так, в учебной литературе некоторых казахстанских авторов кондоминиум называется то формой собственности, то комплексным объектом.³

По законодательству Кыргызской Республики кондоминиум может образовываться собственниками помещений по воле более

¹ Закон Республики Кыргызстан «О товариществах собственников жилья (кондоминиумах)» от 8 октября 1997 г.

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

³ Весельская Н. Р., Горячева Е.В. Жилищное право Республики Казахстан: Учебник для вузов.— Караганда, 2006. С. 185.

2/3 собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных зданиях. Надо отметить, что стать членом кондоминиума можно лишь с собственного добровольного согласия, поскольку в ст. 3 Закона «О товариществах собственников жилья (кондоминиумах)» установлено следующее: никого из собственников помещений не могут заставить стать членом кондоминиума, принуждение собственников жилья со стороны должностных лиц к созданию кондоминиума влечет ответственность в соответствии с действующим законодательством. В данном случае соблюдается принцип добровольности вступления в ту или иную организацию. Несмотря на то, является ли собственник помещения участником кондоминиума или нет, он обязан участвовать в расходах по содержанию общего имущества.

В Кыргызской Республике в соответствии с названным законом кондоминиум создается на учредительном собрании, на котором утверждается устав кондоминиума, избирается председатель, правление и (в случае необходимости) ревизионная комиссия. Поскольку по законодательству Республики Кыргызстан кондоминиум — это юридическое лицо, то оно подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке в Министерстве юстиции Кыргызской Республики.

Для исследования представляет интерес рассмотрение вопроса о том, как законодатель решает судьбу общего имущества многоквартирного жилого дома. В одном случае при создании кондоминиума в здании, находящемся в государственной или коммунальной собственности, общее имущество здания передается кондоминиуму в их общую долевую собственность по акту приема-передачи безвозмездно. В другом случае при создании кондоминиума в здании, где часть общего имущества находится в собственности юридических и физических лиц, данное общее имущество здания передается в пользование кондоминиуму на основе договора. Таким образом, передача общего имущества вновь образованному кондоминиуму происходит по-разному в зависимости от того, в какой форме собственности находится здание, в котором создан кондоминиум. Под общим имуществом в законе понимаются все части здания, кроме помещений, принадлежащих собственникам, общее имущество находится в общей долевой собственности всех собственников помещений. К нему относятся общие по-

мещения здания, несущие конструкции здания, кровля, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование за пределами и внутри здания, обслуживающее более одного помещения, и земельные участки, закрепленные за зданием.

Исследования подтверждают, что в Кыргызской Республике отношения в многоквартирном жилом доме обладают рядом специфических признаков, характерных для режима кондоминиума в Республике Казахстан.

Во-первых, находит свое подтверждение тезис о том, что в кондоминиуме сочетается индивидуальная собственность на отдельные части недвижимости и общая собственность на места общего пользования, поскольку в ст. 9 Закона установлено, что собственникам помещений переходит общее имущество здания на праве общей долевой собственности.

Во-вторых, здание (объект кондоминиума) признается имущественным комплексом, поскольку в соответствии со ст. 1 Закона состоит из помещений собственников и общего имущества, в состав которого входят общие помещения здания, несущие конструкции здания, кровля, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование за пределами или внутри здания, обслуживающее более одного помещения, и земельные участки, закрепленные за зданием.

В-третьих, одним из признаков кондоминиума является то, что участники кондоминиума несут обязательства по содержанию имущества, а также налоговые и иные обязательства перед третьими лицами, связанные с обладанием общим имуществом. Собственники помещений обязаны участвовать в общих расходах кондоминиума пропорционально их доле в общем имуществе. Оплата производится ежемесячно в порядке, предусмотренном уставом. Затраты, связанные с непропорциональным использованием общего имущества собственниками помещений, покрываются этими собственниками за свой счет. Расходы собственников помещений, связанные с индивидуальным использованием общего имущества, закрепленного за помещениями, покрываются этими собственниками. В соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики и уставом кондоминиума кондоминиум может установить неустойку за просрочку платежей по оплате общих расходов, сумма которой не должна превышать 30% от общей суммы долга. В

случае неисполнения собственником своих обязательств кондоминиум вправе предъявить к нему иск с требованием исполнения этих обязательств, компенсации за неуплату платежей и неустойки, установленных уставом и гражданским законодательством. Статья 30 Закона устанавливает правила содержания общего имущества: по получении предварительного уведомления собственник обязан обеспечить доступ представителя кондоминиума к помещению, если проводится проверка состояния общего имущества, его ремонт или замена элементов, доступ к которым расположен внутри помещения, при этом кондоминиум возмещает ущерб, нанесенный собственнику помещения в результате проведения работ по обеспечению содержания общего имущества. Кроме этого, если собственник помещения или другое лицо, выступающее от имени этого собственника, наносит ущерб общему имуществу или помещению, он обязан его возместить. Риск повреждения общего имущества кондоминиума несут все собственники помещений. В соответствии со ст. 26 Закона кондоминиуму предоставляется право использовать общее имущество для получения доходов, полученные доходы принадлежат кондоминиуму и используются в целях функционирования кондоминиума. Законом предоставляется возможность страхования общего имущества кондоминиумом. В случае повреждения или разрушения общего имущества страховое вознаграждение выплачивается кондоминиуму. Все поступления по страхованию используются, в первую очередь, на восстановление или перестройку общего имущества.

К существенным признакам кондоминиума относится также особый режим общей долевой собственности, который мы встречаем в законодательстве Кыргызской Республики. Общее имущество находится в общей долевой собственности всех собственников помещений и не подлежит разделу. Доля в общем имуществе — неделимая доля каждого собственника помещений в праве собственности на общее имущество. Доля в общем имуществе определяется как отношение площади помещений одного собственника к общей площади всех помещений собственников.

Полученные результаты исследования позволяют нам сделать вывод о том, что правовой режим имущества многоквартирного жилого дома или здания, как называет его Закон Кыргызской Республики, полностью идентичен тому режиму, который установлен

в казахстанском законодательстве. Это свидетельствует о едином направлении правовой научной мысли ученых на постсоветском пространстве.

Таким образом, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики кондоминиумом обозначают два совершенно разных понятия. С одной стороны, кондоминиум — это юридическое лицо, создаваемое для управления общим имуществом всех собственников помещений, с другой — под кондоминиумом понимают имущественный комплекс. При этом кондоминиум подлежит государственной регистрации и в системе государственной регистрации юридических лиц (ст. 6), и в системе государственной регистрации недвижимого имущества (ст. 7).

Существуют различные мнения ученых по поводу того, какой правовой режим устанавливается в многоквартирном жилом доме, в котором существуют отдельные помещения, принадлежащие нескольким собственникам. Так, австрийский ученый Г. Колер, анализируя национальный Закон «О собственности на квартиру», приходит к выводу, что квартира представляет собой «представленное собственнику недвижимости вещное право на исключительное использование отдельной квартиры или иного помещения и на единоличное распоряжение этой квартирой (помещением), т.е. это не право собственности на реальную часть дома, а совместная собственность на всю недвижимость (например, 1/50 дома), связанная с правом использования этой квартиры и распоряжения ею».¹

К. Рабенхорст определяет кондоминиум как форму собственности, которая объединяет в себе права собственности граждан на индивидуально-определенные вещи (квартиры в многоквартирном жилом доме) и доли в праве общей собственности каждого из названных собственников на общее имущество (крышу, стены, лестничные клетки и т. п.).² Ее мнение поддерживает и С. Батлер, который также рассматривает кондоминиум как форму собственности,

¹ Жилищная политика местных властей: уроки западноевропейского опыта и реформы в России.— СПб.: Мир, 1998. С. 69.

² Рабенхорст К. Организация деятельности и управления собственностью товарищества домовладельцев (кондоминиума).— М.: Аспект Пресс, 1994. С. 74.

особенностью которой является индивидуальное владение отдельными площадями на праве собственности, в то время как места общего пользования и оборудование, необходимое для обслуживания площадей, относящихся к индивидуальной собственности, находятся в совместном владении.¹

Российские ученые-цивилисты, анализируя правомочия собственников в отношении общего имущества в кондоминиуме, говорят о появлении нового вещного права — права общей собственности членов кондоминиума, в котором правомочия собственника по пользованию и распоряжению имуществом значительно ограничены.²

Таким образом, можно сделать вывод, что понятие «кондоминиум» в разных странах имеет разное значение. Однако практически везде этот термин тем или иным образом используется в связи с жилым многоквартирным домом. В одних странах под кондоминиумом понимают комплекс недвижимого имущества, в других кондоминиум — это объединение собственников квартир, в третьих странах данного понятия как такового не существует, однако из смысла имеющихся нормативно-правовых актов можно сделать вывод о том, что в жилищной сфере этих государств существуют отношения, которые можно охарактеризовать как кондоминиум.

На наш взгляд, изучение международного опыта становления кондоминиальных правоотношений весьма целесообразно, поскольку это позволит казахстанской науке сформулировать правильные понятия и определения и использовать их в правоприменительной практике.

1.2. ПРЕДПОСЫЛКИ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА КОНДОМИНИУМА В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

В период с конца 80-х гг. до начала 90-х гг. у нанимателей жилых помещений и членов их семей в домах государственного жилищного фонда появилась возможность значительно увеличить объем прав по владению, пользованию и в еще большей степени — по распоряжению занимаемыми ими жилыми помещениями.

¹ См.: Батлер С. Указ. соч. С. 142—143.

² См.: Гришаев С. П. Указ. соч. С. 30.

Одной из самых существенных возможностей нанимателей, безусловно, явилась приватизация. Еще совсем недавно главными основаниями возникновения права собственности на жилые помещения были такие традиционные гражданско-правовые сделки, как купля-продажа, мена, дарение, а также наследование жилых домов.¹

Осуществление национальной жилищной реформы имело свои предпосылки. В течение семи десятилетий в нашей стране складывалась система удовлетворения потребностей граждан в жилье. Ее экономической основой была государственная собственность на жилье, которая преобладала над другими формами собственности. Именно поэтому государство взяло на себя осуществление социальной функции обеспечения и удовлетворения жилищных потребностей граждан. При этом в основу реализации данной функции была заложена идея социальной справедливости, трактуемая с учетом господствовавших в нашем обществе до последнего времени административно-командных распределительных отношений и отождествляемая с принципом «от каждого — по способностям, каждому — по труду».²

Однако в условиях отсутствия рыночных механизмов оценки труда данный принцип превратился исключительно в декларацию, а идея социальной справедливости нашла свое выражение в уравнильно-распределительном подходе при осуществлении государством жилищной политики, когда жилье никак не являлось товаром, а превратилось в один из объектов уравнильно-распределительной системы.³ При этом данная система удовлетворения потребностей граждан в жилье преимущественно из жилищного фонда, принадлежащего государству, функционировала как запретный механизм, постоянно набирающий свою силу. Доказательством являлось систематическое и неуклонное увеличение государственных вложений в жилищное строительство и жилищное хозяйство, так как рост реальной цены эксплуатации жилья к 1992 г. в 50 раз превышал предельно допустимый уровень квар-

¹ См.: Крашенинников П. В. Жилищное право. С. 100.

² Литовкин В. Н. Комментарий к законодательству Российской Федерации о приватизации жилья. — М.: Республика, 1993. С. 5.

³ Ракицкий Б. К пересмотру всей нашей точки зрения на распределение // Вопросы экономики. — 1990. — № 11. — С. 7.

тирной платы, установленный более 60 лет тому назад и действовавший до недавнего времени.¹

Результатом подобной политики государства стало неуклонное сокращение объемов жилищного строительства, когда в период с 1960 по 1985 гг. ежегодный ввод в эксплуатацию жилых домов в расчете на 10 тысяч человек сократился на 38%, практически возвратившись к показателям 1960 г. К тому же в этот период из-за несвоевременного ремонта, сноса или передачи на другие цели ежегодно выбывало до 12-14 % жилья от объемов нового строительства.

Сегодня этот показатель вырос. Процент износа из-за ежегодно увеличивающегося объема недоремонта достиг катастрофического уровня — 17,3 %, а в некоторых регионах — 42 %. Ежегодный капитальный ремонт жилья по объему равен стоимости возводимого. Износ основных фондов отрасли за период с 1980 по 1990 г. увеличился более чем в 1,5 раза и достиг в настоящее время 40%. Кроме того, ежегодно по Казахстану списываются по ветхости около 10 млн. кв. м. жилья, что составляет 20 % от вновь вводимого.²

С другой стороны, уровень материального положения граждан был таков, что не позволял им, даже работая по совместительству, активно участвовать в строительстве домов (квартир) на свои средства. Особо отметим, что даже те, кто располагал средствами для ведения строительства и ремонта собственного жилья (общая сумма 70-75 миллиардов рублей), не имел возможностей потратить их значительную часть на это.³

При этом следует подчеркнуть, что в условиях постоянного сокращения объемов жилищного строительства к традиционно нуждающимся в улучшении жилищных условий добавилось огромное количество граждан вообще не имеющих жилой площади: военно-служащие и члены их семей, лица, увольняемые с военной службы и выезжающие в Казахстан в связи с выводом Вооруженных сил. Необходимо также учитывать постоянно растущее число беженцев и переселенцев.

¹ Бычковский И. В. Приватизация жилищного фонда Российской Федерации // Жилищное и коммунальное хозяйство.— 1992.— № 11. С. 19.

² Казахстан в цифрах: Статистический сборник / Под ред. А. А. Смаилова.— Алматы: Статистика, 2002. С. 40, 100, 174.

³ Косарева Н., Пчелинцев О., Ронкон Г. На пути к жилищной реформе: анализ и прогноз // Вопросы экономики.— 1990.— № 8. С. 87.

Таким образом, государство, являясь практически собственником-монополистом в жилищной сфере, не могло в силу экономических причин «объять необъятное» и сохранить ее в состоянии, свойственном цивилизованному государству. Можно утверждать, что в области эксплуатации жилья сложилось катастрофическое положение. Ранее расходы по эксплуатации государственного жилья оплачивались в первую очередь за счет прямых и косвенных дотаций. Из-за практически полного прекращения выплаты таких дотаций из государственного бюджета, использования на другие цели средств, получаемых от сдачи в аренду нежилых помещений, увеличения стоимости строительных материалов и оплаты труда работников жилищно-коммунального хозяйства, местные бюджеты явно не в состоянии обеспечить финансирование содержания жилья на должном уровне.

Перед государством на пороге проведения жилищных реформ стояли следующие задачи: поиск источников финансирования жилищного хозяйства в целом, «разгосударствление» жилищного фонда, увеличение числа субъектов, на плечи которых следовало переложить бремя расходов по поддержанию жилья в пригодном для использования состоянии, а также проблема внедрения кондоминиума. Данная тенденция переложения обязанностей с государства на плечи частного имела место не только в странах Восточной, но и Западной Европы, в Америке, ряде других государств.¹

Проведение приватизации в жилищной сфере, в результате которой граждане стали собственниками квартир, а бремя содержания общего имущества многоквартирного жилого дома оставалось на государстве, обусловило введение института кондоминиума. Установив такую форму собственности в жилищной сфере как кондоминиум, государство тем самым сняло с себя бремя содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме.

В связи с преобразованиями жилищных отношений приватизация жилья стала основным способом возникновения права собственности на жилые помещения у граждан и, как следствие, причиной возникновения такой формы собственности, как кондоминиум. Поэтому рассмотрение вопроса приватизации жилья в данной работе является необходимым, поскольку приватизация жилья — это необходимая предпосылка возникновения кондоминиума как формы собственности в Казахстане.

¹ Страйк Р., Косарева Н. Реформа жилищного сектора России 1991—1994 гг.— М., 1994. С. 8.

В западной экономической и юридической литературе уже сложилось понятие приватизации, поскольку ее осуществление стало реальностью для западных стран в последние 15-20 лет. Однако существует определенный разброс в подходах и взглядах на этот процесс. Например, американские авторы понимают приватизацию как «стратегию и методы, имеющие своей целью передачу (трансформацию) системы производства или системы обеспечения общественных нужд от правительственных (государственных) органов к частному сектору».¹

Канадские ученые исходят из того, что приватизация представляет собой не только процесс передачи материальных средств системы производства и обеспечения из государственных корпораций в частные, но и процесс «усиления роли рынка за счет ослабления системы государственного регулирования».²

В работах английских исследователей последовательно проводится мысль о том, что приватизация выступает как процесс трансформации государственной собственности в частную, негосударственную. При этом частная собственность обычно трактуется как любая собственность, движимая или недвижимая, которую собственник может контролировать согласно действующему законодательству, использовать и распоряжаться по своему усмотрению.³

Общее понятие приватизации существует и в нашей стране. Так, в ст. 2 Закона РК «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 г. приватизация жилья определяется как приобретение гражданами в собственность занимаемых ими жилых помещений в домах государственного жилищного фонда, осуществляемое в соответствии с законодательством.

Фактическое возникновение права собственности у нанимателей жилых помещений и членов их семей началось с реализации принятого Кабинетом Министров Республики Казахстан постановления № 66 «Об утверждении Положения о приватизации государственного жилищного фонда в Республике Казахстан» от 24

¹ Mac Avoy., Stanbury W., Zeckhauser R. Privatization and State-Owned Enterprises. Boston, 1991.— P. 143.

² Stanbury W. Privatization in Canada: ideology symbolism or substance? // Boston, 1991.— P. 274

³ Vickers G., Yarrout G. Privatization in Britain.— London, 1991.— P. 209.

января 1992 г. В соответствии с данным положением под приватизацией государственного жилищного фонда понимается бесплатная передача и продажа в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений. Мы считаем, что с учетом правоприменительной практики, базирующейся на Указе РК «О приватизации» и других принятых на его основе нормативно-правовых актах, приватизацию жилья можно определить как передачу жилых помещений из государственной собственности в собственность граждан на основании договора.

Среди ученых отсутствует единство мнений при определении понятия «приватизация жилья». Так, Н. С. Романенков, ограничиваясь узкой законодательной трактовкой данного термина, отождествляет приватизацию исключительно с бесплатной добровольной передачей жилых помещений из государственной и муниципальной собственности в собственность граждан.¹

Сторонники же широкого определения приватизации жилья проводят различие между сущностью указанного процесса и его формой. В этой связи Е. А. Чефранова отмечает следующее: «Приватизация жилья означает переход жилых помещений из государственной или муниципальной собственности в собственность граждан или юридических лиц. Формы ее различны — в зависимости от установленных законодательством условий, на которых она осуществляется».² Подобного взгляда придерживаются и другие ученые, в частности, Е. В. Басин и Б. М. Гонгало,³ а также П. В. Крашенинников, Н. В. Маслов.⁴

¹ Романенков Н. С. Судебная практика по делам о приватизации жилья и праву собственности на него // *Хозяйство и право*.— 1992.— № 9.— С. 75-81; Романенков Н. С. Гражданин и право в современных условиях (по материалам судебной практики) // *АКДИ «Экономика и жизнь»*.— 1993.— № 26.— С. 9.

² Чефранова Е. А. Приватизация жилищного фонда. Вопросы судебной практики: Уч.-практ. пос.— М.: Российская правовая академия МЮ РФ, 1994. С. 8.

³ Басин Е. В., Гонгало Б. М., Крашенинников П. В. Приватизация жилья: Комментарий к Закону «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».— М.: Бек, 1993. С. 12.

⁴ Гонгало Б. М., Крашенинников П. В., Маслов Н. В. Комментарий к законодательству о приватизации жилищного фонда.— М.: Бек, 1995. С. 10—11.

Вопрос о формах приватизации жилья в научной литературе практически не разработан. К. А. Глухов, например, ограничивается простым их перечислением. К формам приватизации он относит:

— получение гражданами занимаемых ими жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда бесплатно;

— приобретение гражданами и юридическими лицами жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда на условиях полной платности;

— приобретение гражданами и юридическими лицами жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда при продаже с аукциона;

— приобретение жилищными кооперативами у предприятий, организаций и муниципалитетов новых или капитально отремонтированных домов с целью их последующего заселения и эксплуатации.¹

Таким образом, существование форм приватизации жилья оправдано, хотя, по нашему мнению, К. А. Глухов искусственно увеличивает их количество, ставя фактически знак равенства между таким общим понятием, как форма приватизации жилья и ее способы. С нашей точки зрения, следует выделять лишь две основные формы приватизации жилья, каждая из которых имеет общую правовую базу.

Во-первых, это бесплатная передача жилья, находящегося в государственной собственности, в собственность проживающих в нем граждан, которая осуществлялась в соответствии с Указом Президента РК, имеющим силу закона, «О приватизации в РК» от 23 декабря 1995 г.,² «Положением о приватизации государственного жилищного фонда в Республике Казахстан», утвержденным Постановлением Кабинета Министров Республики Казахстан от 24

¹ Глухов К. А. Вопросы приватизации жилых помещений // Государство и право.— 1992.— № 9.— С. 141.

² Указ Президента РК, имеющий силу закона «О приватизации в РК» от 23 декабря 1995 г. // Ведомости Верховного Совета РК.— 1995.— № 24.— Ст. 163.

января 1992 г.,¹ а также принятым позднее Законом РК «О жилищных отношениях».

Во-вторых, это приобретение права собственности на жилье на возмездных началах, которое происходит на основании все того же Положения.

Таким образом, можно утверждать, что не следует отождествлять понятие приватизации жилья с ее формами и тем более сводить его лишь к одной из них. Приватизация жилья есть частный случай приватизации и представляет собой процесс перемены собственника, передачу жилья из собственности государства в собственность граждан. Она может осуществляться на возмездной и безвозмездной основах, и в силу этого опосредоваться заключением различных видов договоров.² Существование возмездной передачи жилья в собственность необходимо. Уже неоднократно в научной литературе ставился вопрос о решительном отказе от установки, что социальная справедливость должна проявляться в уравнительном распределении. В связи с этим необходимо также отказаться и от существующей трактовки реализации права на жилище. Некоторые ученые-экономисты предлагали и предлагают проводить жилищную реформу исходя из двойственной природы жилища. В частности, С. С. Шаталин утверждает: «Давно назрел вопрос о введении социально гарантированного минимума бесплатно предоставляемого населению жилья... Государство должно социально гарантировать, опекать базовый уровень, социальный стандарт в удовлетворении потребности в жилье... За пределами социально гарантируемого минимума, социального стандарта жилье превращается в товар, который должен полностью оплачиваться».³ В этом же плане высказывались и многие другие экономисты.⁴

¹ Положение о приватизации государственного жилищного фонда в Республике Казахстан, утвержденное Постановлением Кабинета Министров Республики Казахстан от 24 января 1992 г. // САПП РК.— 1992.— № 3.— Ст. 48.

² См.: Гонгало Б. М., Крашенинников П. В., Маслов Н. В. Комментарий к законодательству о приватизации жилищного фонда. С. 11.

³ Шаталин С. С. Социальное развитие и экономический рост // Коммунист.— 1986.— № 14. С. 68—69.

⁴ Микульский К. И., Роговкин В. З., Шаталин С. С. Социальная политика КПСС.— М.: Политиздат, 1987.— 254 с.; Заславская Т. Человеческий фактор развития экономики и социальная справедливость // Коммунист.— 1986.— № 13.— С. 61-73.

Именно поэтому, в первую очередь, мы остановимся на той форме приватизации жилья, которая может осуществляться на возмездных началах.

Необходимо отметить, что возмездная передача жилья в собственность предусмотрена для квартир, расположенных в капитально отремонтированных и реконструированных домах, а также в домах, подлежащих капитальному ремонту и реконструкции, следовательно, первоначальное основное внимание нами будет уделено приватизации жилья во вновь построенных жилых домах.

В этой связи можно сделать следующие выводы. Во-первых, вряд ли возможно согласиться с высказанным в литературе предложением относительно необходимости продажи того жилья, которое строится сверх так называемого «социально гарантируемого минимума», так как список очередников столь велик, что обеспечивать этот «минимум» придется еще в течение долгих лет, а денег на финансирование жилищного строительства явно не хватает. Следовательно, необходимо производить региональные расчеты того процента жилья в новостройках, которое, с одной стороны, пользуется на рынке спросом, а с другой — обеспечивает быстрый оборот капитала и позволяет финансировать жилищное строительство. Практически речь идет об ускорении оборота капитала, который мог бы давать хоть небольшую, но прибыль. Одновременно с этим необходимо строить недорогие квартиры, которые будут предоставляться гражданам, состоящим на учете.

Бесплатная передача в собственность граждан уже заселенных квартир нуждается в подробном изучении, так как между двумя формами приватизации существуют принципиальные отличия. Наиболее верное определение приватизации как бесплатной передачи жилья мы находим у А. Н. Кичихина, И. Б. Мартковича, Н. С. Романенкова, Н. А. Щербаковой и других авторов.¹

Есть попытки оценки предоставления так называемого «бесплатного подарка» государства.² На наш взгляд, это неверно. По-

¹ Романенков Н. С. Судебная практика по делам о приватизации жилья и право собственности на него // Хозяйство и право.— 1992.— № 9.— С. 75—81; Кичихин А. Н., Марткович И. Б., Щербакова Н. А. Жилищные права. Пользование и собственность / Под. ред. И. Б. Мартковича.— М., 1997.— 440 с.

² Копылев В. Личный интерес // Экономика и жизнь.— 1996.— № 51. С. 17.

лучение квартиры на условиях найма было делом всей жизни не одного поколения советской семьи. Долгое время в общественном сознании господствовала установка, согласно которой бесплатное предоставление жилых помещений большей части населения расценивалось как социально справедливый фактор, как достижение социалистических общественных отношений. Однако при этом игнорировались следующие обстоятельства. Во-первых, ни о какой бесплатности не могло быть и речи, так как капиталовложения, расходуемые на строительство жилья, формировались за счет средств, взимаемых путем прямого и косвенного налогообложения заработной платы всех трудящихся; во-вторых, через государственный жилищный фонд удовлетворялись потребности в жилье 2/3 населения страны, а остальные граждане вынуждены были приобретать жилье за счет собственных средств, строя индивидуальные жилые дома или вступая в жилищные и жилищно-строительные кооперативы; в-третьих, заработная плата юридически, т.е. с позиций, закрепленных законодательством, выражала отношения работника непосредственно с обществом, государством, ибо ее размер предусматривался установленными в централизованном порядке нормативами и не зависел, в конечном счете, от результатов деятельности работника, во всяком случае, не определялся ими.

Каковы же причины, обусловившие закрепление бесплатной формы приватизации жилья?

Идея приватизации жилья исходила не от граждан, а от государства. Необходимость передачи государственного жилищного фонда в собственность граждан обосновывалась в нормативных актах и выступлениях государственных деятелей главным образом тем, что в рыночных отношениях, которые занимают все большее место в экономике страны, могут участвовать лица, обладающие экономической независимостью, т. е. собственники.

Граждане положительно откликнулись на приватизацию жилья. Жилищный сектор оказался единственной сферой, относительно которой большая часть населения сошлась во мнении о необходимости приватизации.

Однако стремление государства было направлено не столько на то, чтобы отдать гражданам то, что де-факто и без того им принадлежит, сколько на то, чтобы освободить себя от ставших непосильными колоссальных затрат на содержание и ремонт жилищно-

го фонда, а также сокращение жилищного строительства, которое раньше служило обеспечению граждан жильем, что также означает огромную экономию средств.

Система решения жилищных проблем, зафиксированная в советских конституциях, оказалась в целом уязвимой. Сложившаяся практика содержания и эксплуатации жилищного фонда, а также планирование и выделение финансовых и материальных ресурсов по остаточному принципу привели к тому, что уровень износа из-за ежегодно увеличивающегося объема недоремонта достиг катастрофического показателя.

Страна оказалась в положении хронического кризиса, выход из которого пришлось искать уже в период перехода к рыночным отношениям. Без вовлечения в рыночный оборот государственного жилищного фонда, состоящего в основном из многоквартирных жилых домов, было бы невозможно осуществить жилищную реформу.

Причиной осуществления приватизации в нашей стране, подобно другим государствам, явилось, с одной стороны, стремление сократить расходы на содержание жилищного сектора, с другой стороны, найти источники финансирования жилищного строительства и жилищного хозяйства в целом. Кроме того, передача жилья рассматривалась государством как один из путей формирования рынка жилья, который, в свою очередь, ведет к внедрению кондоминиума.

Бесплатный подход к приватизации жилья в юридической литературе вызывает различные точки зрения. С одной стороны, бесплатная приватизация более благоприятна: нет необходимости в оценке жилплощади, что позволяет пресечь возможные злоупотребления чиновников жилищных органов; государство снимает с себя бремя обеспечения граждан жильем, оставив заботу предоставления жилых помещений как некоторым социально незащищенным категориям граждан, так и лицам, которые в силу закона имеют право пользоваться льготами и привилегиями;¹ бесплатный переход позволяет ускорить процесс приватизации.²

¹ О ходе приватизации жилищного фонда // Экономика и жизнь.— 1995.— № 3. С. 16.

² Корнеев М. Гражданское право при переходе к рынку.— М.: Де-Юре, 1995. С. 161.

С другой стороны, можно задуматься об упущенных возможностях. Так, денежные средства, которые поступили бы в качестве оплаты жилой площади сверх норматива, могли быть направлены на строительство нового жилья и капитальный ремонт уже возведенного. По мнению некоторых авторов, сохранение бесплатной приватизации может привести к тому, что государство, по сути, лишится жилищного фонда.¹

Распределительная система жилья в условиях рыночной экономики должна, на наш взгляд, уйти в прошлое. Однако «от нее нельзя отказаться мгновенно до приватизации жилищного фонда, до формирования рынка жилья».²

Вместе с тем, определенные категории граждан нуждаются в повышенной заботе. Поэтому Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях» содержит перечень лиц, которым по-прежнему будет предоставляться жилье в социальный найм. Формирование рыночных отношений не должно повлечь отмены действия положений Закона. Приватизация жилищного фонда — это процесс, который займет, хотя и ограниченный, но все же весьма продолжительный отрезок времени.

В литературе можно встретить самые разнообразные суждения о том, что является объектом приватизации применительно к жилищному фонду. Причем многие авторы весьма широко толкуют это понятие.

В первые годы осуществления данного процесса было достаточно распространено мнение о том, что приватизации подлежит не только государственный жилищный фонд, но и квартиры в домах жилищных, жилищных строительных кооперативов. Приверженцы такой точки зрения подчеркивали, что «приватизация каждого из видов жилищного фонда имеет свои особенности, различны также и возможные последствия».³

Между тем, как уже было сказано выше, приватизация возможна лишь в отношении государственного имущества и только в по-

¹ Богданов Е. В. Жилище и рынок.— Минск: Университетское, 1992. С. 38.

² См.: Гонгало Б. М., Крашенинников П. В., Маслов Н. В. Комментарий к законодательству о приватизации жилищного фонда. С. 74.

³ См. напр.: Как с максимальной выгодой стать собственником жилья: Практ. пос. / Под ред. П. Филиппова.— СПб.: Пресс, 1991. С. 2.

рядке, предусмотренном законом. Возникновение права собственности у члена жилищного, жилищно-строительного кооператива, полностью выплатившего паевой взнос, не меняет форму собственности: в этом случае происходит переход права на жилое помещение внутри одной формы — частной.

Ситуация, сложившаяся в Республике Казахстан в результате появления частной собственности на квартиры, привела к следующему. В многоквартирном жилом доме приватизированные квартиры находились в частной собственности, а лестничные клетки, крыши, подвалы и все остальное общее имущество оставалось на содержании государства, поскольку еще не была реформирована система жилищно-ремонтных эксплуатационных предприятий. Необходимо было урегулировать правовое положение имущества, находящегося за пределами квартир. Государство отказывалось содержать это имущество, а собственники квартир оказались не готовы признать это имущество своим ни морально, ни материально.

Первоначально вопрос о принадлежности общего имущества не был решен ни на законодательном уровне, ни на уровне одного конкретного дома. Поскольку субъекты, у которых жилье находилось на праве частной собственности, не задумывались о том, кому принадлежит имущество вне пределов их квартир, то на практике имело место использование этой неурегулированности, когда один из предприимчивых жильцов дома приватизировал подвал и размещал в нем какое-либо производство или кафе. Об этом говорит и Ю. Г. Басин: «Между тем, на пройденном уже пути приватизации государственного жилищного фонда местные исполнительные органы, оформив на жильцов право собственности на занимаемые ими квартиры, все остальное имущество дома, всю инфраструктуру жилого здания считали своим имуществом и распоряжались им по своему усмотрению: сдавали в аренду, а иногда и продавали подъезды, подвалы, подсобные помещения дома, не получая на это согласия собственников квартир и не передавая вырученные деньги в распоряжение этих собственников».¹ Во избежание подобных ситуаций возникла необходимость разъяснения жильцам их прав и

¹ Басин Ю. Г. Вещные права на жилище // Вещные права в Республике Казахстан.— Алматы: Жеті жарғы, 1999. С. 265.

обязанностей по отношению к общему имуществу, а также принятие соответствующей нормативной базы.

Хотя в Указе «О разгосударствлении и приватизации» термин «кондоминиум» прямо не упоминается, в нем утверждается, что индивидуальные квартиры в многоквартирных домах должны находиться в собственности проживающих в нем лиц, а места общего пользования и инженерное оборудование таких зданий передаются в совместную собственность собственников квартир. Из такой трактовки вытекает понимание кондоминиума как формы собственности на любую недвижимость, разделенную на отдельные участки, находящиеся в индивидуальной собственности, при этом все или некоторые места общего пользования и инженерное оборудование, обслуживающее эти участки, находятся в общей долевой собственности собственников последних. Указ о приватизации ввел юридическую концепцию кондоминиума — одну из форм владения недвижимостью, широко распространенную во многих странах.

На основании сказанного можно сделать вывод, что приватизация гражданами квартир, возникновение права частной собственности на жилье (вследствие чего возникают новые правоотношения и, соответственно, необходимость их правового регулирования) обусловили введение в Казахстане института кондоминиума.

1.3. КОНДОМИНИУМ И КОНДОМИНИАЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ В КАЗАХСТАНСКОМ ПРАВЕ

1.3.1. Кондоминиум по законодательству Республики Казахстан

Проводимые в Казахстане рыночные реформы затронули, прежде всего, отношения собственности, в том числе в жилищной сфере. Однако жилищная реформа, несмотря на свою важность, проводилась очень медленными темпами.

Становление рыночных отношений в жилищной сфере Казахстана началось в 1990 г. после принятия следующих нормативно-правых актов: Закона КазССР «О собственности» от 15 декабря 1990 г.,¹ Закона КазССР «О разгосударствлении и приватизации» от 22 июня 1991 г.,² Позже был принят новый Гражданский кодекс от 27 декабря 1994 г., Указы Президента Республики Казахстан, имеющие силу закона, «Об ипотеке недвижимого имущества» от 23 декабря 1995 г.³ и «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 25 декабря 1995 г.,⁴ Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 г. «О жилищных отношениях», разработано положение о порядке использования приватизационных жилищных купонов от 27 июня 1993 г.⁵ и другие.

В 1993 г. был сделан еще один важный шаг в жилищной реформе. Указом Президента Республики Казахстан от 6 сентября

¹ Закон КазССР «О разгосударствлении и приватизации» от 22 июня 1991 г. // Ведомости Верховного Совета КазССР.— 1991.— № 27.— Ст. 349.

² Закон КазССР «О собственности в КазССР» от 15 декабря 1990 г. // Ведомости Верховного Совета КазССР.— 1991.— № 1.— Ст. 18.

³ Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу закона «Об ипотеке недвижимого имущества» от 23 декабря 1995 г. // Ведомости Верховного Совета РК.— 1995.— № 24.— Ст. 165.

⁴ Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 25 декабря 1995 г. // Ведомости Верховного Совета РК.— 1995.— № 4.— Ст. 168.

⁵ Положение о порядке использования приватизационных жилищных купонов от 27 июня 1993 г. // Советы Казахстана. 1993. 29 июня.

1993 г. № 1344 принята «Государственная программа новой жилищной политики и механизмы её реализации».¹ 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;

— преимущественности 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; демонополизация; 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;

¹ «Государственная программа новой жилищной политики и механизмы ее реализации», утвержденная Указом Президента Республики Казахстан от 6 сентября 1993 г. № 1344 // Советы Казахстана. 1993. 9 сент.

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 частности, по интересующей нас проблеме.

При этом 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.

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 квартиры принадлежали гражданам на основе договора найма, а все остальное имущество за пределами квартир было в ведении жилищно-эксплуатационных управлений.¹ У владельцев квартир не возникало проблемы управления общим имуществом, поскольку все обязанности по обслуживанию и эксплуатации этого имущества брало на себя государство. Исключение составляли случаи, когда объектом личной собственности граждан являлась отдельная квартира в доме, построенном коллективом индивидуальных застройщиков.

¹ Седугин П. И. Право на жилище в СССР.— М.: Юридическая литература, 1983. С. 126.

Так, Р. П. Мананкова отмечает, что своеобразными объектами правоотношения общей долевой собственности являются общие части многоквартирного жилого дома, принадлежащего жилищно-строительному коллективу индивидуальных застройщиков.¹ В соответствии с положением о жилищно-строительных коллективах индивидуальных застройщиков, утвержденным постановлением Совета Министров РСФСР от 9 июля 1959 г. «Фундамент, крыша, лестничные клетки и другие части многоквартирного дома, которые обслуживают все квартиры, составляют общую собственность всех участников коллектива».²

В. Ф. Маслов подчеркивает, что «многоквартирные жилые дома, возведенные жилищно-строительным коллективом, принадлежат коллективу, т. е. составляют общую собственность индивидуальных застройщиков... Каждый член жилищно-строительного коллектива является индивидуальным собственником отдельной квартиры и одновременно участником в общей собственности на дом в целом».³ Однако в обоснование своей позиции автор не приводит каких-либо доводов, ограничиваясь ссылкой на Положение о жилищно-строительных коллективах. Критикует данную точку зрения и Р. П. Мананкова. Она считает, что из текста Положения вовсе не следует, что многоквартирный жилой дом, совместно построенный несколькими застройщиками, принадлежит им на праве общей долевой собственности. Режим каждого из элементов единого архитектурно-строительного целого, выражающегося в понятии «жилой дом», четко определен в законе, в связи с чем не существует единого правового режима общей долевой собственности для всего многоквартирного жилого дома жилищно-строительного коллектива индивидуальных застройщиков.⁴

¹ Мананкова Р. П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству: Дис. ... канд. юрид. наук.— Томск, 1970. С. 34.

² Положение о жилищно-строительных коллективах индивидуальных застройщиков, утвержденное Постановлением Совета Министров РСФСР от 9 июля 1959 г. // СП РСФСР — 1959.— № 19.— Ст. 77.

³ Маслов В. Ф. Основные проблемы права личной собственности в период строительства коммунизма в СССР.— Харьков: изд-во Харьковского ун-та, 1968. С. 193.

⁴ См.: Мананкова Р. П. Указ. соч. С. 65—66.

Основной целью деятельности жилищно-строительного кооператива является строительство жилого дома. После окончания строительства жильцы дома участвуют во всех расходах, связанных с содержанием дома. Советская юридическая наука не признавала права частной собственности на недвижимость, в том числе и на квартиру в жилом доме. Все граждане являлись квартиросъемщиками, кроме граждан, квартиры которых построены в доме, принадлежащем жилищно-строительному коллективу. Участник жилищно-строительного коллектива находился в ином юридическом положении, нежели наниматель жилого помещения в домах местных Советов депутатов трудящихся, государственных, кооперативных и общественных организаций или в домах личных собственников.

Ученые активно задавались вопросом, какова правовая природа коллективов индивидуальных застройщиков и каков правовой режим имущества участников жилищно-строительных коллективов. Так, А. В. Годес приходит к выводу, что жилищно-строительные коллективы не являются юридическими лицами, а представляют собой особый вид простого товарищества, а имущество, созданное таким коллективом, принадлежит ему на праве общей долевой собственности.¹ Е. Шешенин, напротив, считает, что коллективы индивидуальных застройщиков фактически являются юридическими лицами и, соответственно, субъектами кооперативной собственности.² Однако, на наш взгляд, он необоснованно отождествлял коллектив индивидуальных застройщиков с жилищно-строительным кооперативом. Данное положение регулировалось Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР «О развитии жилищного строительства в СССР» от 31 июля 1957 г.,³ которое рекомендовало предприятиям, организациям и местным Сове-

¹ Годес А. Б. Некоторые вопросы правового регулирования жилищного строительства в СССР // Советское государство и право.— 1958.— № 3. С. 73—74.

² Шешенин Е. Жилищное строительство в СССР // Советская юстиция.— 1958.— № 8. С. 29—31.

³ Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР «О развитии жилищного строительства в СССР» от 31 июля 1957 г. // СП СССР.— 1957.— № 9.— Ст. 102.

там депутатов трудящихся разрешать и поощрять создание жилищно-строительных коллективов для строительства многоквартирных домов силами индивидуальных застройщиков на началах трудовой взаимопомощи и с сохранением права личной собственности застройщика на одну квартиру в общем доме. Советы Министров Союзных республик по предложению ЦК КПСС и Совета Министров СССР внесли соответствующие изменения в существовавшие 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,¹ 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.² Опираясь на мнение Д. М. Генкина, можно сделать вывод о том, что уже в советский период существовали зачатки частной собственности на отдельную квартиру и зарождались отношения, сходные с отношениями, существующими в настоящее время в такой форме собственности, как кондоминиум. 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 иде-

¹ Федотовская З. А. Право личной собственности на жилой дом.— М.: Госюриздат, 1963. С. 10.

² Генкин Д. М. Право собственности в СССР.— М.: 1961. С. 89.

альной 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).¹ И в этом случае общие части дома (фундамент, крыша, смежные стены, лестничные клетки и т. п.) остаются в общей собственности и расходы по их содержанию и ремонту каждый из участников несет соразмерно своей доле. Такое соглашение должно было быть нотариально удостоверено и зарегистрировано в местном Совете. Отметим, что коммунальные ведомства выступали против выделения отдельных частей жилого строения в юридически самостоятельные объекты по тем соображениям, что это может привести к ослаблению заботы соучастников о надлежащем их содержании.

В литературных источниках этого периода активно обсуждался вопрос собственности на отдельные части строения. Так, М. В. Зимилева считала, что нет никаких практических и теоретических препятствий против признания права собственности на реальные части жилых строений.² Данного мнения придерживался и Д. М. Генкин, утверждая, что соображения о хозяйственной нецелесообразности реального раздела домовстроений — неубедительный аргумент.³ Наличие нескольких самостоятельных субъектов права на определенные части одного и того же строения не обязательно приведет к ослаблению общих усилий по поддержанию в надлежащем состоянии домовладения в целом. Примером этого служит признанная гражданским законодательством того периода возможность права собственности на отдельную квартиру за членами жилищно-строительного коллектива.⁴ Кроме того, законода-

¹ ГК УзССР от 23 марта 1963 г. // Ведомости Верховного Совета УзССР.— 1963.— № 9.— Ст. 30.

² Зимилева М. В. Общая собственность в советском гражданском праве. // Ученые записки ВИЮН.— М.: Госюриздат, 1941.— Вып. 2. С. 85—89.

³ См.: Генкин Д. М. Указ. соч. С. 90.

⁴ Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР «О развитии жилищного строительства в СССР» от 31 июля 1957 г. // СП СССР.— 1957.— № 9.— Ст. 102.

тельно была закреплена возможность права собственности на построенные спаренные дома, которые с точки зрения архитектурно-строительной составляют одно целое сооружение, а с точки зрения юридической — два самостоятельных объекта собственности. Поскольку собственники в подавляющем большинстве случаев сами проживают в своих домах, то почти всегда возникает необходимость установления определенного порядка пользования общим объектом. Право собственности на определенную часть строения связано с участком общей собственности на те его конструктивные элементы, которые служат зданию как единому архитектурно-строительному и хозяйственному объекту (крыша, водопровод, канализация и т. д.). Вопрос о распределении обязанностей по поддержанию сооружения в целом не вызывает затруднений. Эти обязанности устанавливаются правилами общей собственности, то есть в соответствии с размерами доли в реальной части строения.

Таким образом, в советский период существовали определенные предпосылки для развития общей собственности на места общего пользования в многоквартирных домах. Хотя большинство ученых считало, что дом, построенный жилищно-строительным коллективом, обладает тем же правовым режимом, что и дом, построенный жилищно-строительным кооперативом, и придерживались мнения, что собственник многоквартирного жилого дома — ЖСК, а члены ЖСК являются лишь пользователями квартир.¹ Как собственник коллектив владеет, пользуется и распоряжается всем принадлежащим ему имуществом. Члены коллектива, участвующие своими средствами в создании коллективного имущества, становятся не собственниками его, а лишь участниками общественной собственности коллектива и получают в соответствии с размером своего пая возможность владеть и пользоваться определенной частью этого имущества.² Таким образом, мнения ученых не просто различны, но противоположны.

¹ Чиквашвили Ш. Д. Личные и имущественные правоотношения в жилищных кооперативах.— М.: Юридическая литература, 1973.— 215 с.; Лыкова Э. Б. Правовое регулирование отношений в жилищно-строительных кооперативах.— Воронеж: Изд-во воронежского ун-та, 1978.— 104 с.

² Скрипко В. Р., Марткович И. Б. Право на кооперативную квартиру в СССР.— М.: Знание, 1970. С. 7.

В начале 90-х гг. учеными поднимался вопрос о трансформации отношений, существовавших до сих пор в домах, построенных жилищно-строительным кооперативом. И. Приходько, например, предлагал решить этот вопрос следующим образом: «У ЖСК остается право собственности на места общего пользования. Последние, по моему мнению, не должны становиться общей долевой собственностью владельцев квартир, иначе это крайне осложнит эксплуатацию дома...Поскольку стоимость этих частей дома включена в сумму паевого взноса членов ЖСК, последние после выплаты взноса не только приобретают право собственности на квартиру, но и сохраняют в кооперативе пай, который отражает их участие в создании имущества, остающегося у ЖСК и после перехода в собственность его членов всех квартир».¹ Если большая часть членов кооператива пожелает выйти из него, тогда нет смысла сохранять кооператив как юридическое лицо. Кооператив выполнил свои функции: строительство дома, обеспечение своих членов жилой площадью и возврат кредита.² Думается, что правопреемником ЖСК может стать кооператив собственников квартир или иная форма управления единым комплексом недвижимого имущества.

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

¹ Приходько И. Обязательственные и вещные отношения в ЖСК в свете Закона «О собственности в СССР» // Хозяйство и право.— 1991.— № 1. С. 90.

² Агафонова Н. Н. Право частной собственности граждан на квартиру: Дис. ... канд. юрид. наук.— М., 1994. С. 56.

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.¹

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. не зависимо от того, хотел он того или нет, становится обладателем общей долевой собственности в многоквартирном жилом доме.²

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 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.

Как отмечается в литературе, особенностью первого опыта регулирования в Казахстане отношений, возникающих в многоквартирных жилых домах между собственниками помещений по отно-

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

² Лазарев В. В., Липень С. В. Теория государства и права.— М.: Спарк, 2000. С. 340.

шению к общему имуществу, является то, что в соответствии с п. 2 ст. 26 Указа «О земле» в данных домах применение такой формы собственности, как кондоминиум, возможно, но необязательно. Согласно п. 1 ст. 26 Указа «О земле», в многоквартирных жилых домах возможно определение судьбы только земельного участка, который принадлежал на праве собственности или землепользования собственнику (собственникам) дома, юридическому лицу, образованному собственниками квартир (помещений), либо государству в неприватизированных домах. Судьба имущества, находящегося за пределами квартир (лестничных площадок, фундамента, лифтов и т. д.), для данного случая была не определена. Кроме того, излагаемая норма допускала возникновение вещных прав на земельный участок (права собственности или права землепользования) не у собственников помещений в многоквартирных жилых домах, а у образованного собственниками квартир юридического лица. Такие юридические лица чаще всего создавались в форме потребительского кооператива собственников квартир и (или) нежилых помещений и являлись одной из форм управления многоквартирными жилыми домами. Предусматриваемая ранее в законе возможность закрепления за ними прав на земельный участок являлась нарушением принципа неотрывности прав на земельный участок и расположенные на нем здания и сооружения. В связи с изложенным, закрепление прав на земельный участок, входящий в состав объекта кондоминиума, за юридическим лицом как органом управления объектом кондоминиума, а не за собственниками помещений являлось неправомерным.¹

Следующим этапом развития законодательства Республики Казахстан о кондоминиуме после Указа «О земле» стало принятие Закона РК «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 г. Под кондоминиумом понимается особая форма собственности на недвижимость как единый имущественный комплекс, при которой помещения находятся в отдельной (индивидуальной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности. В данном Законе кондоминиум назван также особой формой собственности.

¹ См.: Ильясова К. М. Кондоминиум как форма собственности. С. 59.

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».¹ Представленная автором аргументация позволила ему сделать вывод о том, что «существование разных форм собственности отнюдь не требует появления

¹ Суханов А. Е. Гражданское право: В 2-х т. — М., 1998. С. 480.

зеркально соответствующих им разных прав собственности».¹ Такое же мнение высказывается и некоторыми казахстанскими авторами.² 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».³ Подобные рассуждения привели к следующим высказываниям: «с позиции гражданского права нет понятия “форма собственности”».⁴ 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».⁵

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.⁶ Другие авторы вообще отрицают возможность признания кондоминиума формой собственности, говоря о том, что он вполне вписывается в конструкцию частной формы собственности.⁷

Принятое законодателем определение данного понятия было проанализировано в работах видных казахстанских цивилистов. Так, в монографии «Вещные права в Республике Казахстан» под

¹ См.: Суханов А. Е. Гражданское право: Т. 1. С. 482.

² Гражданское право: Учеб. для вузов (академический курс) / Отв. ред. М. К. Сулейменов, Ю. Г. Басин.— Алматы: Жеті Жарғы, 2000.— Т. 1. С. 364.

³ Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: Уч.-практ. пос.— М.: Дело, 1999. С. 164.

⁴ Габит Ж. Х. Формы собственности в рыночной системе хозяйства: проблемы их выделения и исследования // Вестник КазНУ. Сер. эконом.— 2003.— № 5 (39).— С. 16.

⁵ Гражданское право / Под ред. А. П. Сергеева: В 3-х т.— М.: Проспект, 1999.— Т. 1. С. 345.

⁶ См.: Гришаев С. П. Указ. соч. С. 30.

⁷ См.: Потяркин Д. Е. Указ. соч. С. 22.

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.¹

Еще одной работой, посвященной рассматриваемому понятию, является статья К. М. Ильясовой «Кондоминиум как форма собственности».²

Ю. Г. Басин и К. М. Ильясова, ссылаясь на законодательство, называют кондоминиум особой формой собственности в многоквартирных 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. Позднее К. М. Ильясова высказала иную точку зрения о правовой природе понятия «кондоминиум». Исследуя отношения собственности, по поводу имущества в объекте кондоминиума ею сделан вывод о том, что «вряд ли правомерно множество

¹ См.: Басин Ю. Г. Вещные права на жилище. С. 261.

² См.: Ильясова К. М. Кондоминиум как форма собственности. С. 58.

отношений собственности рассматривать как одну форму собственности ...указанным понятием более правильно было бы назвать сам имущественный комплекс».¹ 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».² 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.³ 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 госу-

¹ Ильсова К. М. Правовой режим недвижимого имущества: проблемы теории и практики: Автореф. дис. ...доктора юрид. наук.— Алматы, 2005.— С. 30.

² Скрыбин С. В. Право собственности в Республике Казахстан: сравнительно-правовой комментарий книги Уго Матеи «Основные принципы права собственности».— Алматы: Дайк-Пресс. 2000. С. 159.

³ Ишангали К. Сам себе хозяин, или нужен ли собственнику кооператив? // Экономика. Финансы. Рынки. 2002. 5 июня.

дарственная и частная собственность. Обратим внимание на то, что в конституции вообще не упоминается термин «форма собственности». Поскольку, как отмечает И. У. Жанайдаров, «понятия “форма” и “вид” по своей сути многозначны и теоретически применительно к праву собственности недостаточно разработаны».¹ 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».² Наиболее распространенной классификацией является разграничение форм собственности по субъектному принципу. Форм собственности в этом смысле может быть бесчисленное множество — столько же, сколько может быть выделено по тем или иным признакам субъектов права и их разновидностей.³ 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».⁴

Характеризуя кондоминиум как форму собственности, мы воспользуемся иным классификационным рядом. В частности, мы отметим, что кондоминиум — особая форма собственности пото-

¹ См.: Гражданское право. Отв. ред. М. К. Сулейменов, Ю. Г. Басин. Т. 1. С. 365.

² См.: Гражданское право. Отв. ред. М. К. Сулейменов, Ю. Г. Басин. Т. 1. С. 364.

³ Сулейменов М. К. Становление и развитие гражданского законодательства Республики Казахстан.— Алматы, 2006. С. 222.

⁴ См.: Гражданское право. Под ред. А. П. Сергеева. Т. 1. С. 345.

му, 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 не справедливо. Особенностью правового режима кондоминиума является то, что он возникает по поводу одного объекта — имущественного 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. Как справедливо заметил М. К. Сулейменов: «Кондоминиум как форма собственности означает сочетание раздельной и общей собственности нескольких субъектов на один объект».¹

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 со-

¹ См.: Сулейменов М. К. Указ. соч. С. 222.

гласия 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*».¹

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 возникнове-

¹ См.: Хвостов В. М. Указ. соч. С. 10.

ния термина. По свидетельству И. Б. Новицкого, термин *condominium* был хорошо известен еще римским юристам.¹ 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 экономических 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.²

Принятый Закон «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*

¹ Новицкий И. Б. Римское право.— М.: Теис, 1993. С. 100.

² См.: Рабенхорст К. Указ. соч. С. 2.

форме condominiuma, 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.

Анализируя развитие понятия «condominium» в законодательстве, можно заметить некоторые недостатки. Во-первых, на раннем этапе в определениях condominiuma отношения по поводу недвижимого имущества были сведены только к одному виду вещных прав — собственности. Однако на практике, как известно, недвижимое имущество может находиться у субъекта не только на праве собственности, но и на иных вещных правах (праве оперативного управления, праве хозяйственного ведения и т. д.). Например, некоторые организационно-правовые формы юридических лиц, в соответствии с законом, выступая в гражданском обороте, не являются носителями права собственности. Таким организациям имущество, в том числе и жилье, принадлежит на иных вещных правах. Государственным предприятиям жилые помещения могут принадлежать на праве хозяйственного ведения, казенным предприятиям и учреждениям — на праве оперативного управления. Данное несоответствие было устранено в принятых позднее нормативных правовых актах.

Во-вторых, нормы о condominiume, содержащиеся в Гражданском Кодексе, находятся в главе «Общая собственность». Однако condominium не является разновидностью общей собственности. Condominium, согласно п. 6 ст. 209, — это собственность на недвижимость, 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. Причем режим долевой собственности при condominiume обладает определенными специфическими чертами: доля каждого собственника в общем имуществе неотделима от раздельной собственности на принадлежащую ему часть недвижимости, соответственно, отсутствует возможность отчуждения доли в праве общей собственности отдельно от жилого помещения и выдела доли в натуре. Исходя из выше перечисленных признаков condominiuma, а

также исходя из определения, данного в ст. 2 Закона РК «О жилищных отношениях», следует сделать вывод о том, что кондоминиум является особой формой собственности, сочетающей в себе две разновидности собственности, причем общая долевая собственность обладает особым правовым режимом. Мы считаем, что нормы о кондоминиуме возможно и необходимо вынести из ст. 209 ГК РК «Общая собственность» и выделить в отдельную статью, а в скором времени, возможно, и разработать новый нормативный правовой акт о данной форме 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, при которой отдельные части недвижимости находятся в отдельной (индивидуальной) собственности (ином праве) физических и (или) юридических лиц, а те части недвижимости, которые не находятся в отдельной 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 отдельной (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 ко-

декса 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.

Существует несколько достаточно веских причин, по которым следует рассмотреть вопрос о принятии нового нормативного правового акта о кондоминиуме. Разработка закона, содержащего основные принципы указанной формы собственности, способствовала бы пониманию сравнительно новой для Республики Казахстан концепции кондоминиума, как гражданами, так и местными органами власти. Права граждан на недвижимость относятся к основным правам гражданина. Такие права должны быть четко определены в общем законе, что обеспечит соблюдение равенства прав граждан на всей территории Республики Казахстан. Новый нормативно-правовой акт о кондоминиуме должен приниматься с целью защиты прав владельцев собственности от их нарушения или посягательств со стороны других владельцев. Одно из важнейших преимуществ законов общего действия в отношении собственности состоит в том, что они способствуют нормализации рынка недвижимости. Особенно это касается законов о кондоминиуме как форме собственности. В соответствии с такими законами, как правило, устанавливается стандартная форма правовой организации и процесса управления всеми зданиями, находящимися в общей собственности. Следовательно, все субъекты, заинтересованные в приобретении жилых (нежилых) помещений, гаражей, дач в соответствующих комплексах недвижимости или получении под них кредита, могут заранее знать, в чем состоят основные права и обязанности собственника, не проводя при этом детального анализа юридических договоров и документации конкретных юридических

лиц, управляющих объектом кондоминиума. Такая стандартизация облегчает процедуру передачи и финансирование собственности в сфере недвижимости и способствует снижению затрат в ходе этих операций.

По нашему мнению, правовыми последствиями возникновения кондоминиума в Республике Казахстан являются:

1) обеспечение защиты права собственности всех новых собственников жилых, нежилых помещений, гаражей, дач и т. д. при введении управления собственностью на справедливой и равноправной основе;

2) 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;

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

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

5) 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.

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

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,

¹ См.: Ильясова К. М. Кондоминиум как форма собственности. 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 отдельной (индивидуальной) собственности. Те части дома, которые не находятся в отдельной (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.,¹ а затем — Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик 1981 г.² и Жилищным кодексом Республики Казахстан от 1 июля 1992 г.³ По мере осуществления экономических преобразований в стране, в частности, бесплатной приватизации жилищного фонда, а также наделения правом собст-

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

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

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

венности 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 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.

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.

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.

3. 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 мно-

гоквартирном доме несут бремя содержания принадлежащих им общих объектов — межквартирных лестниц, подвалов, крыши т.д. Действующее законодательство Республики Казахстан возлагает 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.

4. 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 Республики Казахстан «О жилищных отношениях»: «Размер доли, если иное не предусмотрено соглашением собственников, определяется отношением полезной площади жилых помещений, находящихся в раздельной (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.

Основываясь на тех признаках кондоминиума как формы собственности по законодательству Республики Казахстан, которые были сформулированы выше, мы предлагаем сделать сравнительный научный анализ данной дефиниции.

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 пользования¹ (Россия; до 1 марта 2005 г.);

— 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.

Представляется необходимым высказать свою точку зрения, для чего следует уяснить различие между понятием кондоминиума, закрепленным в ст. 209 ГК РК и понятием кондоминиума, закрепленным в законодательстве зарубежных стран.

Употребление понятия «кондоминиум» в различных аспектах присуще некоторым законодательным источникам. В частности, Закон Кыргызской Республики одновременно называет кондоминиум и имущественным комплексом, и объединением собственников жилья. Хотя речь в нем идет в основном об объединении собственников жилья. Ранее такое смешение понятий наблюдалось на начальном этапе формирования законодательства в жилищной сфере Российской Федерации. Так, С. И. Купрякова провела исследование двузначности понятия и дает следующее определение кондоминиума: объединение собственников жилых и/или нежилых помещений для управления общей собственностью домовладения.² Позднее ученые-юристы Российской Федерации, проводя исследование понятия «кондоминиум» пришли к выводу, что данным понятием наиболее правильно будет обозначать объект недвижимости в жилищной сфере.³

¹ В настоящее время кондоминиум как понятие в России не употребляется в связи с принятием ЖК РФ.

² См.: Купрякова С. И. Указ. соч. С. 140.

³ См.: Потяркин Д. Е. Указ. соч. С. 23.

Понятие о кондоминиуме как об имущественном комплексе является наиболее популярным, т.к. классическое понятие «кондоминиум», взятое из римского права, давно используется в юридической практике многих стран и обозначает объект недвижимости, в котором часть имущества может находиться одновременно в частной (граждан, юридических лиц), государственной или иной форме собственности, а остальное — является общим имуществом собственников.

В работах российских исследователей нередко высказывались сомнения по поводу возможности квалификации кондоминиума как формы собственности. Так, Д. Е. Потяркин считает, что «исходя из буквального содержания п. 1 ст. 212 ГК РФ допустить признание кондоминиума особой формой собственности в России вряд ли возможно. И в российской Конституции, и в ст. 212 ГК, которая воспроизводит соответствующую конституционную норму, заложено деление права собственности на различные формы по субъектному принципу. В рамках данной схемы кондоминиум вполне вписывается в конструкцию частной формы собственности. Кондоминиум несет, в основном, экономическую нагрузку, что дает представление о совокупности недвижимых вещей, объединенных единым функциональным назначением. Если рассматривать кондоминиум как форму собственности, то прослеживается явная аналогия с правом общей долевой собственности, где доли могут принадлежать как частным, так и публичным собственникам. Наличие именно двух собственников выступает условием не кондоминиума, а товарищества собственников жилья, что не является одним и тем же».¹

Оппонируя данному мнению можно возразить, что нельзя проводить прямую аналогию с правом общей долевой собственности. Нельзя применить концепцию долевой собственности в полном объеме к отношениям, возникающим в таком объекте недвижимости, как многоквартирный жилой дом, поскольку в данном имущественном комплексе существуют объекты, находящиеся в индивидуальной (раздельной) собственности и общее имущество, которое находится в собственности множества собственников. Именно на это общее имущество и возникает право общей долевой собствен-

¹ См.: Потяркин Д. Е. Указ. соч. С. 22.

ности, но не в чистом виде, а со своим специфическим режимом, о котором мы упоминали выше. В этой связи П. В. Крашенинников отмечает следующее: «отношения общей собственности на лестницы, лифты, подвалы, коридоры и другие объекты общего пользования, складывающиеся между собственниками недвижимости в жилищной сфере, условно можно назвать внешними отношениями между собственниками квартир в одном многоквартирном доме по поводу объектов общего пользования. Часть установленных ГК РФ общих правил о распоряжении долей в праве общей собственности в данном случае на объекты общего пользования не распространяются».¹

Таким образом, избрание концепции кондоминиума как формы собственности является оправданным, хотя П. В. Крашенинников как представитель российской школы не является сторонником данной идеи. С нашей точки зрения, следует остановиться именно на данной теории, которая 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 «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.

¹ См.: Крашенинников П. В. Жилищное право. С. 172.

1.3.2. Общая характеристика кондоминиальных правоотношений

По сложившейся традиции право собственности, в том числе кондоминиум как форма собственности, изучается юристами и в аспекте субъективного права собственника, и как объективное право — совокупность правовых норм, закрепляющих экономические отношения собственности. В результате достигнуто более или менее единообразное понимание кондоминиума как субъективного права и как права в объективном смысле, что, несомненно, имеет большую научную ценность. Однако при таком подходе к изучению кондоминиума вне поля зрения исследования оказываются пути и формы осуществления, заключенных в праве возможностей. Между тем практический интерес для носителей каждого права имеет не само по себе право, а результат его реализации. Представляемая же правом возможность может превратиться в действительность, т.е. в реальное благо (материальное или иное), только в рамках правового отношения. Поэтому представляется целесообразным предпослать изучению объектов и субъектов кондоминиума вопрос о понятии кондоминиального правоотношения, который в литературе разработки не получил.

Реализация норм, регулирующих отношения собственности, происходит в рамках абсолютных правоотношений, то есть в правовых отношениях собственника с неопределенным количеством обязанных лиц, на которых возлагается юридическая обязанность воздерживаться от нарушения сферы управомоченного.

Однако в советской цивилистической теории ряд авторов полагал, что концепция абсолютного правоотношения не является бесспорной. Их точка зрения заключается в следующем: некоторые субъективные права и юридические обязанности, и в первую очередь — абсолютное субъективное право собственности, существуют и реализуются вне правовых отношений, поскольку якобы не может быть признана правоотношением связь собственника со всяким и каждым. В частности, Д. М. Генкиным высказывалось мнение, что «правоотношение с неопределенным составом обязанных лиц является не конкретным правоотношением, а абстрактным правоотношением, то есть нормой объективного права, устанавливающей правило поведения».¹

¹ Генкин Д. М. Право собственности как абсолютное субъективное право // Советское государство и право.— 1958.— № 6. С. 23.

Данная концепция субъективного права «вне правоотношения» подверглась обоснованной критике. Так, Е. А. Флейшиц правильно подчеркивала, что «конкретность правоотношения вовсе не означает, что оба его участника должны существовать в момент его возникновения в качестве конкретных “материально” определенных лиц, что должна быть возможность назвать их по имени».¹

Персональная неопределенность обязанных лиц, противостоящих собственнику, не означает отсутствия самой юридической обязанности, корреспондирующей его абсолютному праву.

Абсолютное правоотношение представляет собой единственно возможную форму реализации субъективного права собственника и корреспондирующей ему пассивной юридической обязанности третьих лиц.

Абсолютными по своей природе являются и кондоминиальные правоотношения. Будучи разновидностью правоотношений собственности, они характеризуются признаками, присущими юридическим отношениям данного рода. Однако кондоминиальные правоотношения имеют свою специфику, которая выражается в том, что кондоминиум как форма собственности сочетает в себе и право индивидуальной (раздельной) собственности, и право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома. Соответственно, кондоминиальные правоотношения имеют двойную структуру. С одной стороны, правоотношения собственности в чистом виде на приватизированную квартиру, с другой стороны — правоотношения общей долевой кондоминиальной собственности на такое имущество, как лестничные пролеты, лифты, крыши, подвалы, земельный участок и т. д. Данные правоотношения носят название кондоминиальных. Их особенность заключается в том, что это единая система правоотношений, в которых сочетаются указанные выше правоотношения. В кондоминиальных правоотношениях каждый из участников является носителем абсолютного субъективного права собственности, которое реализуется главным образом в их собственном (урегулированном правовыми нормами и не противоречащим этим нормам общим соглашением) поведении. Абсолютному субъективному праву

¹ Флейшиц Е. А. Соотношение правоспособности и субъективных прав. // Вопросы общей теории советского права.— М., 1960. С. 262.

участников кондоминиума корреспондирует юридическая обязанность всякого и каждого воздерживаться от нарушения их сферы. В первую очередь эта пассивная обязанность возлагается на самих участников кондоминиума. Каждый из них сам является носителем однородного субъективного права собственности, но в то же время обязан уважать и не нарушать права остальных сосособственников.

Существование этой обязанности и ее реализация являются важной гарантией нормального осуществления правомочий участников кондоминиума, поскольку непосредственное соприкосновение их между собой в процессе осуществления каждым принадлежащего ему права на общее кондоминиальное имущество относительно повышает возможность нарушения прав остальных.

Принадлежащее участникам кондоминиума абсолютное субъективное право и возлагаемая на них пассивная юридическая обязанность не исчерпывает абсолютного характера кондоминиального правоотношения. Участники кондоминиума как носители абсолютного права юридически связаны также со всеми третьими лицами, обязанными к воздержанию от нарушения этого права. Таким образом, участники кондоминиума состоят в юридической связи как между собой (внутренние правоотношения), так и с третьими лицами — носителями пассивной обязанности (внешние правоотношения).

Кондоминиальные правоотношения представляется целесообразным рассматривать как систему правоотношений, в которых состоят участники кондоминиума друг с другом и с третьими лицами.

Правоотношения участников кондоминиума с третьими лицами построены по принципу абсолютного правоотношения и в этом смысле особого интереса при исследовании кондоминиума как формы собственности не представляют. Сущность кондоминиальных правоотношений определяется характером внутренних отношений между участниками кондоминиума. Именно эти правоотношения придают специфику кондоминиальным и составляют предмет исследования отношений в кондоминиуме.

Вопрос о природе правоотношений, существующих между участниками кондоминиума, имеющий важный теоретический интерес, в литературе не разработан. Необходимо отметить наличие в кондоминиальной собственности двух видов правоотношений.

Правоотношение, в котором состоят сами участники кондоминиума (внутреннее), является, по нашему мнению, не совсем обычным с точки зрения существующего деления правоотношений на абсолютные и относительные. Оно не может не быть абсолютным, поскольку является отношением собственности. Вместе с тем по своей структуре отношения между самими участниками кондоминиума напоминают относительное правоотношение. Так, прежде всего, следует отметить конкретность субъектного состава кондоминиального правоотношения: круг участников в каждом конкретном кондоминиуме определен не только численно, но и поименно. Кроме того, участники кондоминиума выступают в кондоминиальных правоотношениях (в отличие от обычного абсолютного правоотношения, в котором собственник выступает только как управомоченный субъект, но не обязанный) одновременно как носители не только права, но и обязанности. Указанные черты, позволяющие отождествлять исследуемые правоотношения с относительными, придают им своеобразие, но не изменяют природы абсолютного правоотношения. Если допустить, что эти правоотношения не являются отношениями собственности, то пришлось бы признать, что и сами кондоминиальные правоотношения не являются отношениями собственности, поскольку именно «внутренние» отношения участников кондоминиума составляют сущность, их отношения с третьими лицами в этом смысле не играют определяющей роли.

Внимательно изучая правоотношения между участниками кондоминиума, мы обнаружили, что некоторые отношения по своей правовой природе могут быть признаны обязательно-правовыми, например, отношения, возникающие при расчетах по произведенным расходам на общее имущество. Однако это не изменяет самой природы кондоминиального правоотношения, поскольку обязательно-правовые правоотношения между участниками кондоминиума, связанные с осуществлением права общей собственности, производны от последнего. Кроме того, эти отношения возникают не из самого факта нахождения имущества в такой форме собственности, как кондоминиум, а из наступления дополнительных фактов. Аналогичные правоотношения складываются и на основании осуществления права индивидуальной собственности, при этом не возникает сомнений относительно его природы.

По своей структуре кондоминиальное правоотношение состоит из нескольких правоотношений, т. е. в данном случае мы наблюдаем множественность внутренних правоотношений. При этом сложность его вытекает не только из множественности субъектного состава, а еще и из того, что в кондоминиуме сочетаются у каждого собственника, с одной стороны, правоотношение индивидуальной (раздельной) собственности, и, с другой стороны, правоотношения общей долевой кондоминиальной собственности. Следовательно, помимо общих правомочий по владению, пользованию и распоряжению в отношении имущества, принадлежащего собственнику на праве индивидуальной (раздельной) собственности, в содержание субъективного права кондоминиального правоотношения включаются специфические в отношении имущества на праве общей долевой кондоминиальной собственности, особенность которых заключается в том, что при режиме общей долевой собственности в кондоминиуме не существуют различия в правомочиях его участников в отношении всего общего имущества, и каждого из них в отношении его доли, поскольку доля в данном случае не может быть выделена в натуре. Кроме этого, к особенностям относится и то, что при обычном режиме общей долевой собственности выделяют право преимущественной покупки, которое при режиме кондоминиальной собственности отсутствует.

Субъективному праву сособственника-участника кондоминиума корреспондирует пассивная юридическая обязанность всех третьих лиц, а также активные и пассивные обязанности каждого из остальных участников общей долевой кондоминиальной собственности.

Право собственности является бессрочным. Как сказал К. И. Скловский, цитируя известного английского юриста, «луч собственности прорезает толщи времени».¹ Эта характерная особенность присуща и кондоминиальному правоотношению как особой форме собственности.

В итоге кондоминиальное правоотношение можно охарактеризовать посредством указания ряда признаков, как типичных для всякого отношения собственности, так и присущих лишь исследуемому правоотношению.

¹ Скловский К. И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении: Практические вопросы.— М.: Статут, 2004. С. 81.

Специфическими признаками condomиниального правоотношения являются: 1) особый вид объекта condomиниума, который включает в себя имущество, находящееся в отдельной (индивидуальной) собственности, и имущество, находящееся в общей долевой собственности; 2) наличие у субъектов однородных субъективных прав, включающих кроме обычных правомочий собственника, также особые правомочия в отношении общего condomиниального имущества; 3) множественность субъектного состава при едином физически неделимом специфическом объекте; 4) специфический долевой характер правоотношений участников.

Эти признаки, будучи существенными, позволяют отграничить condomиниальные правоотношения от других правоотношений собственности и должны быть положены в основу определения понятия condomиниального правоотношения. Представляется возможным определить его понятие следующим образом. Condomиниальные правоотношения — это правоотношения между субъектами вещных прав по поводу имущественного комплекса, включающие в себя два вида правоотношений. Одними из них являются правоотношения индивидуального (раздельного) права собственности или иных вещных прав на вторичные объекты (жилые, нежилые помещения, гаражи, дачи и т. д.). Природу condomиниальных правоотношений они приобретают в силу того, что данные вторичные объекты являются одним из составляющих первичного объекта — объекта condomиниума. Другими являются правоотношения по поводу общего имущества, находящегося на праве общей долевой собственности (ином вещном праве) всех участников condomиниума.

В основе любого правоотношения лежат отношения между определенными субъектами по поводу определенного объекта. Данная неразрывная связь между субъектами, объектом и самим правоотношением определяет существование широко распространенного в юридической литературе понимания правового отношения как единства трех составляющих его элементов (субъекта, объекта и содержания). Субъект и объект, выполняя свои специфические функции, способствуют более полному раскрытию сущности и особенностей каждого конкретного правоотношения, в том числе и condomиниального.

Вопрос о субъектном составе condomиниального правоотношения, его объектах, безусловно, заслуживает детального рассмотрения, поэтому дальнейшее исследование будет посвящено именно этой проблематике.

2. ОБЪЕКТ КОНДОМИНИУМА И ЕГО РЕГИСТРАЦИЯ

2.1. ПОНЯТИЕ И СОСТАВ ОБЪЕКТА КОНДОМИНИУМА

Характерные черты, облик любой формы собственности определяются, как известно, в первую очередь ее содержанием — теми правомочиями, которые принадлежат обладателю данного права. Однако полное представление о соответствующей форме собственности можно составить лишь в результате исследования и других ее элементов, в том числе объектов. Это положение находит убедительное подтверждение на примере такой формы собственности, как кондоминиум, которая в современных условиях приобретает все большее значение.

Вопрос об объекте кондоминиума рассматривался казахстанскими учеными с различной степенью детализации. Так, Ю. Г. Басин в своей работе «Вещные права участников кондоминиума и членов жилищных кооперативов» под объектом кондоминиума понимает «единый жилой комплекс, имеющий неразрывную общую систему жизнеобеспечения».¹ Данное определение рассматриваемого понятия является наиболее общим.

Более подробно объект кондоминиума исследован в работе К. М. Ильясовой «Кондоминиум как форма собственности». «В законодательстве,— отмечает она,— нет специального определения понятия "объект кондоминиума", однако из самого понятия "кондоминиум" следует, что объект кондоминиума представляет собой имущественный комплекс, в состав которого входят земельный участок и расположенные на нем многоквартирный жилой дом или иное здание, в которых помещения находятся в отдельной собственности, а имущество, находящееся за пределами таких помещений, принадлежит участникам кондоминиума на праве общей долевой собственности, а в случаях, установленных законодательством, ином общем вещном праве. В частности, участникам

¹ См.: Басин Ю. Г. Вещные права участников кондоминиума и членов жилищных кооперативов. С. 23.

кондоминиума, которым помещения принадлежат на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, общее имущество принадлежит не на праве собственности, а, соответственно, на праве оперативного управления или праве хозяйственного ведения, а земельный участок — на праве постоянного землепользования». Отдельный подраздел К. М. Ильясова посвятила исследованию объекта кондоминиума в своей докторской диссертации «Правовой режим недвижимого имущества: проблемы теории и практики».¹ Объект кондоминиума исследован также в работе Ш. Ж. Тастеновой, которая трактует данное понятие в соответствии с законодательным определением.²

Таким образом, казахстанские ученые одинаково определяют понятие «объект кондоминиума». Ю. Г. Басин при определении данной дефиниции дает более общее понятие, К. М. Ильясова предлагает более детализированное определение с учетом законодательных формулировок.

Поддерживая мнение Ю. Г. Басина и К. М. Ильясовой необходимо отметить, что закрепление законодателем объекта кондоминиума как имущественного комплекса отнюдь не объясняет его сущности, а напротив, вызывает некоторые вопросы.

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. Изучение подобных объектов гражданского права в настоящее время представляет особый интерес, поскольку значимость недвижимого имущества трудно переоценить как для политической, экономической, так и для правовой системы нашего общества. В отличие от вышеназванных объектов гражданского права категория «объект кондоминиума как имущественный комплекс» не получила освещения в научной литературе Республики Казахстан. По справедливому замечанию

¹ Ильясова К. М. Правовой режим недвижимого имущества: проблемы теории и практики. Дис. ... доктора юрид. наук.— Алматы, 2005. С. 161—174.

² Тастенова Ш. Ж. Особенности правового режима объекта кондоминиума // Объекты гражданских прав / Отв. ред. М. К. Сулейменов.— Алматы: КазГЮУ, 2004. С. 125—130.

С. А. Степанова «имущественный комплекс — это не столько предприятие, сколько более широкое и неоднозначное явление гражданско-правовой теории...».¹ 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. В настоящей работе 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».² Необходимо отметить, что данные признаки разработаны ученым на основе норм Гражданского кодекса РФ о предприятии.

Соответствие первому признаку является очевидным. Объект кондоминиума имеет сложносоставной характер, поскольку в него

¹ Степанов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве.— М.: Статут, 2004. С. 159.

² Белов В. А. Имущественные комплексы. Очерк теории и опыт догматической конструкции по российскому гражданскому праву.— М. АО «Центр ЮрИрИнфоР», 2004. С. 56.

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».¹ 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 многоплановое... Понятием "имущество" охватывается совокупность принадлежащих лицу (гражданину, юридическому лицу, государ-

¹ См.: Белов В. А. Указ. соч. С. 61.

ству) вещей, прав требования и обязанностей (долгов)».¹ А. П. Сергеев отмечает, что «под имуществом понимаются отдельные вещи или их совокупность».² Все элементы, составляющие в совокупности объект кондоминиума, являются имуществом.

Необходимо отметить, что соответствие четвертому признаку также является неоспоримым фактом. Казахские ученые, исследуя правовой режим объекта кондоминиума, отмечают, что «объект кондоминиума функционирует в качестве единого жилого комплекса, имеющего нераздельную общую систему жизнеобеспечения».³ 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)».⁴

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 (наим 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».⁵ Объект кондоминиума, казалось бы, обладает свойством частичной оборотоспособности. Обо-

¹ 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: КазГЮУ, 2004. С.17.

² Гражданское право. Учеб. Том 1. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого.— М.: «Проспект», 1999, С. 256.

³ См.: Басин Ю. Г. Указ. соч. С. 268.

⁴ См.: Белов В. А. Указ. соч. С.61.

⁵ См.: Белов В. А. Указ. соч. С.63.

ротоспособными в гражданском обороте выступают некоторые элементы объекта condominium. Так, на рынке вполне распространены сделки с таким видом недвижимости как жилое или нежилое помещение, являющееся составляющим объекта condominium. Объектами прав и сделок, подлежащих государственной регистрации, в объекте condominium 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 condominium устанавливается не ради превращения такового в единый объект права, а ради объединения в оболочку condominium элементов, становящихся объектами фактического господства лиц, которым предоставлена возможность управления condominium в целом».¹ Действительно, оборотоспособность отдельных частей объекта condominium очевидна. Что соответствует признаку частичной оборотоспособности.

На основании вышеизложенного мы пришли к выводу, что объект condominium — это самостоятельный имущественный комплекс, соответствующий признакам имущественного комплекса, которые разработаны и предложены российскими цивилистами. Объект condominium в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью и, кроме того, он представляет собой совершенно особый объект гражданских прав. Правовой режим объекта condominium является довольно специфичным в силу того, что отдельные части объекта (жилые и/ или нежилые помещения) находятся у участников condominium 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 condominium на праве общей долевой собственности. В свою очередь право общей долевой собственности на общее имущество объекта condominium обладает особыми отличными чертами: доля участника в общем имуществе, если иное не установлено законодательными актами или соглашением

¹ См.: Белов В. А. Указ. соч. С. 64.

участников 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 — участник 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.

С точки зрения К. М. Ильясовой, «определение состава имущества, входящего в состав объекта кондоминиума, является чрезвычайно важным, поскольку ко всему такому имуществу применяется режим, установленный для кондоминиума».¹

В соответствии с действующим жилищным законодательством объектом кондоминиума признается единый имущественный комплекс (далее — первичный объект кондоминиума), в котором по-

¹ См.: Ильясова К. М. Кондоминиум как форма собственности. С. 63.

мещения находятся в раздельной (индивидуальной) собственности (ином вещном праве) граждан, юридических лиц, государства (далее — вторичный объект), а общее имущество (земельный участок, подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования) принадлежит им на праве общей долевой собственности (ином общем праве).

В гражданском праве объект кондоминиума признается разновидностью имущественных комплексов.¹ Кроме того, к имущественным комплексам относятся предпринимательское дело индивидуального предпринимателя, а также предприятие. Имущественные комплексы являются особой разновидностью недвижимости, как взаимосвязь недвижимых и движимых вещей, используемых по общему назначению как единое целое. Необходимо отметить, что объект кондоминиума обладает рядом специфических особенностей именно как имущественный комплекс, отличаясь тем самым от такого объекта недвижимости, как предприятие. Отличием является то, что предприятие как объект права используется для предпринимательской деятельности и включает в себя все виды имущества, необходимые для его функционирования (здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, право на земельный участок, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие его деятельность), тогда как объект кондоминиума не используется для предпринимательских целей. К тому же, объект кондоминиума имеет несколько усеченный состав имущества по сравнению с предприятием, поскольку в его состав не входят многие из перечисленных ранее видов имущества. Кроме того, предприятие как объект может принадлежать единственному собственнику, тогда как объект кондоминиума в случае принадлежности его одному собственнику перестанет существовать в этом качестве, поскольку именно наличие двух и более собственников является условием существования кондоминиума как формы собственности. Поэтому мы полностью согласны с мнением С. П. Гришаева, что кондоминиум является «весьма специфической разновидностью недвижимости».²

¹ Суханов А. Е. Гражданское право: В 2-х т. — М., 1998. — Т. 1. С. 307.

² Гришаев С. П. Правовое регулирование недвижимости // Государство и право. — 1999. — № 3. С. 40.

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, признаки которой мы подробно проанализировали в подразделе 1.2. 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 объек-

тов 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.¹ В советской юридической литературе отмечалось, что вопрос о даче как объекте права частной собственности являлся одним из неясных и запутанных.² Термином «дача» обозначается строение, периодически используемое собственником или членами его семьи для отдыха или лечения, расположенное в дачной, курортной или сельской местности.³ 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.⁴ В гаражном имущественном комплексе наряду с гаража-

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

² Чефранова Е. А. Приватизация жилищного фонда. Вопросы судебной практики: Уч.-практ. пос.— М.: 1994. С. 194.

³ Батуров Г. П. Право личной собственности граждан на жилое строение: Дис. ... канд. юрид. наук.— Ленинград, 1970. С. 58.

⁴ См.: Крашенинников П. В. Гаражи и гаражно-строительные кооперативы. С. 6.

ми, 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 результате проведенного исследования можно сделать вывод, что в отношении таких объектов, как дачи и гаражи, применяется режим condominia. Однако на практике данные объекты не регистрируются в качестве объектов condominia. В соответствии с изложенным, в целях упорядочения правоотношений в гаражных и дачных имущественных комплексах, необходимо распространить нормы о жилищном condominiu на данные объекты.

Рассматривая состав объекта condominia, 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 отдельной (индивидуальной) собственности (ином вещном праве), а мест общего пользования — в общей долевой собственности (ином общем вещном праве) всех участников condominia.¹

Для исследования представляет интерес определение состава имущества, относящегося к вторичному объекту, и установление его правового положения.

В состав вторичного объекта condominia входят помещения, находящиеся в отдельной (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.

Необходимо дать характеристику понятию «квартира», так как оно является одним из составляющих вторичного объекта condominia. В этом качестве данная дефиниция представляет определенный интерес для рассмотрения. По мнению российских ученых, квартира — специфический объект права частной собственности граждан, поскольку вовлечена в рыночный оборот совсем недавно. Процесс освоения экономикой рыночных отношений со-

¹ См.: Ильясова К. М. Кондоминиум как форма собственности. С. 63.

проводится вовлечением в их орбиту новых объектов. Все более уверенно завоевывает свое место на рынке такой товар, как квартира. К ней стали применимы категории товарно-денежных отношений: цена, продажа, наследование. Квартира может стать товаром как на стадии строительства (договор будущих собственников квартир с подрядчиком о строительстве дома), так и на стадиях распределения (продажа квартир в новых домах) и перераспределения (сделки граждан с квартирами).¹

В ст. 2 Закона РК «О жилищных отношениях» квартира как вторичный объект кондоминиума определяется как отдельное помещение, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую, так и нежилую площадь жилища.

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.

По законодательству Республики Казахстан разрешено использование жилых 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 ор-

¹ См.: Агафонова Н. Н. Указ. соч. С. 47.

ганами 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 все 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. Это ограничение обусловлено социальной значимостью недвижимости в жилищной сфере.¹

Также в состав кондоминиума входят нежилые помещения. 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.

¹ Седугин П. И. Жилищное право РФ.— М., 1999.— 287 с. С. 88—90.

Общее имущество жилищного кондоминиума — это части жилого дома, кроме помещений, находящихся в отдельной 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.¹

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 отдельной (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.

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

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 помещений, 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 общего 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.¹ 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

¹ 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.

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 кондоминиуме, 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.).

В данном контексте, учитывая отличие общей долевой собственности при обычном ее режиме от режима долевой собственности в кондоминиуме, хотелось бы остановиться на теоретических аспектах классификации доли в кондоминиуме.

Вопрос о доле в кондоминиуме, ее понятии и правовой природе является одним из актуальнейших как в теории, так и в практике. Речь в первую очередь идет о том, что представляет собой доля в

кондоминиуме, на каком праве она принадлежит собственнику и каким образом реализуется данное право.

Необходимо отметить, что действующее гражданское законодательство не дает легального определения понятия доли вообще и доли в кондоминиуме, в частности. В науке гражданского права до сих пор понятие доли в кондоминиуме не подвергалось исследованию.

Исследуя данную категорию, мы выяснили, что доля в общем имуществе является как бы «распыленной». В науке гражданского права господствующим было рассмотрение доли как доли в праве общей долевой собственности в ее классическом понимании. Рассмотрим различные точки зрения на понимание доли, понимание ее правового режима, а также установим, применимы ли данные подходы к определению доли в кондоминиуме.

Исследование проблемы понятия доли показало, что ранее — до 1961 г. — в науке превалировало мнение о доле как доле в праве собственности.¹ Эта точка зрения хотя и имела и своих сторонников,² была раскритикована в литературе.³

Сторонники теории «доли в праве» в своих рассуждениях не упоминают о возможности принадлежности субъекту части субъективного права. В этом мы видим определенную закономерность, поскольку о невозможности такого «раздела» Г. Ф. Шершеневич писал следующее: «Едва ли можно считать удачную конструкцию общей собственности в смысле совокупности долей самого права собственности. Право собственности неделимо само по себе, а представление о доле права лишено всякой юридической определенности. В действительности право распространяется на всю вещь».⁴ По нашему мнению, позиция Г. Ф. Шершеневича не ли-

¹ См.: Зимелева М. В. Указ. соч. С. 3-90.; Генкин Д. М. Указ. соч. 224 с.; Иоффе О. С. Советское гражданское право.— Л.: 1958.— Ч. 1.— 511 с.; Шах М. Г. Общая собственность по советскому гражданскому праву: Дис. ... канд. юрид. наук.— Л., 1953.— 335 с.

² См.: Иоффе О. С., Толстой Ю. К. Новый гражданский кодекс РСФСР.— Л.: 1965.— 447 с.; Иоффе О. С. Советское гражданское право.— Л.: 1967.— 496 с.; Суханов Е. А. Лекции о праве собственности.— М.: 1991.— 240 с.

³ См.: Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права: В 2-х т.— М.: 1914.— Т. 1.— 441 с.; Маркова М. Г. Указ. соч. С. 139—142.

⁴ Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права.— М.: 1911. С. 305.

шена оснований. Проведенное исследование научных работ о теории «доли в праве» дает повод согласиться с мнением Н. Н. Мисника, что «никто из сторонников этой теории не дает в своих работах никакого представления о том, как должно делиться право собственности».¹ Сторонники конструкции «доли в праве» не привели практически никаких доводов, доказывающих правильность их теории.

Как нам кажется, некоторые ученые, поддерживающие теорию «доли в праве», в своих рассуждениях опирались на взгляды А. В. Венедиктова. Ученый разделял власть между субъектами при осуществлении права собственности — «по вертикали» и «по горизонтали». «Необходимо подчеркнуть,— отмечал он,— что при разделенной собственности раздел власти и интереса между несколькими индивидами и коллективами, либо между коллективом и индивидом происходит не «по горизонтали», как это имеет место при общей долевой или совместной собственности, а «по вертикали», т. е. когда за каждым из носителей собственности признается не часть (определенная или неопределенная) одного и того же права собственности, а различные по своему характеру и объему правомочия».² Представляется, что речь идет не о разделе самого субъективного права собственности на определенные части, а об имеющемся различии между «разделенной собственностью» и общей собственностью по такому критерию, как специфика распределения и осуществления правомочий: в одном случае — это перераспределение (каждого в полном объеме) различных правомочий между субъектами («разделенная собственность»), в другом — деление каждого правомочия, в результате чего каждому участнику общей долевой собственности принадлежали бы «все правомочия, но не в полном, а в урезанном объеме».³

Таким образом, лишь перераспределение каждого из различных правомочий в полном объеме связывается с разделом собственности, а формулировка «часть одного и того же права собственности» касается правомочий собственника, а не субъективного права собственности.

¹ Мисник Н. Н. Правовая природа общей собственности // Правоведение.— 1993.— № 1. С. 26.

² Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность.— М.: 1948. С. 65.

³ См.: Маркова М. Г. Указ. соч. С. 141.

Конструкция «доли в праве», разработанная и обоснованная учеными, раскрывает понятие «доля», а критика данной теории дает возможность исследовать и сравнить это понятие с различных точек зрения.

По нашему мнению, конструкция «доли в праве» не может служить для определения доли в кондоминиуме, поскольку речь идет о перераспределении (каждого в полном объеме) различных правомочий между субъектами, а также о делении каждого правомочия, в результате чего каждому участнику общей долевой собственности в кондоминиуме принадлежали бы «все правомочия, но не в полном, а в урезанном объеме». В этой связи мы вполне можем утверждать, что выделить часть самого субъективного права — нового вещного права кондоминиума — невозможно, так как категория «право» является неделимой. Поэтому субъекты кондоминиума в части обладания общим имуществом не могут обладать только частью права, поскольку обладание частью права говорит о том, что субъект не обладает ничем. Таким образом, режим «доли в праве» не может характеризовать долю в общем имуществе при кондоминиуме.

Кроме концепции «доля в праве» существует еще два мнения о понятии доли: «доля в стоимости» и «доля в имуществе».

Первоначально проанализируем возможность применения конструкции «доля в стоимости» для определения доли в кондоминиуме.

Проведенный сравнительно-правовой анализ конструкции «доли в праве» и категории «доли в стоимости» позволяет более четко представить взаимосвязь условного теоретического понятия (доля) с существующими отношениями, а также делает более простым способ ее определения. Понятие «доли в стоимости имущества» исследовалось в дореволюционном праве Г. Ф. Шершеневичем. В своих трудах он писал: «Право каждого из сособственников в отдельности имеет своим объектом только долю ценности вещи».¹ Позднее, в советский период, М. Г. Маркова рассматривала отношения общей собственности как стоимостные по своей экономической природе и в результате пришла к выводу, что «каждому из

¹ См.: Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. 1911. С. 305.

участников общей собственности принадлежит доля экономической ценности, доля стоимости общей вещи...».¹

Такая точка зрения была поддержана и другими учеными. Например, В. Ф. Маслов говорил, что каждому участнику общей собственности «принадлежит не доля в праве собственности и не часть вещи в физическом смысле, а доля в ценности (стоимости) общего имущества, доля в ценностном выражении».²

Р. П. Мананкова, исследуя проблему понимания «доли в стоимости», высказала несколько иное мнение. По ее мнению, доля участника общей долевой собственности — это сама стоимость либо стоимостная оценка принадлежащего сособственнику денежного либо натурального вклада. «Доля — это есть арифметический показатель соотношения стоимостной оценки вклада сособственника и стоимости всего имущества, это частное от деления этих стоимостей».³

Таким образом, сторонники конструкции «доли в стоимости» понятие доли фактически сводят к размеру вклада, его стоимости. Очевидно, что стоимостная характеристика немислима без ее материального носителя, а сама по себе она есть лишь путь определения размера доли в вещи.

Такой подход, несмотря на определенные достоинства, вряд ли можно признать правомерным, поскольку режим общей долевой собственности в кондоминиуме отличается от обычного режима общей собственности. Данная теория более применима для обычного режима общей долевой собственности. Стоимостной подход к определению доли не лишен практической значимости. Так, в соответствии с п. 1 ст. 211 Гражданского кодекса изменение доли находится в прямой зависимости от размера вклада участника общей долевой собственности в образование и приращение общего имущества, в то время как в кондоминиуме размер доли находится в прямой зависимости от площади жилых помещений или площади нежилых помещений, находящихся в отдельной (индивидуальной) собственности (п. 2 ст. 31. Закона РК «О жилищных отношениях»). То есть происходит смешивание понятия доли с порядком определения ее размера, при этом разрывая связь между

¹ См.: Маркова М. Г. Указ. соч. С. 142.

² См.: Маслов В. Ф. Вопросы общей собственности в судебной практике. С. 3

³ См.: Мананкова Р. П. Указ. соч. С. 22—23.

материальным объектом и его количественной характеристикой, что тем более не допустимо при определении доли в общем имуществе condominiuma. В связи с этим считаем необходимым остановиться на исследовании теории «доли в имуществе».

В науке гражданского права термин «доля» употребляется в сочетании с такими характеристиками, как «реальная» и «идеальная». Зачастую понятие реальной доли рассматривается вместе с имуществом, тогда как понятие идеальная доля используется как в связи с имуществом, так и вне такового. Казалось бы, какой смысл исследовать понятие «идеальная доля», ведь она находится в среде сознания, то есть идеального. О. С. Иоффе считал, что лишь в мыслях можно себе представить идеальную долю, то есть фактически отрывает идеальную долю от своего материального носителя.¹ Таким образом, автор возражает против понятия идеальной доли. С другой стороны, невозможно рассматривать понятие доли с позиций теории «доли в праве», так как она не аргументируется ее же сторонниками.² Ю. К. Толстой признает конструкцию «доли в праве» менее уязвимой по сравнению с теорией «доли в имуществе» и «доли в стоимости».³

По нашему мнению, понятие доли необходимо рассматривать в ее связи с имуществом, а не через стоимостные характеристики, что будет способствовать более полному раскрытию понятия доли.

Специфичность режима общей собственности condominiuma не позволяет применить теорию «реальной доли в имуществе», поскольку многие ученые, в частности, Н. И. Бондарев, И. Л. Брауде, Р. П. Мананкова, Е. А. Суханов, Р. О. Халфина, В. Ф. Яковлев и другие, считают, что реальной долей является конкретная часть общего имущества в натуре, предоставленного в фактическое пользование сосособственнику.⁴ Данная теория приме-

¹ См.: Иоффе О. С. Советское гражданское право. 1967. С. 339.

² См.: Зимелева М. В. Указ. соч. С. 3-90.; Советское гражданское право / Под ред. О. А. Красавчикова.— М.: Высшая школа, 1985.— Т. 1.— 544 с.

³ См.: Гражданское право: Под ред. А. П. Сергеева и Ю. К. Толстого. Ч. 1. С. 381.

⁴ Брауде И. Л. Право на строение и сделки по строениям.— М.: Госюриздат, 1954.— 144 с.; Бондарев Н. И., Яковлева А. Л. Нотариальное удостоверение сделок по строениям.— М.: Госюриздат, 1964.— 129 с.; Мананкова Р. П. Указ. соч. 214 с.; Советское гражданское право / Под ред. О. А. Красавчикова: В 2-х т.— М.: Высшая школа, 1985.— Т. 1.— 544 с.; Суханов Е. А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (комментарий к новому ГК).— М.: Бек, 1996.— 253 с.

нима только к обычному режиму общей долевой собственности. «При таком понимании реальной доли нет оснований для ее отрицания как категории, противоречащей самой природе общей собственности: распределение между сособственниками общего имущества по частям на праве пользования не приводит к прекращению самого правоотношения общей долевой собственности».¹ Кроме того, признание за лицом права на реальную долю в имуществе отнюдь не порождает еще самостоятельного права собственности на выделенную часть вещи, а потому признание права (в том числе и пользования) на реальную долю не влечет прекращения общей собственности: существование множественности субъектов и наличие между ними специфических отношений по поводу принадлежащего им предмета.² Не исключается возможность применения теории реальной доли в том случае, когда на общем собрании участников кондоминиума большинством их голосов будет предоставлено право пользования отдельным участком общей собственности одному из сособственников (например, предоставление части подвального помещения для устройства в нем спортивного зала или игровых автоматов). В данном случае в чистом виде проявляется теория реальной доли в имуществе, но это будет являться скорее исключением, чем правилом.

Далее обратимся к доле идеальной, рассмотрим ее определение и применимость по отношению к режиму общей долевой собственности кондоминиума.

Исследование показало, что наибольшие разногласия вызвал вопрос о дефиниции «идеальная доля». Некоторые ученые вообще отрицают существование рассматриваемой категории.³

Учеными идеальная доля определяется как «доля в праве», как идеальное единство цены вещи и ее потребительской стоимости.⁴

¹ См.: Мананкова Р. П. Указ. соч. С. 30.

² См.: Ерошенко А. А. Личная собственность в гражданском праве.— М.: Юрид. лит., 1975.— 207 с.; Кобахидзе А. В. Право на жилой дом в сельской местности: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук.— Тбилиси, 1967.— С. 17.

³ См.: Зимилева М. В. Правоотношения общей долевой собственности граждан по советскому законодательству.— Томск: изд-во Томского ун-та, 1977.— 215 с.; Иоффе О. С. Советское гражданское право.— Л.: изд-во ЛГУ, 1958.— 511 с.; Иоффе О. С. Советское гражданское право.— М.: Высшая школа, 1967.— 490 с.

⁴ См.: Советское гражданское право / Под. ред. О. А. Красавчикова: В 2-х т.— М.: Высшая школа., 1985.— Т. 1.— 544 с.; Халфина Р. О. Право личной собственности.— М.: Госюриздат, 1964.— 136 с.

Однако в литературе высказываются и иные мнения о понятии идеальная доля. По мнению А. А. Ерошенко, идеальная доля — это дробная часть тех благ, которую лицо может получить при использовании указанного имущества,¹ Ю. К. Толстой считает, что конструкция идеальной доли сводит право на долю лишь к ее стоимостному выражению.²

Вряд ли можно согласиться с мнением, что понятия «идеальной доли» не существует. Принятая в цивилистике терминология «идеальная доля» и «реальная доля» имеет условный характер. Но наличие вышеназванных терминов необходимо, поскольку использование понятия «идеальная» необходимо для того, чтобы отличать долю в смысле ст. ст. 209—210 Гражданского кодекса от реальной доли. Существование доли в виде имущества, выделенного в фактическое пользование, не исключает существования доли в имуществе в целом, которая не обособлена и не индивидуализирована.

Трактовка «идеальной» доли как доли в стоимости, а также перенос ее в сферу сознания³ приводит к тому, что доля отрывается от материального носителя и фактически ведет к упразднению вещи как объекта общей собственности. Для того чтобы раскрыть содержание понятия доли, необходимо обратиться к теории «идеальной доли в вещи».

Известный исследователь гражданского права Д. И. Мейер писал, что «каждому собственнику принадлежит идеальная доля вещи, материальная же часть каждого хозяина не может быть определена. Право общей собственности предполагает реальную нераздельность вещи, но не в том смысле, чтобы вещь не могла подлежать разделу: поэтому-то общее право собственности и называется римскими юристами *dominium plurium pro indiviso*. В каждой материальной частичке вещи, подлежащей общему праву собственности, стекается право собственности всех сохозяев; но если в каждом атоме каждому сохозяину принадлежит известная идеальная доля, то эта доля принадлежит сохозяину и в целой вещи, и, таким образом, лицу, имеющему право собственности сообща с

¹ См.: Ерошенко А. А. Указ. соч. С. 53.

² См.: Советское гражданское право / Под ред. В. Т. Смирнова, Ю. К. Толстого. — Л.: изд-во ЛГУ, 1982. — Т. 1. С. 296.

³ См.: Иоффе О. С. Советское гражданское право. 1967. С. 339.

другими лицами, pro indiviso, может принадлежать половина, треть, четверть вещи, словом, ее идеальная доля, но не указано, которая именно часть вещи принадлежит ему».¹ Д. М. Генкин утверждал, что доля собственника в имуществе, являющемся объектом права общей собственности, представляет собой идеальную долю, то есть в имуществе в целом, а не какую-либо конкретную часть имущества в натуре.² Им оппонирует Г. Ф. Шершеневич: «Затруднения не устраняются, когда за каждым из общих собственников право на идеальную долю в материальной вещи, так как вещь подлежит только материальному делению, а не идеальному. Притом совокупность прав на идеальные доли не определяет еще принадлежности материальной вещи».³ Данное мнение является спорным, поскольку, если вещь возможно поделить материально, следовательно, тем более ее можно поделить идеально, то есть мысленно. Идеальная доля как бы «разлита» во всей вещи. Идеальность доли противопоставляется ее реальности, то есть фиксации объекта вещного права высокой степени четкости, но никак не ее материальности. Доля материальна, так как материальна сама вещь, в которой она существует. Но доля в то же время идеальна, так как выделяется в вещи не путем указания на ее реальную часть, а путем фиксации гораздо менее высокой степени четкости: путем идеального, абстрактного членения вещи. Доля идеальна, поскольку не представляет собой реальную часть вещи, и одновременно материальна, поскольку существует в материальной вещи.⁴

Г. А. Жайлин, характеризуя особенности долевой кондоминиальной собственности, высказал мнение, что она является идеальной.⁵ Для подтверждения своего мнения им был приведен пример из судебной практики. Считаем необходимым представить его в нашем исследовании полностью.

¹ Мейер Д. И. Русское гражданское право.— СПб.: Типография Чичинадзе, 1902. С. 284.

² См.: Генкин Д. М. Указ. соч. С. 154.

³ См.: Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. 1914. Т. 1. С. 358.

⁴ См.: Мисник Н. Н. Указ. соч. С. 2.

⁵ Жайлин Г. А. Право общей собственности // Гражданское право. Общая часть. Курс лекций. Под ред. Д.ю.н., проф. А. Г. Диденко — Алматы: «Нур-пресс», 2006. С. 419.

В коллегия по гражданским делам Верховного Суда РК поступила апелляционная жалоба на решение одного из городских судов, которая была подана представителями аппарата Акима. Оно было вынесено в связи с обжалованием решения Акима, касающегося реконструкции чердаков и мансард на инвестиционных условиях. В процессе, по результатам которого было вынесено судебное решение, Аким участвовал в качестве ответчика в особом исковом производстве.

Первоначально в обжалуемом решении Акима был пункт, предусматривающий согласование договора с инвесторами, вкладывающими средства в реконструкцию чердаков и мансард, с собственниками общих помещений, несущих конструкций дома и внеквартирного оборудования. Позднее этот пункт был исключен.

Городской суд в вынесенном решении признал обоснованным требования истцов — участников кондоминиума, права которых нарушил заключенный на основании решения Акима инвестиционный договор о реконструкции чердака в одном из жилых многоквартирных домов (поэтому решение Акима было признано полностью недействительным с момента принятия).

По условиям договора, который был заключен на основе обжалуемого решения, «инвестор» должен был построить мансардный этаж. В дальнейшем эта постройка должна была перейти в собственность инвестора.

Ответчик — Аким, в качестве возражений против иска привел довод, что чердак как таковой не может быть отнесен к объектам права собственности, в состав общего имущества не входит и не имеет самостоятельного режима (говоря по-другому, не является объектом права — прим. Жайлина Г. А.). В связи с этим реконструкция чердака может иметь место и без согласования с собственниками квартир, тем более, что объект кондоминиума не зарегистрирован.

Суд не согласился с этими суждениями, указав, что чердаки многоквартирных домов относятся к общему имуществу дома и как объект инвестиций не могут быть переданы в собственность инвестору отдельно от права собственности на квартиры, расположенные в этом доме.

Коллегия по гражданским делам Верховного Суда РК признала указанный вывод городского суда правильным. Обосновывая пра-

тельность вывода суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции дополнительно руководствовался нормами ГК, регламентирующими правовой режим сложных вещей.¹

Данный пример довольно точно раскрывает правовое положение общего имущества в объекте condominia, а также сущность доли в объекте condominia как идеальной.

На наш взгляд, теория идеальной доли в общем имуществе является наиболее приемлемой для режима общего имущества condominia, что подтверждается нормами Закона РК «О жилищных отношениях». В частности, п. 3 ст. 31 гласит, что доля не может быть выделена в натуре. Фактически доля каждого собственника в общем имуществе не фиксируется конкретно в каком-либо объекте. Именно в долевой собственности condominia мы наблюдаем ее «разлитость» во всей вещи, тем более, что единого объекта общей долевой собственности в condominia нет. Есть несколько разрозненных объектов, находящихся в общей долевой собственности, и в каждом из этих объектов находится часть доли участника condominia. То есть доля в общем имуществе condominia обладает признаками, присущими теории идеальной доли.

Таким образом, проанализировав различные точки зрения ученых, мы выяснили, что доля в общем имуществе condominia может быть классифицирована как идеальная доля.

Для исследования представляет интерес то, как в рамках единого объекта сособственниками осуществляется нераздельное субъективное право общей долевой собственности. Режим общей долевой собственности в condominia выбран не случайно. Данный режим, по мнению П. В. Крашенинникова, выбран постольку, поскольку он предполагает больший объем и свободу осуществления сособственниками распорядительных возможностей относительно своего имущества, а также их заменимость.²

Анализ режима общей долевой собственности condominia говорит о том, что сособственники общего имущества практически лишены права свободно распоряжаться своей долей.³ Б. В. Покровский и Г. А. Алиханова, говоря о специфике взаимо-

¹ См.: Жайлин Г. А. Указ. соч. С. 420.

² См.: Гонгало Б. М., Крашенинников П. В., Маслов Н. В. Указ. соч. С. 46.

³ См.: Гонгало Б. М., Крашенинников П. В., Маслов Н. В. Указ. соч. С. 92.

связи 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).¹ Более того, выделение доли даже в раздельное пользование, по справедливому замечанию П. В. Крашенинникова, 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.² 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».³

Одним из самых сложных вопросов является вопрос о правомочии распоряжения общим имуществом объекта кондоминиума. По мнению С. П. Гришаева, основное имущество, составляющее общую долевую собственность домовладельцев, не может быть ни отчуждено, ни передано в пользование другим лицам, поскольку отчуждение и передача их в пользование другим лицам делают невозможным реализацию прав домовладельцев.⁴ Распоряжение долей в праве собственности на общее имущество в кондоминиуме происходит путем распоряжения помещением, судьбе которого

¹ Покровский Б. В., Алиханова Г. А. Проблемы права общей собственности // Гражданское законодательство РК: Статьи. Комментарии. Практика.— Алматы, 2000.— Вып. 9.— С. 45.

² См.: Крашенинников П. В., Маслов Н. В. Указ. соч. С. 26.

³ Симонов В. Н. Совершенствование законодательства о товариществах собственников жилья // Актуальные проблемы жилищного права: Сб. памяти П. И. Седугина.— М.: Статут, 2003. С. 177.

⁴ См.: Гришаев С. П. Указ. соч. С. 29.

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 признать 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 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 сособственников дома... Как видно из материалов дела, в нарушение прав сособственников дома возведение жилой надстройки связано с частичным уничтожением, разрушением и отчуждением их общего имущества и изменением объекта собственности...».

В соответствии с п. 1 ст. 212 и п. 1 ст. 213 Гражданского кодекса РК распоряжение, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Из существа отношений по поводу общей соб-

ственности в кондоминиуме не следует, что эти положения Гражданского кодекса не могут к ним применяться. Однако часть установленных ГК РК общих правил о распоряжении долей в праве общей собственности в данном случае на объекты общего пользования не распространяется. Разработка этой проблемы, не получившей освещения в юридической литературе, может принести важные практические результаты.

Во-первых, согласно ст. 209 Гражданского кодекса РК, распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом. При этом по правилу, предусмотренному ст. 216 Гражданского кодекса РК, в случае продажи доли в общей собственности постороннему лицу остальные участники общей долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. В отношении объектов общего пользования в многоквартирных домах данное правило не действует, поскольку собственник не может произвести отчуждение доли без отчуждения жилого помещения. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли, отдельно от права собственности на квартиру (п. 6 ст. 31 Закона РК «О жилищных отношениях»). Таким образом, доля каждого собственника жилого помещения в праве общей собственности на объекты общего пользования всегда следует судьбе права собственности на жилое помещение.

В случае перехода права собственности на жилое помещение доля каждого нового собственника в праве общей собственности на указанные предметы определяется соответствующей долей предшествующего собственника.

Во-вторых, участник общей долевой собственности имеет право на выдел своей доли. Данное правило к многоквартирному дому применено быть не может, поскольку та его часть, которая не относится к жилой, как правило, предназначена для обслуживания жилого помещения и по своей сути является принадлежностью, а

потому всегда следует судьбе главной вещи — квартиры. При этом, поскольку принадлежность обслуживает сразу несколько главных вещей, следование осуществляется в долях в праве общей собственности на принадлежность.

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.

Основываясь на полученных выводах о неприменимости общих положений общей долевой собственности в отношении общего имущества кондоминиума А. С. Киздарбекова выдвигает предложение о «выделении в теории гражданского права такого вида долевой собственности, как «кондоминиальная» долевая собственность. При этом предлагается нормы об общегражданской и кондоминиальной долевой собственности соотносить как общие и специальные.

В определенной степени доля в праве собственности на общее имущество в кондоминиуме соответствует доле в расходах по содержанию общего имущества в кондоминиуме. По мнению С. П. Гришаева, само понятие «долевая собственность» используется применительно к кондоминиуму для того, чтобы показать, что расходы его членов на содержание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества жилищной сферы не являются равными, а зависят от размера жилой площади, находящейся в его собственности.¹ В п. 3 ст. 35 доля расходов определена следующим образом: «Размеры расходов на содержание общего имущества устанавливаются соразмерно доле собственника помещения в общем имуществе, если иное не предусмотрено соглашением собственни-

¹ См.: Гришаев С. П. Указ. соч. С. 30.

ков». То есть это доля в общем объеме платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах. Таким образом, доля в общем имуществе представляет собой в большей степени долю в несении бремени содержания общего имущества.

Несмотря на вполне определенное указание закона, правило соразмерности доли в общей собственности и доли участия в расходах нельзя абсолютизировать. В конкретной ситуации суд, руководствуясь принципом справедливости, может поставить распределение затрат на содержание общего имущества в кондоминиуме в зависимости от характера и степени использования собственниками общего имущества. Например, затраты на уборку лестничных клеток могут распределяться в зависимости от числа лиц, пользующихся помещениями.

Доля в ценности общего имущества оказывает влияние на степень интереса в использовании и обеспечении сохранности общего имущества. Эта степень интереса частично определяет и степень несения затрат по содержанию общего имущества, она же может учитываться судом при разрешении конфликтов между собственниками помещений в кондоминиуме. Таким образом, в основе деления права общей собственности в кондоминиуме на доли лежит степень интереса собственников. Вместе с тем, степень интереса собственников к различным объектам общего имущества в кондоминиуме неодинакова. Законодатель не делает различий в правовом статусе общего имущества, предназначенного для обслуживания всех помещений в кондоминиуме (например, крыши), и общего имущества, обслуживающего только часть помещений, входящих в состав кондоминиума. Практически все возводимые сегодня многоквартирные здания включают в себя несколько подъездов с межквартирными лестничными клетками и лестницами, каждый из которых обслуживает только квартиры, находящиеся внутри данного подъезда. Подъезд объединяет помещения в своеобразный субкондоминиум. Многие вопросы, возникающие по поводу эксплуатации общего имущества в субкондоминиуме, решаются исключительно собственниками только тех помещений, которые находятся в этом субкондоминиуме. Это решение таких вопросов, как уборка в подъезде, приобретение и установка дверей, домофонов и так далее. Дверь в подъезд, приобретенная на средства собственников только помещений, находящихся в этом подъезде, не-

сомненно, является общим имуществом в кондоминиуме. В соответствии с п. 2 ст. 31 Закона РК «О жилищных отношениях» те части дома, которые не находятся в отдельной (индивидуальной) собственности, принадлежат собственникам помещений на праве общей собственности независимо от того, на чьи средства оно приобреталось. Поэтому домовладельцы, понесшие затраты на приобретение двери, вправе потребовать соразмерного возмещения своих затрат со стороны иных собственников, в том числе и тех, которым принадлежат помещения в других подъездах.

Пункт 4 ст. 31 Закона РК «О жилищных отношениях» гласит: «В случае, если помещения пристраиваются к объекту кондоминиума или отделяются от него, размеры долей в общем имуществе пересчитываются». На практике различные улучшения общего имущества в кондоминиуме производятся только за счет тех собственников, для обслуживания помещений которых предназначены эти улучшения. В результате складывается ситуация, когда затраты на приобретение имущества несет часть собственников, а имущество в соответствии с вышеприведенной нормой закона переходит в долевую собственность всех собственников, большая часть которых относится к этому имуществу отчужденно, не имеет к нему никакого интереса.

По нашему мнению, в законодательстве нужно отразить фактически существующие отношения между собственниками по поводу долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме. Для этого следует закрепить правило, согласно которому общее имущество в кондоминиуме находится в долевой собственности тех собственников, для обслуживания которых оно предназначено.

С. П. Гришаев отмечает, что речь идет о появлении «нового вещного права — права общей собственности членов кондоминиума, в котором правомочия собственника по пользованию и распоряжению имуществом значительно ограничены».¹ Являясь сторонниками точки зрения С. П. Гришаева, мы утверждаем, что собственники квартир являются субъектами права общей долевой собственности на общее имущество кондоминиума. В состав кондоминиума входят земельные участки, на которых расположено здание или группа зданий и сооружений (дачи, гаражи, садовые

¹ См.: Гришаев С. П. Указ. соч. С. 30.

домики), пешеходные и транспортные дороги, бассейны, водоемы, многолетние зеленые насаждения и т. п.

Для раскрытия понятия состава объекта condominiumа необходимо рассмотреть его третий элемент — земельный участок. Земельный участок заслуживает особого внимания по нескольким причинам. Во-первых, земельный участок является основой, поскольку именно на земельном участке располагаются все здания и сооружения, в том числе и многоквартирные жилые дома. Во-вторых, земельный участок — одна из составляющих объекта condominiumа. В-третьих, правовой режим земельного участка в объекте condominiumа является особенным.

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 — condominiumе — земельный участок является одним из составляющих объекта этой формы собственности. Одной из предпосылок возникновения у участников condominiumа вещного права на земельный участок в condominiumе признается формирование объекта.

Рассматривая правовую природу вещного права на земельный участок у участников condominiumа, в первую очередь необходимо 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 condominium, происходит не по традиционным основаниям, а в результате того, что участники condominiumа стали собственниками жилых или нежилых помещений и, соответственно (хотели они того или нет), стали сособственниками 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 кори-

доры, крыши, земельный участок и т.д.¹ 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.

Для характеристики правового режима земельного участка в кондоминиуме необходимо рассмотреть и проанализировать законодательную базу, в которой содержатся нормы, посвященные земельному участку в кондоминиуме, по мере их принятия.

Как мы уже отмечали, одним из первых нормативных правовых актов, в котором появились определение кондоминиума и земельного участка в кондоминиуме, стал Указ Президента Республики Казахстан «О земле» от 22 декабря 1995 г.

Подпунктом 1 ст. 1 было установлено, что кондоминиумом является 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. Данная норма впервые закрепила за собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных жилых домах право на земельный участок при доме. Из вышеприведенной статьи следовало, что земельный участок закреплялся за собственниками на праве общей долевой собственности. Как уже было отмечено нами в предыдущей главе, недостатком ранее действовавшего Указа Президента РК «О земле» было то, что в соответствии с п. 2 ст. 26 применение такой формы собственности, как кондоминиум, возможно, но необязательно, а также то, что возможно было возникновение вещных прав на земельный участок не у собственников квартир и нежилых помещений, а у образованного собственниками юридического лица. В настоящее время при определении субъектов вещных прав на земельный участок, входящий в состав объекта кондоминиума, действуют нормы Земельного ко-

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

декса (ст. 62), Гражданского кодекса с внесенными изменениями (п. 6 ст. 209), а также Закона РК «О жилищных отношениях», согласно которым собственниками земельного участка в кондоминиуме признаются собственники помещений.

Следующим нормативным правовым актом стал Закон РК «О жилищных отношениях». В соответствии со ст. 2 Закона предусмотренные законодательством права на земельный участок включены в право на общее имущество. Кроме этого, здесь дается специфичное, характерное только для данного закона определение земельного участка: «Земельный участок — это земельная территория, закрепленная за жилым домом в порядке, установленном законодательством» (ст. 2). Правовой режим земельного участка при жилом доме определяется в одном случае как право общей собственности, в другом — как право общего землепользования. Согласно пункту 2 ст. 31 Закона РК «О жилищных отношениях», «те части дома, которые не находятся в отдельной (индивидуальной) собственности (подъезды, лестницы..., земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования) принадлежат собственникам помещений на праве общей собственности». В следующем же абзаце устанавливается, что «земельный участок при жилом доме может принадлежать собственникам помещений на праве общего землепользования». В рассматриваемом Законе правовой режим земельного участка в кондоминиуме подробно не описывается, поскольку данный закон призван регулировать, прежде всего, жилищные отношения. Нормы по установлению режима земельного участка в кондоминиуме носят в основном отсылочный характер.

Ученые, исследуя правовой режим земельного участка в кондоминиуме, отмечают, что существуют некоторые трудности в определении природы прав на земельный участок и расположенный на нем объект. Так, К. М. Ильясова, исследуя названную проблему, утверждает, что в данном случае природа прав совпадает. Анализ законодательства показал, что в одном случае законодатель использовал выражение «земельный участок при доме» (п. 1 ст. 26 ранее действовавшего Указа Президента РК «О земле», п. 2 ст. 31 Закона РК «О жилищных отношениях»), а в другом случае — «придомовой земельный участок» (п. 2 ст. 26). На основании этого К. М. Ильясова приходит к выводу, что в соответствии с ранее

действовавшим Указом Президента РК «О земле» земельный участок при доме и придомовой земельный участок — это один и тот же объект, включающий в себя как участок под домом, так и при доме. Между тем К. М. Ильясова не согласна с тем, что природа прав на земельный участок, необходимый для размещения, эксплуатации и содержания многоквартирного дома, отличается (кроме случаев, предусмотренных законодательными актами) от природы прав на помещения, входящие в состав объекта кондоминиума. Другое дело, если бы речь шла о дворовых земельных участках, которые расположены за пределами границ земельного участка, необходимого для размещения и содержания дома. Правовой режим таких земельных участков может отличаться от правового режима придомового земельного участка. «В связи с изложенным,— отмечает К. М. Ильясова,— режим, установленный п. 2 ст. 31 Закона РК «О жилищных отношениях», может быть применен только для дворовых земельных участков в тех случаях, когда они сформированы в самостоятельные земельные участки».¹

Одним из вопросов, который также поднимался К. М. Ильясовой, является вопрос о правовом режиме дворового земельного участка. Проблема заключается в том, что участникам кондоминиума в собственность предоставляются земельные участки при доме. Дворовые же земельные участки, которые в ряде случаев предназначены для обслуживания нескольких домов, передаются участникам нескольких кондоминиумов, как правило, не в собственность, а в землепользование. В таких случаях у участника кондоминиума есть доля в праве собственности на земельный участок при доме и доля в праве землепользования на дворовый земельный участок. Дворовый земельный участок может быть закреплен также в собственность участников одного или нескольких кондоминиумов. Однако в законодательстве вопрос об урегулировании правового режима дворового земельного участка оставался открытым, поскольку никаких упоминаний о нем не встречается ни в одном нормативно-правовом акте.

Следующим по времени принятия и по значимости его для определения правового режима земельного участка кондоминиума стал «Порядок предоставления земельного участка собственникам

¹ См.: Ильясова К. М. Кондоминиум как форма собственности. С. 64.

помещений (участникам) кондоминиума», утвержденный постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 декабря 1997 г.

Данный нормативный правовой акт более подробно определил правовой режим земельного участка в кондоминиуме. Так, в п. 2 Порядка дано определение земельного участка, а также определены цели, для которых он предназначен.

Итак, 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 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 зе-

мельные 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 право 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 долевое землепользование.

По мнению ученых, наиболее сложным вопросом, возникающим в процессе подготовительных мероприятий перед государственной регистрацией кондоминиума, является вопрос об установлении границ и размеров земельных участков в кондоминиуме.¹

Вопросы размера земельного участка, предоставляемого участникам кондоминиума, определяются Порядком только в общих чертах. В соответствии с пп. 3 и 4 размер земельного участка, включая элементы благоустройства, для существующего объекта кондоминиума определяется с учетом фактически сложившейся

¹ См.: Городов О. А. Указ. соч. С. 88.

застройки требований, установленных градостроительной и иной документацией территориального развития населенного пункта. Границы земельного участка, предоставляемого участникам кондоминиума, могут быть установлены со стороны улицы по красной линии, с внутриквартальной стороны — по осям проездов либо по границе смежных земельных участков. В границы земельного участка, как правило, включаются объекты, входящие в состав объекта общественного назначения.

Пункты 3 и 4 носят в основном отсылочный характер и, по существу, не определяют самого порядка установления границ земельных участков в кондоминиуме. На наш взгляд, вопрос об определении границ земельного участка кондоминиума на сегодня недостаточно разработан на законодательном уровне.

Из смысла пп. 3 и 4 Порядка вытекает, что границы земельного участка, входящего в состав объекта кондоминиума, расположенного в существующей застройке, определяются действующей градостроительной документацией.

Следует отметить, что пп. 2 и 3 Порядка устанавливают лишь общие принципы и подходы, которые должны быть конкретизированы в ряде документов. Для реализации указанных положений необходимо было разработать и утвердить: положение об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах; методику расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах (методика должна базироваться на перерасчете и корректировке нормируемого для каждого периода застройки размера территории застройки населенных мест в целом на размеры земельных долей в общей собственности, приходящихся на каждого собственника в кондоминиуме); порядок организации работ по определению размеров и установлению границ земельных участков в кондоминиумах, включая оплату подготовки и выдачи документов, необходимых для создания кондоминиумов.

К положительным моментам данного нормативно-правового акта относится то, что в нем урегулирован вопрос правового режима дворового земельного участка. В соответствии с п. 5 Порядка правовое положение земель, на которых расположены объекты, находящиеся в общем пользовании нескольких кондоминиумов (детские игровые площадки, хозяйственно-бытовые площадки, зеленые насаждения, площадки для отдыха, автостоянки, соору-

жения инженерных сетей и коммуникаций и другие объекты), определяется при предоставлении таких земель участникам заинтересованных кондоминиумов на праве общей долевой собственности (общего землепользования) либо предоставления иных, предусмотренных законодательством форм общего землепользования и (или) сервитута.

Как отмечает К. М. Ильясова, «указанным Порядком определено, что при предоставлении земельных участков участникам существующих объектов кондоминиума необходимо решить юридическую судьбу дворовых земельных участков. Правовой режим таких земельных участков также следует подчинить режиму кондоминиума, поскольку при переходе прав на квартиры или иные помещения к приобретателю должна переходить не только доля в правах на земельный участок при доме, но и в правах на дворовый или иной земельный участок, предназначенный для нужд общих участников кондоминиума».¹ Но в соответствии с определением под объект кондоминиума подпадает придомовой земельный участок. Поэтому, с ее точки зрения, в законодательстве целесообразно предусмотреть норму, которая позволит включать в состав объекта кондоминиума не только земельный участок, необходимый для размещения и эксплуатации жилого дома или иного здания, но и другие земельные участки, используемые для удовлетворения общих нужд участников кондоминиума. «Это позволит,— подчеркивает К. М. Ильясова,— при переходе прав на квартиры или иные вторичные объекты признать приобретателей обладателями не только доли в правах на земельный участок, на котором расположен первичный объект, но и в правах на другой земельный участок, находящийся вне границ первичного объекта и необходимый для общих нужд участников одного или нескольких объектов кондоминиума, например, для размещения детских игровых площадок, автостоянок, зеленых насаждений и т. д.»²

Данное предложение было высказано К. М. Ильясовой еще в 1999 г., но, несмотря на это никаких дополнительных норм относительно дворового земельного участка кондоминиума в принятый в 2001 г. Закон РК «О земле», а также принятый в июне 2003 г.

¹ См.: Ильясова К. М. Кондоминиум как форма собственности. С. 64.

² См.: Ильясова К. М. Кондоминиум как форма собственности. С. 64.

Земельный кодекс РК внесено не было. Поэтому, хотя п. 5 Порядка и урегулировал правовое положение дворового земельного участка, мы считаем предложение К. М. Ильясовой актуальным и требующим своего правового воплощения. В настоящее же время местные землеустроительные органы определяют земельные участки, на которых расположены объекты, находящиеся в общем пользовании нескольких кондоминиумов, как земли общего пользования. Таким образом, земельные участки, правовой режим которых определен пунктом 5 Порядка как дворовые земельные участки, принадлежащие на праве общей собственности или общего землепользования нескольким кондоминиумам, на самом деле принадлежат государству в виде коммунальной собственности и используются на основании сервитута, предоставленного Земельным кодексом РК.

Кроме того, абз. 2 п. 5 Порядка установил правила определения размера доли дворового земельного участка, принадлежащего нескольким кондоминиумам на праве общего долевого землепользования. В соответствии с абз. 2 п. 5 Порядка размер доли, если иное не предусмотрено соглашением собственников, определяется отношением полезной площади жилых помещений или площади нежилых помещений, находящихся в отдельной (индивидуальной) собственности, к общей площади всех домов, входящих в группу заинтересованных кондоминиумов. Такая доля не может быть выделена в натуре.

Исследуя проблему земельного участка в составе объекта кондоминиума, необходимо отметить, что предоставление участка в уже существующей застройке осуществляется на безвозмездной основе. Данный принцип был утвержден принятым в июне 2003 г. Земельным кодексом РК, п. 3 ст. 9 которого гласит: «...Земельный участок предоставляется в собственность на безвозмездной основе: 1) гражданам Республики Казахстан — собственникам жилых помещений как идеальная доля в объектах кондоминиумов...».

Нормативный размер земельного участка, передаваемого в общую долевую собственность собственникам жилья бесплатно, определяется в зависимости от площади участка, занятого непосредственно жилыми зданиями и иными объектами недвижимости, входящими в состав объекта кондоминиума, а также прилегающими к ним территориями, необходимыми для их функционирования

(обслуживания), с учетом соблюдения требований архитектурно-планировочных, градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в кондоминиуме, обслуживания жилых зданий и другого имущества, входящего в состав объекта кондоминиума. При этом должны обеспечиваться нормальные условия проживания граждан на смежных земельных участках и права собственников, а также владельцев расположенных на них зданий и сооружений.

Данное правило применяется и в России. Так, А. Н. Кичихин отмечает, что «в существующей застройке земельные участки передаются в кондоминиум бесплатно только в нормативных размерах».¹ Его поддерживает и О. А. Городов, ссылаясь на нормативные правовые акты: «нормативный размер земельного участка, передаваемого в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, определяется в зависимости от площади участка, занятого непосредственно жилыми зданиями и иными объектами недвижимости, входящими в состав кондоминиума, а также прилегающими к ним территориями, необходимыми для обеспечения их функционирования (обслуживания), с учетом соблюдения норм, обеспечивающих соответствующие условия проживания, а также доступ ко всем объектам кондоминиума».²

В развитие правил, установленных «Порядком предоставления земельного участка собственникам помещений (участникам) кондоминиума», была разработана «Инструкция по предоставлению земельных участков участникам кондоминиума», утвержденная в январе 1999 г. председателем Комитета по управлению земельными ресурсами Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан. Данная инструкция определяет порядок установления границ земельного участка существующего объекта кондоминиума.

При разработке землеустроительного проекта территориальный орган по управлению земельными ресурсами присваивает земельным участкам кадастровые номера. В том случае, если в период разработки землеустроительного проекта будет выявлена необхо-

¹ См.: Кичихин А. Н., Марткович И. Б., Щербакова Н. А. Указ. соч. С. 254.

² См.: Городов О. А. Указ. соч. С. 89.

димось внесения принципиальных изменений и уточнений в утвержденный проектный схематический план границ земельных участков объектов кондоминиумов, такой землеустроительный проект должен быть передан органу управления кондоминиумом для повторного ознакомления с ним участников заинтересованных кондоминиумов. Только после этого доработанный с учетом высказанных замечаний и предложений землеустроительный проект будет признан основой для подготовки проекта решения местного исполнительного органа о предоставлении земельного участка участникам кондоминиума.

Специфичным является определение долей собственников каждого вторичного объекта кондоминиума в общем земельном участке. Определение данных долей осуществляется на момент регистрации объекта кондоминиума. В соответствии с определением кондоминиума права каждого собственника помещений на долю в общем имуществе неотделимы от раздельной индивидуальной собственности (иного вещного права) на принадлежащий ему объект недвижимости. Поскольку земельный участок является общей собственностью участников кондоминиума, то и права на долю в земельном участке неотделимы от раздельной (индивидуальной) собственности.

Размер доли, если иное не определено 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 площадей и площадей всех нежилых помещений, имеющих в данном объекте кондоминиума. Российские ученые дают несколько иную трактовку расчета доли в общем земельном участке: размер земельной доли каждого домовладельца устанавливается путем умножения площади помещения, принадлежащего домовладельцу, на удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.¹

В пункте 2.9 Инструкции уточняется, что такая доля не может быть выделена в натуре (идеальная доля). Здесь еще раз находит свое подтверждение теория об идеальной доле в кондоминиуме. В

¹ См.: Кичихин А. Н., Марткович И. Б., Щербакова Н. А. Указ. соч. С. 254.

данном случае доля идеальна, так как выделяется в вещи не путем указания на ее реальную часть, а путем фиксации гораздо менее высокой степени четкости: путем идеального, абстрактного членения вещи. Доля идеальна, поскольку не представляет собой реальную часть вещи, и одновременно материальна, поскольку существует в материальной вещи.¹

Размер доли в земельном участке, находящемся в общей долевой собственности (общем землепользовании) участников двух и более кондоминиумов, определяется в два этапа: а) определяется доля отдельного кондоминиума отношением общей площади первичного объекта (первичных объектов) к сумме общих площадей всех первичных объектов всех кондоминиумов; б) определяется доля собственников вторичного объекта в доле отдельного кондоминиума. Возможны случаи, когда на земельном участке расположено несколько первичных объектов. В этом случае размер доли, если иное не будет предусмотрено соглашением участников кондоминиума, определяется раздельно — доля в общем имуществе, находящемся в составе отдельного первичного объекта, и доля в общем земельном участке отношением полезной площади жилого помещения либо площади нежилого помещения к сумме полезных площадей всех жилых помещений и площадей всех нежилых помещений всех первичных объектов, расположенных на земельном участке.

Для изучения представляет интерес правовой режим земельного участка, принадлежащего гражданину или юридическому лицу — собственнику нежилого помещения (помещений) на праве собственности до момента предоставления земельного участка участникам кондоминиума. В соответствии с действующим законодательством право собственности на такой земельный участок сохраняется при условии, что данный земельный участок является непосредственно прилегающим к нежилому помещению и использование этой части земельного участка не будет противоречить санитарно-гигиеническим, экологическим, противопожарным, градостроительным и иным нормам, нарушать целостность и условия эксплуатации земельного участка, входящего в состав объекта кондоминиума. Такой земельный участок должен иметь само-

¹ См.: Мисник Н. Н. Указ. соч. С. 29.

стоятельный кадастровый номер и не должен включаться в площадь земельного участка объекта кондоминиума. В земельном участке, находящемся непосредственно под зданием, собственник нежилого помещения как участник кондоминиума приобретает долю (идеальную долю) в праве долевой собственности. Данное положение подтверждает совпадение природы прав. В данном случае происходит смешение и наложение одного вещного права на другое. Природа прав не совпадает, поскольку земельный участок, выделяемый участникам кондоминиума, является общей долевой собственностью и деление земельного участка, входящего в состав объекта кондоминиума, допускается с письменного согласия всех участников кондоминиума при условии соблюдения санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных, строительных и иных норм. Тем самым нарушаются права участников кондоминиума, поскольку их доля в общем земельном участке может быть значительно ущемлена.

Предоставляя земельный участок участникам кондоминиума, местный исполнительный орган обязан проверить данный участок на наличие обременений, поскольку прилегающий земельный участок и иное имущество в кондоминиуме могут быть обременены правом ограниченного пользования других лиц в виде сервитутов. При наличии таковых, а также в случае необходимости местный исполнительный орган устанавливает в отношении этого земельного участка необходимые сервитуты, определяемые требованиями генеральных планов населенных пунктов, планов земельного хозяйственного устройства, другой градостроительной документации и правилами застройки. Местный исполнительный орган обязан уведомить участников кондоминиума о действии в отношении их земельного участка сервитутов, определенных непосредственно нормативно-правовым актом. Таким образом, предоставляемый земельный участок может иметь обременения в виде сервитута как уже существующего, так и вновь устанавливаемого.

Кроме этого, на использование земельных участков объектов кондоминиумов могут быть наложены обременения и ограничения, обусловленные требованиями градостроительных регламентов, градостроительной документации, условиями, определенными перспективным развитием территорий (перспективное строительство магистральных сетей и коммуникаций транспортных соору-

жений, реконструкция застройки, распространения на земельный участок объекта condominiumа зон охраны памятников архитектуры, зон особо охраняемых территорий, санитарно-защитных зон, зон возможного проявления природных геологических и техногенных процессов и т. п.). В уже зарегистрированном condominiumе «новые сервитуты устанавливаются по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и домовладельцами. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом».¹

Следующим этапом является определение границ земельного участка объекта condominiumа. Вопрос об определении размера земельного участка condominiumа представляет большой практический интерес. Размер земельного участка существующего объекта condominiumа определяется с учетом фактически сложившейся застройки и требований, установленных градостроительной и иной документацией территориального развития населенного пункта. По этому поводу некоторые авторы отмечают, что границы земельных участков, входящих в состав condominiumа, должны определяться действующими землеотводами и учитывать как требования градостроительных нормативов по обеспечению минимальных противопожарных и санитарных разрывов между зданиями, так и возможность доступа ко всем частям имущества condominiumа.² В развитие общего положения о предоставлении земельного участка участникам condominiumа в соответствии с пп. 3.2, 3.3 Инструкции закреплено, что границы земельного участка должны устанавливаться с учетом красных линий улиц и дорог, а также границ смежных земельных участков. В случаях, когда существующее здание, строение, сооружение выходит за установленные красные линии улиц, границы земельного участка объекта condominiumа со стороны улиц допускается устанавливать по контуру здания на расстоянии одного метра от внешних границ его цоколя. Границы земельного участка объекта condominiumа, как правило, следует устанавливать исходя из необходимости размещения и эксплуатации одного многоквартирного жилого дома ли-

¹ Жилищное право Российской Федерации (конспект лекций) / Под ред. М. М. Смирнова.— М.: Приор, 2002. С. 83.

² См.: Кичихин А. Н., Марткович И. Б., Щербакова Н. А. Указ.соч. С. 254.

бо одного иного здания, строения, сооружения. Необходимо отметить, что законодательством допускается уменьшать размеры земельных участков объектов кондоминиумов до минимальных, вплоть до установления границ по контуру каждого, представляющего собой объект кондоминиума, многоквартирного жилого дома или здания, строения, сооружения в плане (с учетом проекции на план всех выступающих частей здания, строения, сооружения) в стесненных условиях преимущественно городской застройки, когда разделение сложившегося дворового пространства на отдельные земельные участки по правилам, предусмотренным пп. 3.1 и 3.3 Инструкции, невозможно без несоразмерного ущерба сложившимся функциональным, технологическим, транспортным и иным социально-бытовым условиям жизнедеятельности населения в данном квартале застройки. При этом земельный участок сложившегося дворового пространства должен быть предоставлен участникам кондоминиумов, относящихся к этому дворовому пространству, в общую долевую собственность (общее землепользование) либо во временное долгосрочное безвозмездное общее долевое землепользование. Такому земельному участку присваивается самостоятельный кадастровый номер.

Данные положения закрепляют совершенно разные подходы к определению размера земельного участка, предоставляемого участникам кондоминиума. Такое различие в определении размера земельного участка определяется тем, что существующая застройка населенных пунктов, а также планировка и застройка жилых районов не всегда отвечает установленным градостроительным требованиям. Существующая застройка характеризуется сложной ориентацией различных типов жилых зданий и их взаимным расположением в системе застройки, а также несоответствием нормативам по санитарным и противопожарным разрывам между зданиями. Такое различие в определении размера земельного участка, предоставляемого участникам кондоминиума, может привести к тому, что имущественные права участников кондоминиума в отношении условной (идеальной) земельной доли могут быть нарушены. Ведь если взять два абсолютно одинаковых первичных объекта кондоминиума (многоквартирный жилой дом или иные здания и сооружения) при наличии абсолютно одинаковых количественных размеров вторичных объектов кондоминиума, один из ко-

торых будет соответствовать так называемым стесненным условиям преимущественно городской застройки. При таких обстоятельствах, которые указаны в п. 3.4, имущественные права в отношении условной (идеальной) земельной доли будут существенно ущемлены, что может в дальнейшем повлечь за собой уменьшение размера покупной цены вторичного объекта condominiuma.

В соответствии с тем, что объект condominiuma может быть сформирован из нескольких многоквартирных жилых домов, дач, гаражей или иных зданий, строений, сооружений, возникла необходимость урегулировать вопросы предоставления земельного участка участникам таких condominiumов. Являясь в своем роде специфичным объектом condominiuma, состоящим из нескольких многоквартирных жилых домов или иных зданий, строений, сооружений, соответствующим определенным условиям, о которых мы упоминали ранее, данный объект condominiuma требует особого подхода в предоставлении его участникам земельного участка.

На этом процессуальный порядок предоставления земельных участков участникам condominiuma можно считать завершенным.

Установление размера земельного участка, входящего в состав объекта condominiuma, является чрезвычайно важным, поскольку ко всему такому земельному участку применяется режим, установленный для condominiuma.

Следующим нормативным правовым актом стал Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. Путем сравнительного анализа ст. ст. 53, 56, 57, регламентирующих правовой режим земельного участка при обычном режиме общей долевой собственности, и ст. 62, регламентирующей правовой режим земельного участка, находящегося на праве общей долевой собственности в condominiume, 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 condominiume право общей долевой собственности на земельный участок возникает вследствие того, что участники condominiuma 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 вторичного 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.¹ В состав таких объектов всегда в качестве главной вещи входит само поме-

¹ См.: Купрякова С. И. Указ.соч. С. 114.

щение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан. Наряду с помещением в состав объекта входят другие вещи либо имущественные права.

2.2. РЕГИСТРАЦИЯ ОБЪЕКТА КОНДОМИНИУМА

Основным средством введения оборота недвижимости в цивилизованные рамки, осуществления его на принципах гласности и публичности служит регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрация прав на недвижимое имущество и объектов недвижимости — один из основных институтов рынка недвижимости, призванных обеспечить надежность приобретаемых прав на недвижимость, а также контроль государства за ее оборотом.

В западном законодательстве и юридической литературе уже сложилось понятие регистрации объекта, который в Республике Казахстан обозначается как объект кондоминиума, поскольку существование подобного объекта стало реальностью для стран Запада и США уже более 40-50 лет назад. Однако существует определенный разброс в подходах и взглядах на этот процесс. Например, американские авторы регистрацию подобного объекта рассматривают как разновидность земельного передела, поскольку «права на воздух» над участком земли разделяются на несколько долей, границы которых зафиксированы с помощью координат по горизонтали и вертикали. По законам США без такого деления пространства права собственности были бы слишком неопределенными, чтобы их можно было передавать новым владельцам в соответствии с установленным законом порядком.¹

В Германии ведение записей о возникновении, изменении и прекращении прав на недвижимое имущество осуществляется в соответствии с предписаниями Положения о поземельных книгах. Данный нормативный акт регулирует и детализирует, каким образом должна быть построена поземельная книга и как должна осуществляться регистрация — внесение в поземельную книгу недвижимого имущества и прав на него. Процесс очень формализован с тем, чтобы обеспечить высокие гарантии соблюдения законности в отношении собственности и обременения на собствен-

¹ См.: Батлер С. Указ.соч. С. 147.

ность. Регистрирующее ведомство обязано зарегистрировать общую собственность, которая соглашением участников этой собственности ограничена таким образом, что каждому участнику предоставляется индивидуальное право собственности на определенные жилые (нежилые) помещения в здании, которое построено на этом земельном участке. Регистрация производится в поземельной книге регистрации на жилые помещения или в поземельной книге регистрации на нежилые помещения.¹ Регистрации подлежат как общая собственность в виде долей, так и индивидуальная собственность. Для каждой доли в общей собственности заводится особая страница в поземельной книге. На ней должны быть зарегистрированы индивидуальное право собственности, относящееся к доле в общей собственности, и предоставление индивидуальных прав собственности, относящихся к другим долям в общей собственности (в качестве ограничения общей собственности). Однако отдельные листы поземельной книги могут и не составляться, если это не создает беспорядка в отношениях. В этом случае лист поземельной книги обозначается как поземельная книга регистрации общей собственности на жилое помещение (поземельная книга регистрации общей собственности на нежилое помещение).

Для детального обозначения объекта и содержания индивидуального права собственности допускается ссылка на регистрационное разрешение. К регистрационному разрешению должны быть приложены:

1) строительный план, скрепленный подписью и печатью или штампом строительного ведомства, в котором обозначены раздел здания, а также положение и размер частей здания, находящихся в общей собственности (план раздела здания); все отдельные помещения, являющиеся объектами одного и того же права собственности на жилье, обозначаются одним и тем же номером;

2) справка строительного ведомства, подтверждающая, что жилое или иное помещение обособлено.

Если в регистрационном разрешении указан свой номер для каждого индивидуального права собственности, он должен совпадать с номером, указанным в плане раздела здания.

¹ Ельяшевич В. В. Очерк развития форм поземельного оборота на Западе.— СПб.: Типография Чичинадзе, 1913. С. 56.

В качестве части индивидуального права собственности в поземельной книге должны быть зарегистрированы соглашения, которыми домовладельцы регулируют свои отношения между собой, дополняя или изменяя положения Закона о праве собственности на жилье. Регистрация в поземельной книге соглашений домовладельцев необходима для того, чтобы изменение или прекращение соглашения имело юридическую силу для преемника домовладельца.

К поземельным книгам регистрации собственности на нежилое помещение, соответственно, применяются предписания о поземельных книгах регистрации собственности на жилое помещение.

Поземельные книги регистрации собственности на жилое помещение закрываются:

1) в силу должностной обязанности, если индивидуальные права собственности прекращаются в соответствии с соглашением ее участников о прекращении правоотношения;

2) по заявлениям всех домовладельцев, если все индивидуальные права собственности утратили свой объект вследствие полного разрушения здания и в качестве доказательства этого представлена справка строительного ведомства;

3) по заявлению собственника, если права собственности на все жилые помещения стали принадлежать одному и тому же лицу.

В случае закрытия поземельных книг регистрации собственности на жилое помещение для земельного участка составляется поземельный лист в соответствии с общими положениями; индивидуальные права собственности прекращаются, если они уже не были отменены с момента составления поземельного листа.¹

Из сказанного следует, что поземельные книги регистрации играют очень большую роль в урегулировании правоотношений собственности, поскольку в них отражаются все права собственности и их изменения.

Российские ученые, исследуя проблему государственного учета объектов кондоминиума и регистрации прав на общее имущество в объекте кондоминиума отмечают нечеткость российского зако-

¹ Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран / Под ред. А. А. Лазаревского.— М.: Фонд «Институт экономики города», 2000. С. 18.

нодательства. Так, Т. Б. Кутакова считает, что данный факт «затрудняет определение роли, прежде всего учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество в процессе формирования кондоминиума. Так, Федеральный закон о ТСЖ декларирует, что кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества и права на недвижимое имущество в кондоминиуме подлежат государственной регистрации (ст. ст. 14, 47, 49) в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (ст. 49). Однако в соответствии с Федеральным законом “О государственной регистрации...” учреждения юстиции не вправе производить государственную регистрацию самих объектов недвижимости, они регистрируют только права на объекты. Кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества, и согласно ст. 1 Федерального закона “О государственной регистрации...” подлежит не государственной регистрации, а кадастровому и техническому учету. Очевидно, необходимо говорить не о государственной регистрации кондоминиума, а о государственном учете кондоминиума как недвижимого имущества». На основании выше изложенного автор делает вывод: «учитывая определение кондоминиума, можно констатировать, что государственной регистрации подлежат права различных субъектов на отдельные части, входящие в состав кондоминиума как единого имущественного комплекса. При этом учет и регистрация прав должны совершаться каждый в своей системе: кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества должен быть учтен в системе государственного учета объектов недвижимости; права на недвижимое имущество в кондоминиуме должны быть зарегистрированы в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».¹

Сторонником данного мнения является Е. А. Суханов, который считает, что государственную регистрацию прав на недвижимость, имеющую гражданско-правовое значение, не следует смешивать с кадастровым и иным техническим учетом (инвентаризацией) отдельных видов недвижимости.² А. Н. Кичихин в данном вопросе

¹ Вопросы недвижимого имущества и регистрации прав на него / Под ред. Л. Г. Фридганта.— М.: Фонд «Институт экономики города», 2000. С. 86.

² Суханов А. Е. Гражданское право: В 2-х т.— М., 1998.— Т. 1. С. 304.

придерживается аналогичной точки зрения: «Следует знать и отличать неразрывно связанные понятия, такие, как технический учет (инвентаризация) и кадастровый учет. Под первым понимается учет объекта по его характеризующим признакам в различных органах. В частности, технический учет зданий и сооружений (инвентаризация) ведется органами технической инвентаризации, учет земельных участков — земельными органами и т.п. Второй вид учета проводится органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сопровождается присвоением каждому объекту индивидуального кадастрового номера по единой для всей Российской Федерации системе».¹

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 проис-

¹ Кичихин А. Сделки с недвижимым имуществом // Закон.— 1999.— № 5.— С. 73.

ходило в условиях, когда в стране не было никакого опыта ее проведения.¹

В настоящее время регистрация объекта condominiuma 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.,² а также Временными указаниями по регистрации объекта condominiuma, утвержденными Директором Агентства по регистрации недвижимости и юридических лиц Министерства юстиции Республики Казахстан от 27 апреля 1998 г.³ Согласно Временным указаниям регистрация объекта condominiuma 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.⁴ 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

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

² 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.

³ «Временные указания по регистрации объекта condominiuma», 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.

⁴ Порядок ведения Государственного земельного кадастра, утвержденный постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 июня 1996 г. № 710 // САПП РК.— 1996.— № 26.— Ст. 223.

деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 г.¹ Правила ведения градостроительного кадастра определяются Порядком создания и ведения Государственного градостроительного кадастра, утвержденным постановлением Кабинета Министров РК от 6 июля 1995 г. № 931.²

Таким образом, законодательство Казахстана различает учет (регистрацию) недвижимого имущества и регистрацию прав на него. В связи с изложенным возникает вопрос о том, какая регистрация предполагалась в Законе РК «О жилищных отношениях».

Исходя из содержания вышеназванных нормативных актов, следует отличать регистрацию объекта кондоминиума как имущественного комплекса, при которой происходит его описание и индивидуализация и в результате объект кондоминиума получает характеристики, позволяющие однозначно выделить его из других объектов недвижимости, и регистрацию прав на имущество, входящее в состав объекта кондоминиума.

При этом учет объектов и регистрация прав должны совершаться каждый в своей системе:

— кондоминиум как единый имущественный комплекс недвижимого имущества должен быть учтен в системе государственного учета объектов недвижимости;

— права на недвижимое имущество, входящее в состав объекта кондоминиума должны быть зарегистрированы в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В настоящее время эти функции выполняет Центр по регистрации недвижимого имущества.

Одним из сложных вопросов, имеющих большое значение при регистрации объекта кондоминиума, является вопрос о том, в какой момент имущественный комплекс недвижимости становится объектом кондоминиума.

¹ «Об архитектурной градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 г. // Казахстанская правда. 2001. 24 июля.

² «Об архитектурной градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 г. // Казахстанская правда. 2001. 24 июля.

Очевидно, что государственный учет кондоминиума как объекта недвижимости должен быть произведен на основании исчерпывающей информации о составе объекта кондоминиума, размерах и границах земельного участка, данных о составе иного имущества.

Государственной регистрации объекта кондоминиума должно предшествовать его формирование. Одним из основных этапов формирования объекта кондоминиума является определение границ, а также учет и регистрация земельного участка, поскольку базовым элементом государственного учета всех объектов недвижимости является земельный участок. Вопрос о формировании, учете и регистрации прав на земельные участки в научной литературе не разработан. И лишь К. М. Ильясова отмечает следующее: «Например, в кондоминиумах в редких случаях участники определились со своими правами на земельные участки... В настоящее время, в связи с отсутствием правоустанавливающих документов на земельные участки, участники кондоминиумов в большинстве случаев не произвели регистрацию прав на них».¹

Особенностью формирования объекта кондоминиума является то, что одна из его составляющих уже является зарегистрированной (жилое или нежилое помещение в здании, дача в дачном комплексе или гараж в гаражном комплексе). Во вторую очередь происходит формирование и регистрация земельного участка всего объекта кондоминиума. В настоящее время в республике учет земельных участков и учет зданий производится отдельно. Поэтому при формировании и регистрации объекта кондоминиума возникает необходимость отдельно от прав на вторичные объекты регистрировать и права на земельный участок.

Процедура формирования и учета земельного участка проводится специализированной организацией — комитетом по управлению земельными ресурсами совместно с органами градостроительства и архитектуры. В тех случаях, когда заявитель не может представить для регистрации объекта кондоминиума правоустанавливающие документы на землю, собственники (участники) кондоминиума или уполномоченные ими лица в соответствии с

¹ См.: Ильясова К. М. Регистрация прав на недвижимость в Республике Казахстан: основные концептуальные положения. С. 69.

правилами, предусмотренными Земельным кодексом РК, а также Порядком предоставления земельного участка собственникам помещений (участникам) кондоминиума, утвержденным постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 декабря 1997 г. № 1813,¹ обращаются в соответствующие исполнительные органы для принятия решения о предоставлении участникам кондоминиума земельного участка на праве общей долевой собственности, а в случаях, установленных законодательством,— на праве общего долевого землепользования. На основании указанного решения участникам кондоминиума соответствующим органом Комитета по управлению земельными ресурсами оформляется документ о праве общей долевой собственности (праве общего долевого землепользования) на земельный участок с приложением плана земельного участка. Земельный участок является частью общего имущества объекта кондоминиума, т. е. объектом общей собственности участников кондоминиума. Согласно законодательству, приобретая в собственность жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме или дачу, гараж, гражданин тем самым приобретает также долю в праве собственности на общее имущество здания и земельный участок, на котором расположено здание или дачный, гаражный комплекс. При формировании объекта кондоминиума речь должна идти лишь об уточнении размера доли и внесении сведений о ней в правовой кадастр, а также об идентификации земельного участка как составляющего объекта кондоминиума. Однако на практике чаще всего это действие формулируется как передача прав на земельные участки собственникам помещений, что является юридически некорректным. Земельный участок должен быть сформирован до регистрации объекта кондоминиума. Но земельные участки, находящиеся при многоквартирных жилых домах, гаражных или дачных комплексах, сформированными являются очень редко, т. е. не определены границы, площадь земельного участка, отсутствует акт предоставления государством земельного участка участникам кондоминиума.

¹ Порядок предоставления земельного участка собственникам помещений (участникам) кондоминиума, утвержденный постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 декабря 1997 года // САПП.— 1997.— № 57.— Ст. 512.

Фактом учета земельного участка является внесение соответствующей записи в Земельный кадастр, порядок ведения которого определяется Постановлением Правительства РК.¹

Осуществление землеустроительных работ сегодня создает одну из самых запутанных проблем при учете кондоминиумов. Мероприятия по кадастровому учету осуществляются владельцами земельных участков в основном за свой счет. Плата за собственно учет не взимается, однако все землеустроительные работы должны быть оплачены. Проведение землеустроительных работ сегодня — пожалуй, самая дорогостоящая часть процедуры учета и регистрации объекта кондоминиума. Это является одной из причин того, что лишь единицы из созданных объединений собственников помещений смогли одолеть трудности оформления прав на земельные участки.

Когда границы земельного участка, включаемого в состав кондоминиума, установлены, уполномоченный орган должен принять решение о закреплении этого участка за домовладельцами на правах собственности. Копия соответствующего документа в качестве основания регистрации прав собственников помещений представляется в учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимость.

Таким образом, чтобы регистрация прав на недвижимое имущество в кондоминиуме стала возможной, необходимо прежде завершить процесс формирования кондоминиума. Процедуру формирования кондоминиума можно сформулировать как совокупность действий, которые ведут к юридическому оформлению выделенного на местности, описанного и документально оформленного комплекса недвижимого имущества, являющегося предметом собственности собственников квартир (не менее двух), для последующей передачи им в управление.

Эту процедуру можно представить следующим образом:

1. Разработка нормативной базы на республиканском и местном уровне: (утверждение методики определения размеров и установления границ земельных участков кондоминиумов; разработка

¹ Порядок ведения Государственного земельного кадастра, утвержденный постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 июня 1996 г. № 710 // САПП РК.— 1996.— № 26.— Ст. 223.

и утверждение порядка оформления прав на земельные участки в кондоминиумах; разработка и принятие органами местного управления целевой программы или положения о мерах местной поддержки формирования кондоминиумов на территории определенной области).

2. Инициация процедуры формирования кондоминиума (проведение общего собрания собственников квартир; принятие решения о начале процедуры формирования кондоминиума и избрание представителя, который будет действовать от их имени; подача представителем заявления в регистрирующий орган).

3. Оформление прав собственников квартир на земельный участок в кондоминиуме и проведение кадастрового учета земельного участка (подача заявления представителем собственников квартир в Центр по недвижимости; формирование кадастрового дела, присвоение участку кадастрового номера; учет в Государственном земельном кадастре; выдача представителю собственников квартир кадастрового плана; определение размеров участка; установление границ (проведение землеустроительных работ, согласований и т. д.); издание распоряжения Акима о предоставлении права на земельный участок собственникам квартир).

4. Проведение технического учета зданий и сооружений, а также регистрация прав на недвижимое имущество в кондоминиуме (подача заявления представителем собственников квартир в Центр по регистрации недвижимости; учет в реестре жилищного фонда; составление и выдача представителю собственников квартир паспорта домовладения; подача собственником помещения заявления в Центр по недвижимости; регистрация в Правовом кадастре права собственности на помещение, одновременно являющаяся регистрацией доли в праве общей долевой собственности на общее имущество (с открытием раздела реестра на земельный участок); выдача правообладателю свидетельства о государственной регистрации прав).

Таким образом, процедура формирования объекта кондоминиума является сложной и требующей определенного количества времени и материальных средств от участников кондоминиума. При государственной регистрации объекта кондоминиума проводится полная инвентаризация, как земельного участка, так и зданий и сооружений, расположенных на этом участке, кроме этого,

проводится правовая экспертиза представленных на регистрацию документов, поскольку регистрация может быть осуществлена только в отношении правильно сформированного объекта.

Рассматривая проблемы государственной регистрации объекта condominiuma, мы делаем акцент на то, что такая регистрация в первую очередь необходима для участников condominiuma, поскольку обеспечивает безопасность совершения сделок и предоставляет определенные гарантии правообладателям. Кроме этого, регистрация объекта condominiuma позволяет идентифицировать его (объект) и установить субъектов обязательственных правоотношений, вытекающих из факта обладания имуществом.

П. В. Крашенинников, говоря о значении государственной регистрации прав на недвижимое имущество, высказал следующее мнение: «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним установлена в интересах государства и общества, а также в целях охраны прав и законных интересов граждан и юридических лиц».¹

Таким образом, государственная регистрация объекта condominiuma осуществляется в следующих целях: для государственного контроля, учета и т.д., а также налогообложения; в интересах правообладателей и иных участников condominiumальных правоотношений в целях предоставления им сведений о зарегистрированном объекте condominiuma.

Инициаторами регистрации объекта condominiuma могут быть:

- собственники жилых и/или нежилых помещений, гаражей, дач;
- органы государственной власти, управляющие государственным имуществом;
- субъекты права хозяйственного ведения или оперативного управления (при наличии полномочий полученных от собственника имущества);
- жилищные и жилищно-строительные кооперативы, дачные и дачно-строительные кооперативы, гаражные и гаражно-строительные кооперативы;

¹ Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Сост. и ввод. коммент. П. В. Крашенинников.— М.: Спарк, 2001. С. 3.

— объединения собственников недвижимости в жилищной сфере, созданные для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого дома.

Как правило, в осуществлении действий по государственной регистрации объектов недвижимого имущества заинтересованы лица, являющиеся правообладателями объектов. В кондоминиуме правообладателей множество. В случае создания кооператива собственников квартир кооператив берет на себя обязательства действовать от имени собственников квартир. В соответствии с Законом РК «О жилищных отношениях» формы управления объектом кондоминиума могут быть различными. В любом случае все решения, касающиеся управления объектом кондоминиума, принимает общее собрание собственников жилых и нежилых помещений. Общее собрание собственников жилых и нежилых помещений может наделить одного из собственников помещений в кондоминиуме полномочиями выступать представителем интересов всех собственников. Таким образом, заявление о регистрации объекта кондоминиума в регистрирующий орган может быть подано участниками кондоминиума либо уполномоченным ими лицом.

Для регистрации объекта кондоминиума заявитель представляет в регистрирующий орган следующие документы:

— письменное заявление в установленной форме с просьбой о регистрации объекта кондоминиума;

— план и поэтажный план первичного объекта с указанием площади каждого вторичного объекта, заверенные уполномоченными органами;

— правоустанавливающий документ на земельный участок с приложением удостоверенного уполномоченным органом плана земельного участка с указанием расположения первичных объектов;

— соглашение, заключенное всеми участниками кондоминиума, об определении размера их долей в общей собственности или ином общем вещном праве, а при отсутствии такого соглашения — расчет указанных долей, произведенный в порядке, предусмотренном п. 1.3 Временных указаний по регистрации объекта кондоминиума, либо заявление с просьбой произвести такой расчет самим регистрирующим органом.

В заявлении о регистрации объекта кондоминиума должны быть указаны: наименование регистрирующего органа, данные

заявителя (имя, отчество, фамилия, место жительства, дата рождения и данные документа, удостоверяющего личность, если заявителем является физическое лицо; наименование, почтовый адрес, регистрационный номер, если заявителем является юридическое лицо), наименование и номер документа, удостоверяющего полномочия заявителя на регистрацию объекта condominiumа от имени собственников (участников condominiumа), краткое описание объекта condominiumа (вид недвижимости, количество вторичных объектов, общая площадь земельного участка, жилого дома и площадь мест общего пользования и др.), место его нахождения и другие сведения в соответствии с установленной формой.

До оформления прав на земельный участок в регистрационном органе осуществляется регистрация первичного объекта, являющегося частью объекта condominiumа. При этом, если права на земельный участок еще не оформлены участникам condominiumа, предоставляется шестимесячный срок для оформления прав на земельный участок. В регистрационных документах делается соответствующая отметка. После оформления прав на землю на основании представленных участниками condominiumа или уполномоченными лицами заявления с приложением необходимых документов в регистрационные документы вносятся соответствующие дополнения, относящиеся к земельному участку. Отказ регистрирующего органа в регистрации сделок участников condominiumа по распоряжению отдельной (индивидуальной) собственностью по мотиву отсутствия в регистрационных документах сведений о правах на земельный участок не допускается.

Следующим этапом формирования объекта condominiumа является формирование здания. Как правило, формирование здания как объекта прав происходит после завершения строительства объекта при приемке в эксплуатацию. В это же время производится и его инвентаризация. Инвентаризация представляет собой ряд мероприятий, в ходе которых определяются все необходимые идентификационные параметры первичного объекта (этажность, площадь и другие технические характеристики). По данному вопросу в литературе свое мнение высказала К. М. Ильясова. Она полагает, что в республике с формированием указанных объектов возникает множество проблем, связанных со следующими обстоятельствами. Многоквартирные жилые дома до приватизации нахо-

дились на балансе местных представительных органов (коммунальный жилищный фонд), министерств, госкомитетов, ведомств, государственных предприятий, учреждений и организаций (ведомственный жилищный фонд) или государственных юридических лиц, построивших или приобретших за счет своих средств жилье (жилищный фонд предприятий). В ряде случаев балансодержателями производилась выборочная инвентаризация указанных объектов. После проведения приватизации обнаружилось, что многие дома не проинвентаризированы. Между тем без этого регистрацию объекта кондоминиума произвести нельзя. При регистрации необходимо установить все технические параметры первичного объекта, в том числе общую площадь дома, площадь мест пользования и всех вторичных объектов. Все названные параметры указываются в плане и в поэтажных планах первичного объекта, которые необходимо представить для регистрации объекта кондоминиума. Участники кондоминиума могут сами заказать инвентарные планы. Однако в связи с трудностью финансирования таких работ инвентаризация существующих объектов кондоминиума практически не проводится. Из-за отсутствия таких планов регистрацию объекта кондоминиума произвести невозможно.¹

Невозможность регистрации объекта кондоминиума может возникнуть и по другим причинам. Так, бывают случаи, когда участники кондоминиума предоставляют в регистрирующие органы документы, которые не отвечают всем предъявляемым к ним требованиям. В республике зарегистрированы случаи подачи в регистрирующие органы актов на земельные участки с указанием площади и размера доли в правах на земельный участок, который в соответствии с законом переходит в общую долевую собственность всех участников кондоминиума. То есть земельный комитет, проведя землеустроительные работы по определению границ земельного участка, одновременно с этим взял на себя функцию по определению земельных долей участников кондоминиума, что является в корне неправильным. Определение долей участников кондоминиума должно осуществляться при регистрации всего объекта кондоминиума, поскольку в соответствии с п. 3 ст. 31 Закона РК «О жилищных отношениях» такая доля определяется, ес-

¹ См.: Ильясова К. М. Кондоминиум как форма собственности. С. 71—72.

ли иное не установлено соглашением участников по установленной формуле. Таким образом, до момента регистрации неизвестно, каким способом участники кондоминиума будут определять размер долей. Следовательно, сведения в акте о праве на земельный участок относительно земельных долей участников кондоминиума могут не совпасть с данными, указанными в других документах, представляемых в регистрирующий орган.

Еще ранее казахстанскими учеными высказывалось мнение о том, что при регистрации объекта кондоминиума возможны ситуации, когда подписание соглашения об определении долей не всегда возможно или, во всяком случае, проблематично (собственник помещения — несовершеннолетнее лицо, невозможность присутствия кого-либо из собственников в регистрирующем органе и т. д.). Для разрешения подобных проблем автор предлагает возложить обязанность и ответственность за установление состава участников кондоминиума, собрание их подписей в соглашении и ответственность за их достоверность на уполномоченного представителя участников кондоминиума, который подает заявление на государственную регистрацию. Чаще всего таким представителем выступают органы управления объектом кондоминиума, среди них — кооперативы собственников квартир и помещений. Поскольку законодательство о кондоминиумах не устанавливает специальных правил, регулирующих порядок заключения таких соглашений, при их регистрации регистрирующие органы требуют соблюдения норм законодательства об общей собственности. Соблюдение всех таких требований чрезвычайно обременительно. В связи с этим такие соглашения заключаются редко. Возможными они становятся только в домах, где количество вторичных объектов незначительно. Чаще всего расчет долей участников кондоминиума в общем имуществе будет производиться по формуле.¹

Таким образом, регистрационный орган по представлении документов на регистрацию объекта кондоминиума до внесения записей в регистрационный лист проверяет:

1) наличие в регистрирующем органе документов об инвентаризации первичного объекта, входящего в состав объекта кондоминиума, и соответствие плана и поэтажного плана объекта таким документам;

¹ См.: Ильясова К. М. Кондоминиум как форма собственности. С. 73—74.

2) при определении долей участников кондоминиума в общем имуществе на основании соглашения,— регистрацию участниками кондоминиума прав на вторичные объекты, если права на них возникли после введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или иные имеющиеся в регистрирующем органе сведения о правообладателях, если права на вторичные объекты возникли до введения такой системы;

3) правильность представленного участниками кондоминиума (уполномоченными лицами) расчета долей участников кондоминиума в общем имуществе;

4) соответствие законодательству содержания и формы соглашения между участниками кондоминиума о размерах их долей в общем имуществе, если доли определены таким соглашением в соответствии с п. 3 ст. 31 Закона РК «О жилищных отношениях».

Регистрация объекта кондоминиума осуществляется в сроки, предусмотренные для регистрации прав на недвижимое имущество. При этом в регистрационный лист, на котором регистрируется объект кондоминиума, вносится запись о долях в общем имуществе, принадлежащих собственникам (обладателям иных вещных прав) каждого вторичного объекта. В частности, если помещение принадлежит на праве собственности нескольким лицам, в листе указывается совокупная доля всех собственников данной квартиры в праве общей долевой собственности на общее имущество участников кондоминиума. В тех случаях, когда вторичный объект принадлежит нескольким лицам на праве общей долевой собственности, доля каждого из них в общей собственности на общее имущество в объекте кондоминиума может быть указана в регистрационных листах, на которых произведена регистрация прав на вторичный объект.

Таким образом, при внесении в правовой кадастр прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о регистрации возникновения или прекращения права собственности на конкретное помещение является регистрацией возникновения или прекращения права общей долевой собственности на общее имущество объекта кондоминиума. То есть при регистрации прав собственника на помещение, находящееся в отдельной (индивидуальной) собственности в объекте кондоминиума, отдельного регистрационного действия для регистрации права общей долевой собственности

не осуществляется и также не взимается отдельный сбор за проведение этих действий.

Г. А. Алиханова предлагает в правоустанавливающих документах на квартиру указывать долю в общем имуществе, принадлежащем на праве общей долевой собственности, на общие части дома, и долю земельного участка, прилегающего к дому. По ее мнению это будет являться основанием для возложения на собственников обязанности и ответственности по уходу и содержанию своей собственности.¹ Думается, такая мотивировка верна, поскольку в соответствии со ст. 188 ГК РК бремя содержания имущества возлагается на собственника этого имущества, и данная мера необходима в настоящее время в качестве праворазъяснительной работы, поскольку участники кондоминиума до сих пор плохо знают жилищное законодательство и не до конца понимают сущность кондоминиума как формы собственности.

Право собственности на помещение может быть приобретено на основании договоров купли-продажи недвижимости, мены, дарения, использования инвестиционного договора или договора о долевом участии в строительстве, вступившего в законную силу решения суда, в порядке приватизации, наследования, а также по другим основаниям, предусмотренным действующим законодательством. При совершении сделки с помещением, являющимся вторичным объектом кондоминиума государственной регистрации подлежит переход права собственности на вторичный объект и неразрывно связанной с ним доли в праве общей собственности на общее имущество. При этом в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним совершается запись о регистрации перехода прав на вторичный объект кондоминиума, одновременно являющаяся регистрацией перехода доли в праве общей долевой собственности собственника на общее имущество.

Таким образом, доля в праве общей собственности на общее имущество отчуждается собственником вторичного объекта только одновременно с передачей права собственности на помещение, что в соответствии с п. 3 ст. 31 Закона РК «О жилищных отноше-

¹ Алиханова Г. А. Защита прав собственности на жилище // Защита гражданских прав / Отв. ред. М. К. Сулейменов. — Алматы. — 2005. С. 192.

ниях» является одной из специфических черт condominiuma (особый режим общей долевой собственности в condominiume).

После регистрации объекта condominiuma регистрирующий орган выдает заявителю свидетельство о государственной регистрации объекта condominiuma, в котором должны быть указаны сведения о том, каким документом определены доли собственников (участников condominiuma) в общем имуществе, а также другие сведения в соответствии с установленной формой. В тех случаях, когда регистрация объекта condominiuma произведена без правоустанавливающих документов на земельный участок, в свидетельстве делается отметка об этом и указывается срок, в течение которого необходимо оформить и зарегистрировать права участников condominiuma на земельный участок.

Практика выдачи свидетельств о регистрации, отражающих реальные права участников condominiuma, сегодня формируется медленно. В правоустанавливающих документах, в том числе в свидетельствах о регистрации, выдаваемых участнику condominiuma, должны быть полностью отражены права собственника:

- право собственника на вторичный объект condominiuma;
- доля в праве общей долевой собственности на общее имущество condominiuma, включающего земельный участок в установленных границах.

Свидетельство о государственной регистрации объекта condominiuma при внесении изменений или дополнений в регистрационные документы, влекущих за собой необходимость внесения изменений и дополнений в свидетельство, подлежит возврату в регистрационный орган. Взамен заявителю выдается новое свидетельство, в котором отражаются внесенные в регистрационные документы изменения и дополнения. При утрате, повреждении, порче свидетельства по заявлению участников condominiuma (уполномоченного представителя) или органа управления объектом condominiuma заявителю выдается дубликат свидетельства с отметкой «дубликат».

Проблема регистрации объекта condominiuma поднималась многими авторами, как на местном, так и на республиканском уровнях. В частности, вот как охарактеризовала О. Мягких положение дел по городу Караганде: «За всеобщую регистрацию condominiuma ратуют и местные органы власти. Сама по себе эта

процедура не сложная. Необходимо правильно оформить протокол, в котором жильцы согласны делегировать конкретного человека для оформления юридических документов. Это ни в коем случае не означает, что этот человек получит какие-то преимущества при приобретении дома права собственности. Это делается для того, чтобы избавить жильцов от совместного хождения по инстанциям. На такие собрания, где выбирается ответственный за регистрацию кондоминиума, желательно приглашать представителя районных акиматов. Наличие в протоколе акиматовской печати станет гарантом законности произошедшего.

Следующий этап — обращение в земельный комитет для получения документов на земельный участок. До недавнего времени эта процедура обходилась КСК в 1495 тенге. Сейчас — в 5800 тенге. После этого в районном акимате берется копия заявления на оформление земельного участка, которая отправляется в кадастровое бюро. На этом заканчивается первый этап регистрации кондоминиума.

Теперь необходимо посетить РГП «Центр по недвижимости». Для этого нужно оформить технический паспорт дома. На сегодняшний день в Караганде около 200 домов не имеет такого документа. Можно получить копию техпаспорта, но для этого придется заплатить сумму, равную трем месячным расчетным показателям. Наличие такого документа обязательно, поскольку по нему рассчитывают долю общего имущества. Проще говоря, просчитывается доля каждого жителя при управлении кондоминиумом. Важен этот расчет и для начисления эксплуатационных расходов.

На основании техпаспорта составляется справка о техническом состоянии дома (год застройки, этажность, количество жилых и нежилых помещений, мест общего пользования).

Собрав эти документы, можно смело отправляться в «Центр по недвижимости». Летом прошлого года зарегистрировать кондоминиум стоило чуть больше 600 тенге. Сейчас это кооперативу собственников квартир обойдется в более чем 1700 тенге...¹ Вот так, по мнению журналиста, обстоят дела по регистрации объекта кондоминиума в Караганде, однако подобная ситуация, на наш взгляд,

¹ Мягких О. Регистрация кондоминиума — дело не простое. // Индустриальная Караганда. 2002. 13 марта.

характерна для всей республики, поэтому необходимо раскрыть и осветить проблемы, связанные с регистрацией объекта кондоминиума.

Существует еще один мотив, по которому регистрация объекта кондоминиума является необходимой. В соответствии с п. 2 ст. 32 Закона РК «О жилищных отношениях» существует ограничение правомочия распоряжения общим имуществом: «До такой регистрации сделки участников кондоминиума либо органа, управляющего объектом кондоминиума, связанные с общей собственностью, не приобретают юридической силы». В случае перехода права собственности на помещение, находящееся на праве раздельной собственности, доля каждого нового собственника в праве общей собственности на указанные предметы определяется соответствующей долей предшествующего собственника, т. е. доля в общей собственности предназначена для обслуживания помещения и по своей сути является принадлежностью, а потому всегда следует судьбе главной вещи. Возможна ситуация, когда общее имущество кондоминиума выступает в виде самостоятельного предмета сделки. Это может быть в том случае, когда по согласованию всех собственников из общего имущества образовывается самостоятельное помещение. Такое помещение уже не является общим имуществом кондоминиума и переходит в индивидуальную (раздельную) собственность приобретателя. Следовательно, отсутствие регистрации препятствует нормальному обороту недвижимости на рынке.

Приведенный в настоящем параграфе анализ проблем, связанных с государственным учетом объекта кондоминиума и государственной регистрацией прав на недвижимое имущество в кондоминиуме, позволяет сделать следующие выводы:

— объект кондоминиума подлежит государственному учету в системе государственного учета объектов недвижимости;

— права на недвижимое имущество в кондоминиуме подлежат государственной регистрации в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

— правоустанавливающие документы на недвижимое имущество в кондоминиуме, полученные собственниками до вступления в силу Указа Президента РК, имеющего силу закона, «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним», являются действительными и достаточными для регистрации объекта condominiuma.

Для нормального осуществления государственной регистрации объекта condominiuma необходимо:

— закрепить земельные участки за собственниками помещений и зданий;

— установить порядок взаимодействия организаций в процессе государственного учета недвижимости.

Таким образом, при государственной регистрации объектов condominiuma совершаются регистрационные действия не только в отношении составных частей имущественного комплекса, являющегося объектом condominiuma, но и, кроме того, в регистрационные документы вносятся сведения о размерах долей участников condominiuma в общем имуществе. Определение и регистрация долей в общей condominiumальной собственности необходима в связи с тем, что информация, содержащаяся в правовом кадастре, является источником, который служит для определения прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Произведенный сравнительный анализ зарубежного законодательства позволяет сделать вывод о том, что в тех странах, где встречается понятие «кондоминиум», оно используется либо для определения особого комплекса недвижимого имущества, либо для определения органа управления таким имущественным комплексом. В некоторых странах вообще отсутствует данное понятие, однако существуют отношения, которые можно охарактеризовать как кондоминиальные.

Понятие «кондоминиум» в Республике Казахстан появилось в результате экономических преобразований, в частности, приватизации жилья. Предметом права собственности граждан стали не только квартиры, но и иная недвижимость в жилищной сфере: общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры. Поэтому появилась необходимость в выделении данных правоотношений собственности в отдельную форму. Такой формой и стал кондоминиум, особенность которого заключается в том, что в нем сочетаются раздельная (индивидуальная) собственность на объекты недвижимости, такие, как жилые (нежилые) помещения, гаражи, дачи, и общая собственность на места общего пользования (земельные участки, инженерное оборудование, подъезды, лифты, крыши и т.д.). Избрание концепции кондоминиума как формы собственности является наиболее правильным, поскольку она подкрепляется не только теоретическими разработками ученых, но соответствующей правовой базой. В частности, Гражданским кодексом РК (п. 6 ст. 209), Законом «О жилищных отношениях» (гл. 6, гл. 7), Земельным кодексом РК (ст. 62), кроме этого имеется обширный круг подзаконных нормативно-правовых актов.

Проведя теоретический анализ классификации доли в кондоминиуме, мы выяснили, что для определения термина «доля» в кондоминиуме не подходит ни теория доли в праве, ни теория доли в стоимости. Рассматривая понятие доли в общем имуществе кондоминиума, мы исследовали понятия реальная доля и идеальная доля. В результате исследования этих дефиниций, мы пришли к

выводу, что теория идеальной доли является наиболее приемлемой для режима общего имущества кондоминиума. Это подтверждается и нормами Закона «О жилищных отношениях» (п. 3 ст. 31). Таким образом, в кондоминиуме доля идеальна, поскольку не представляет собой реальную часть вещи, и одновременно материальна, поскольку существует в материальной вещи.

Правовой режим общего кондоминиального имущества имеет существенные отличия от правового режима обычной долевой собственности, закрепленного в Гражданском кодексе РК. Общее имущество объекта кондоминиума обладает специфическим режимом (в части осуществления правомочий владения, пользования, распоряжения). Субъективное право участника общей долевой собственности в кондоминиуме представляет его носителю более узкий круг возможностей. В общей долевой кондоминиальной собственности наряду с общими пределами существуют еще более узкие рамки возможного поведения управомоченных, своего рода «внутренние» пределы, среди которых основное место занимают: отсутствие возможности выдела доли в натуре, невозможность отчуждения доли в праве общей собственности отдельно от жилого помещения, отсутствие важного при обычном режиме общей долевой собственности права преимущественной покупки. Кроме того, расчет доли в общем имуществе делается в основном с целью определения степени несения затрат участниками кондоминиума по содержанию всего объекта кондоминиума.

Кондоминиум является одной из широко применяемых в отношении объектов недвижимости формой собственности. В результате исследования мы выяснили, что кондоминиум имеет свой специфический объект, являющийся имущественным комплексом со специфическим правовым режимом. Наиболее распространенными объектами кондоминиума являются многоквартирный жилой дом, дачный и гаражный кондоминиальные комплексы. Однако действующий Гражданский кодекс РК не дает определение объекта кондоминиума как имущественного комплекса. В связи с этим, предлагаем внести в главу об объектах гражданского права норму, по которой объект кондоминиума будет отражен как имущественный комплекс.

Регистрация объекта кондоминиума имеет ряд особенностей. Регистрационные действия должны совершаться не только в от-

ношении составных частей имущественного комплекса, являющегося объектом кондоминиума, но и, кроме того, в регистрационные документы вносятся сведения о размерах долей участников кондоминиума в общем имуществе. Определение и регистрация долей в общей кондоминиальной собственности необходимы в связи с тем, что информация, содержащаяся в правовом кадастре, будет являться тем источником, который служит для определения прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Одной из проблем при регистрации объекта кондоминиума является его формирование. Точнее формирование здания, т.е. его инвентаризация. Основные трудности возникают в том случае, если здание не проинвентаризировано. Собственникам помещений, расположенных в таком здании при осуществлении данных мероприятий, приходится сталкиваться с большими финансовыми затратами. И в результате этого сдерживается формирование объекта кондоминиума. В целях ускорения процесса формирования и регистрации как можно большего числа объектов кондоминиума необходимо законодательно урегулировать вопрос о финансировании данной процедуры.

Одним из проблемных вопросов является вопрос об установлении границ и размеров земельных участков объекта кондоминиума. В настоящее время данная процедура осуществляется на основании «Порядка предоставления земельного участка собственникам помещений (участникам) кондоминиума», утвержденного постановлением Правительства РК от 22 декабря 1997 г., при применении которого возникает множество затруднений. Нам кажется, необходимо разработать и утвердить следующие документы: положение об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах; методику расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах (методика должна базироваться на перерасчете и корректировке нормируемого для каждого периода застройки размера территории застройки населенных мест в целом на размеры земельных долей в общей собственности, приходящихся на каждого собственника в кондоминиуме); порядок организации работ по определению размеров и установлению границ земельных участков в кондоминиумах, включая оплату подготовки и выдачи документов, необходимых для создания кондоминиумов, которые бы соответствовали Земельному кодексу РК.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные правовые акты

Республика Казахстан

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

Положение о приватизации государственного жилищного фонда в Республике Казахстан, утвержденное Постановлением Кабинета Министров Республики Казахстан от 24 января 1992 г. // САПП РК.— 1992.— № 3.— Ст. 48.

Положение о порядке использования приватизационных жилищных купонов от 27 июня 1993 г. // Советы Казахстана. 1993. 29 июня.

«Государственная программа новой жилищной политики и механизмы ее реализации», утвержденная Указом Президента Республики Казахстан от 6 сентября 1993 г. № 1344 // Советы Казахстана. 1993. 9 сент.

Гражданский кодекс РК от 24 декабря 1994 г. // Ведомости Верховного Совета РК.— 1994.— № 23-24 (приложение).

Указ Президента РК, имеющий силу закона «О земле» от 22 декабря 1995 г. // Ведомости Верховного Совета РК.— 1995.— № 24.— Ст. 159.

Указ Президента РК, имеющий силу закона «О приватизации в РК» от 23 декабря 1995 г. // Ведомости Верховного Совета РК.— 1995.— № 24.— Ст. 163.

Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу закона «Об ипотеке недвижимого имущества» от 23 декабря 1995 г. // Ведомости Верховного Совета РК.— 1995.— № 24.— Ст. 165.

Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 25 декабря 1995 г. // Ведомости Верховного Совета РК.— 1995.— № 4.— Ст. 168.

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

Постановление Правительства РК «О мерах по развитию потребительских кооперативов собственников квартир и нежилых помещений в жилых домах» от 27 мая 1996 г. // Казахстанская правда. 1996. 5 июля.

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

Закон РК «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 г. // Ведомости парламента РК.— 1997.— № 8.— Ст. 84.

«Указания по переоформлению прав на земельные участки КСК и нежилые помещения в жилых домах», утвержденные председателем Госкомзема 18 февраля 1997 г. // Бюллетень нормативно-правовых актов министерств и ведомств РК.— 1998.— № 4. Ст. 72.

Порядок предоставления земельного участка собственникам помещений (участникам) кондоминиума, утвержденный постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 декабря 1997 года // САПП.— 1997.— № 57.— Ст. 512.

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.

«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. С. 145.

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.

Закон РК «О Земле» от 24 января 2001 г. // Ведомости парламента РК.— 2001.— № 4.— Ст. 21.

Закон РК «Об архитектурной градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 г. // Казахстанская правда. 2001. 24 июля.

Земельный кодекс РК от 20 июня 2003 г. // Казахстанская правда 2003. 26 июня.

Советский период

Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР «О развитии жилищного строительства в СССР» от 31 июля 1957 г. // СП СССР.— 1957.— № 9.— Ст. 102.

Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР «О развитии жилищного строительства в СССР» от 31 июля 1957 г. // СП СССР.— 1957.— № 9.— Ст. 102.

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

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

Положение о жилищно-строительных коллективах индивидуальных застройщиков, утвержденное Постановлением Совета Министров РСФСР от 9 июля 1959 г. // СП РСФСР — 1959.— № 19.— Ст. 77.

Положение о жилищно-строительных коллективах индивидуальных застройщиков, утвержденное Постановлением Совета Министров РСФСР от 9 июля 1959 г. // СП РСФСР — 1959.— № 19.— Ст. 77.

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

Закон КазССР «О разгосударствлении и приватизации» от 22 июня 1991 г. // Ведомости Верховного Совета КазССР.— 1991.— № 27.— Ст. 349.

Закон КазССР «О собственности в КазССР» от 15 декабря 1990 г. // Ведомости Верховного Совета КазССР.— 1991.— № 1.— Ст. 18.

Зарубежное законодательство

Закон Германии «О праве собственности на жилое помещение и о праве длительного пользования жилой площадью» от 15 марта 1951 г. // Германское право.— М., Статут, 2000.— Ч. 3.— 224 с.

Французский закон «О статусе общей собственности в многоквартирных зданиях» от 10 июня 1965 г. (Regim de la cooperative) — Paris, 1991.

Гражданский кодекс Квебека.— М.: Статут, 1999.— 567 с.

Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г. // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации.— 1993.— № 3.— Ст. 99.

Указ Президента РФ «Об утверждении временного положения о кондоминиуме» от 23 декабря 1993 г. // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации.— 1993.— № 52.— Ст. 5079.

Закон РФ «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996 г. // Собрание законодательства Российской Федерации.— 1996.— № 25.— Ст. 2963.

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

Жилищный кодекс РФ от 1 марта 2005 г. // Справочная система «Гарант». М.— 2005.

Научная, учебная литература

Агафонова Н. Н. Право частной собственности граждан на квартиру: Дис. ... канд. юрид. наук.— М., 1994.— 198 с.

Алиханова Г. А. Защита прав собственности на жилище // Защита гражданских прав / Отв. ред. М. К. Сулейменов.— Алматы.— 2005.— 610 с.

Архитектура гражданских и промышленных зданий.— М.: Архитектура, 1983.— Т. 3.— 87 с.

Бартошек М. Римское право: понятие, термины, определения.— М.: Юрид. лит., 1989.— 448 с.

Басин Е. В., Гонгало Б. М., Крашенинников П. В. Приватизация жилья: Комментарий к Закону «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».— М.: Бек, 1993.— 64 с.

Басин Е. В., Крашенинников П. В., Маслов Н. В., Шамузафаров А. Ш. Кондоминиумы. Коллективная собственность на недвижимость в жилищной сфере.— М.: Юрид. лит., 1994.— 71 с.

Басин Ю. Г. Вещные права на жилище // Вещные права в Республике Казахстан. Под ред. М.К. Сулейменова.— Алматы: Жеті жарғы, 1999.— 360 с.

Батуров Г. П. Право личной собственности граждан на жилое строение: Дис. ... канд. юрид. наук.— Ленинград, 1970.— 253 с.

Белов В. А. Имущественные комплексы. Очерк теории и опыт догматической конструкции по российскому гражданскому праву.— М. АО «Центр ЮрИрИнфоР», 2004.— 240 с.

Богданов Е. В. Жилище и рынок.— Минск: Университетское, 1992.— 118 с.

Бондарев Н. И., Яковлева А. Л. Нотариальное удостоверение сделок по строениям.— М.: Госюриздат, 1964.— 129 с.

Брауде И. Л. Право на строение и сделки по строениям.— М.: Госюриздат, 1954.— 144 с.

Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность.— М.: 1948.— 840 с.

Весельская Н. Р., Горячева Е.В. Жилищное право Республики Казахстан: Учебник для вузов.— Караганда, 2006.— 320 с.

Вопросы недвижимого имущества и регистрации прав на него / Под ред. Л. Г. Фридганта.— М.: Фонд «Институт экономики города», 2000.— 176 с.

Генкин Д. М. Право собственности в СССР.— М.: 1961.— 224 с.

Германское право.— М., Статут, 2000.— Ч. 3.— 224 с.

Германское право. Гражданское уложение.— М.: Статут, 1996.— Ч. 1.— 552 с.

Гонгало Б. М., Крашенинников П. В., Маслов Н. В. Комментарий к законодательству о приватизации жилищного фонда.— М.: Бек, 1995.— 87 с.

Городов О. А. Жилищное право: Учеб. пос.— М.: Юрайт-М, 2001. 195 с.

- Гражданский кодекс Квебека.— М.: Статут, 1999.— 567 с.
- Гражданское и торговое право капиталистических государств / Под ред. Е. А. Васильева — М.: Международные отношения, 1993.— 560 с.
- Гражданское право. Общая часть. Курс лекций. Под ред. Д.ю.н., проф. А. Г. Диденко — Алматы: «Нур-пресс», 2006.— 722 с.
- Гражданское право: Учеб. для вузов (академический курс) / Отв. ред. М. К. Сулейменов, Ю. Г. Басин.— Алматы: Жеті Жарғы, 2000.— Т. 1.— 704 с.
- Гражданское право / Под ред. А. П. Сергеева: В 3-х т.— М.: Проспект, 1999.— Т. 1.— 552 с.
- Гришаев С. П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру.— М.: Бек, 1995.— 198 с.
- Дуневич Л., Нечецкий М. Правовые вопросы индивидуального и коллективного жилищного строительства.— М.: Юридическая литература, 1958.— 141 с.
- Ельашевич В. В. Очерк развития форм поземельного оборота на Западе.— СПб.: Типография Чичинадзе, 1913.— 235 с.
- Ерошенко А. А. Личная собственность в гражданском праве.— М.: Юридлит, 1975.— 207 с.
- Жилищная политика местных властей: уроки западноевропейского опыта и реформы в России.— СПб.: Мир, 1998.— 118 с.
- Жилищное право Российской Федерации (конспект лекций) / Под ред. М. М. Смирнова.— М.: Приор, 2002.— 128 с.
- Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Сост. и введ. коммент. П. В. Крашенинников.— М.: Спарк, 2001.— 239 с.
- Зимилева М. В. Общая собственность в советском гражданском праве. // Ученые записки ВИЮН.— М.: Госюриздат, 1941.— Вып. 2.— С. 3-90.
- Зимилева М. В. Правоотношения общей долевой собственности граждан по советскому законодательству.— Томск: изд-во Томского ун-та, 1977.— 215 с.
- Ильсова К. М. Правовой режим недвижимого имущества: проблемы теории и практики: Автореф. дис. ... доктора юрид. наук.— Алматы, 2005.— 52 с.
- Ильсова К. М. Правовой режим недвижимого имущества: проблемы теории и практики. Дис. ... доктора юрид. наук.— Алматы, 2005.— 317 с.
- Ильсова К. М. Регистрация прав на недвижимость в Республике Казахстан: основные концептуальные положения.— Алматы: Әділет, 2000.— 266 с.
- Инго Риш. Отдельные вопросы права на недвижимость в Германии и в Казахстане // Объекты гражданских прав / Отв. ред. М. К. Сулейменов.— Алматы.— 2004.— 486 с.

- Иоффе О. С. Советское гражданское право.— Л.: 1958.— Ч. 1.— 511 с.
- Иоффе О.С. Советское гражданское право.— Л.: 1967.— 496 с.
- Иоффе О. С., Толстой Ю. К. Новый гражданский кодекс РСФСР.— Л.: 1965.— 447 с.
- Казахстан в цифрах: Статистический сборник / Под ред. А. А. Смаилова.— Алматы: Статистика, 2002.— 432 с.
- Как с максимальной выгодой стать собственником жилья: Практик. пос. / Под ред. П. Филиппова.— СПб.: Пресс, 1991.— 45 с.
- Кичихин А. Н., Марткович И. Б., Щербакова Н. А. Жилищные права. Пользование и собственность / Под. ред. И. Б. Мартковича.— М., 1997.— 440 с.
- Кобахидзе А. В. Право на жилой дом в сельской местности: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук.— Тбилиси, 1967.— 25 с.
- Корнеев М. Гражданское право при переходе к рынку.— М.: Де-Юре, 1995.— 198 с.
- Крашенинников П. В. Гаражи и гаражно-строительные кооперативы: Нормат.-справоч. пос.— М.: 1996.— 352 с.
- Крашенинников П. В. Жилищное право.— М.: Статут, 2000.— 237 с.
- Крашенинников П. В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения.— М.: Статут, 2000.— 123 с.
- Купрякова С. И. Правовое регулирование приватизации жилья: Дис. ... канд. юрид. наук.— М.: МГУ, 1996.— 191 с.
- Лазарев В. В., Липень С. В. Теория государства и права.— М.: Спарк, 2000.— 512 с.
- Литовкин В. Н. Комментарий к законодательству Российской Федерации о приватизации жилья.— М.: Республика, 1993.— 276 с.
- Лыкова Э. Б. Правовое регулирование отношений в жилищно-строительных кооперативах.— Воронеж: Изд-во воронежского ун-та, 1978.— 104 с.
- Мананкова Р. П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству: Дис. ... канд. юрид. наук.— Томск, 1970.— 214 с.
- Маслов В. Ф. Основные проблемы права личной собственности в период строительства коммунизма в СССР.— Харьков: изд-во Харьковского ун-та, 1968.— 315 с.
- Mac Avoy., Stanbury W., Zeckhauser R. Privatization and State-Owned Enterprises. Boston, 1991.— P. 143.
- Мейер Д. И. Русское гражданское право.— СПб.: Типография Чичинадзе, 1902.— 580 с.
- Мещеряков Н. Л. Жилищная кооперация в капиталистическом и в советском строе.— М.: Книгосоюз, 1926.— 39 с.

- Микульский К. И., Роговкин В. З., Шаталин С. С. Социальная политика КПСС.— М.: Политиздат, 1987.— 254 с.;
- Новицкий И. Б. Римское право.— М.: Теис, 1993. 540 с.
- Основные институты гражданского права зарубежных стран: сравнительно-правовое исследование / Рук. кол. В. В Залесский.— М.: Юрист, 2000.— 648 с.
- Рабенхорст К. Организация деятельности и управления собственностью товарищества домовладельцев (кондоминиума).— М.: Аспект Пресс, 1994.— 87 с.
- Regim de la cooperativ.— Paris, 1991.— 195 с.
- Седугин П. И. Право на жилище в СССР.— М.: Юридическая литература, 1983.— 287 с.
- Седугин П. И. Жилищное право РФ.— М., 1999.— 287 с.
- Симонов В. Н. Совершенствование законодательства о товариществах собственников жилья // Актуальные проблемы жилищного права: Сб. памяти П. И. Седугина.— М.: Статут, 2003.— 205 с.
- Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран / Под ред. А. А. Лазаревского — М.: Фонд «Институт экономики города», 2000.— 176 с.
- Скловский К. И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении: Практические вопросы.— М.: Статут, 2004.— 365 с.
- Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: Уч.-практ. пос.— М.: Дело, 1999.— 512 с.
- Скрипко В. Р., Марткович И. Б. Право на кооперативную квартиру в СССР.— М.: Знание, 1970.— 49 с.
- Скрябин С. В. Право собственности в Республике Казахстан: сравнительно-правовой комментарий книги Уго Матеи «Основные принципы права собственности».— Алматы: Дайк-Пресс. 2000.— 304 с.
- Советское гражданское право / Под ред. О. А. Красавчикова.— М.: Высшая школа, 1985.— Т. 1.— 544 с.
- Stanbury W. Privatization in Canada: ideology symbolism or substance? // Boston, 1991.— P. 274
- Степанов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве.— М.: Статут, 2004.— 223 с.
- .Страйк Р., Косарева Н. Реформа жилищного сектора России 1991-1994 гг.— М., 1994.— 183 с.
- Сулейменов М. К. Объекты гражданских прав по законодательству Республики Казахстан // Объекты гражданских прав / Отв. ред. М. К. Сулейменов.— Алматы: КазГЮУ, 2004.— 486 с.
- Сулейменов М. К. Становление и развитие гражданского законодательства Республики Казахстан.— Алматы, 2006.— 356 с.

- Суханов Е. А. Гражданское право: В 2-х т.— М., 1998. Т. 1.— 816 с.
- Суханов Е. А. Лекции о праве собственности.— М.: 1991.— 240 с.
- Суханов Е. А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (комментарий к новому ГК).— М.: Бек, 1996.— 253 с.
- Тастенова Ш. Ж. Особенности правового режима объекта кондоминиума // Объекты гражданских прав / Отв. ред. М. К. Сулейменов.— Алматы: КазГЮУ, 2004.— 486 с.
- Товарищества собственников жилья: Информ.-метод. пос.— Сарапул: Арко, 2000.— 45 с.
- Трубников П. Я. Жилищные, дачные и гаражные кооперативы.— М.: 1981.— 64 с.
- Хвостов В. М. Система римского права: Конспект лекций.— М.: Типография Вильде, 1908.— 127 с.
- The owner's and manager's guide to condominium management. Institute of real estate management.— Chicago, 1984.— P. 10.
- Федотовская З. А. Право личной собственности на жилой дом.— М.: Госюриздат, 1963.— 84 с.
- Халфина Р. О. Право личной собственности.— М.: Госюриздат, 1964.— 136 с.
- Цвайгерт К., Кетц Х. Введение в сравнительное правоведение в сфере частного права: В 2-х т.— М.: Международные отношения, 1995.— Т. 1. 480 с.
- Чефранова Е. А. Приватизация жилищного фонда. Вопросы судебной практики: Уч.-практ. пос.— М.: Российская правовая академия МЮ РФ, 1994.— 145 с.
- Чиквашвили Ш. Д. Личные и имущественные правоотношения в жилищных кооперативах.— М.: Юридическая литература, 1973.— 215 с.
- Vickers G., Yarrout G. Privatization in Britain.— London, 1991.— P. 209.
- Шах М. Г. Общая собственность по советскому гражданскому праву: Дис. ... канд. юрид. наук.— Л., 1953.— 335 с.
- Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права: В 2-х т.— М.: 1914.— Т. 1.— 441 с.
- Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права.— М.: 1911.— 396 с.

Статьи

- Басин Ю. Г. Вещные права участников кондоминиума и членов жилищных кооперативов // Эділет.— № 2(4).— 1998.— С. 21-27.
- Батлер С. «Кондоминиум» как форма собственности на недвижимость // Вопросы экономики.— 1993.— № 7.— С. 142-150.

- Бычковский И. В. Приватизация жилищного фонда Российской Федерации // Жилищное и коммунальное хозяйство.— 1992.— № 11.— С. 18-20.
- Габит Ж. Х. Формы собственности в рыночной системе хозяйства: проблемы их выделения и исследования // Вестник КазНУ. Сер. эконом.— 2003.— № 5 (39).— С. 15-21.
- Генкин Д. М. Право собственности как абсолютное субъективное право // Советское государство и право.— 1958.— № 6.— С. 17-23.
- Годес А. Б. Некоторые вопросы правового регулирования жилищного строительства в СССР // Советское государство и право.— 1958.— № 3.— С. 67-78.
- Гришаев С. П. Правовое регулирование недвижимости // Государство и право.— 1999.— № 3.— С. 38-43.
- Глухов К. А. Вопросы приватизации жилых помещений // Государство и право.— 1992.— № 9.— С. 141-146.
- Заславская Т. Человеческий фактор развития экономики и социальная справедливость // Коммунист.— 1986.— № 13.— С. 61-73.
- Ильясова К. М. Кондоминиум как форма собственности. // Гражданское законодательство РК: Статьи. Комментарии. Практика.— Алматы, 1997.— Вып. 7.— С. 58-75.
- Исрафилов И. Особенности права собственности на квартиру // Российская юстиция.— 1995.— № 1.— С. 27-28.
- Ишангали К. Сам себе хозяин, или нужен ли собственнику кооператив? // Экономика. Финансы. Рынки. 2002. 5 июня.
- Кичихин А. Сделки с недвижимым имуществом // Закон.— 1999.— № 5.— С. 72-77.
- Кондоминиум и вы // Экономика и жизнь.— 1994.— № 36, 37.— С. 11-12.
- Копылев В. Личный интерес // Экономика и жизнь.— 1996.— № 51.— С. 17.
- Косарева Н., Пчелинцев О., Ронкон Г. На пути к жилищной реформе: анализ и прогноз // Вопросы экономики.— 1990.— № 8.— С. 80-88.
- Қыстаубай Ө. С. Пәтер иелерінің кооперативі (ПИК) туралы жалпы ұғым. // Жас алаш. 2002. 29 қантар.
- Маркова М. Г. Понятие и содержание права общей собственности // Очерки по гражданскому праву.— Л.: изд-во ЛГУ, 1957.— С. 139-142.
- Мисник Н. Н. Правовая природа общей собственности // Правоведение.— 1993.— № 1.— С. 24-34.
- Мягких О. Регистрация кондоминиума — дело не простое. // Индустриальная Караганда. 2002. 13 марта.
- О ходе приватизации жилищного фонда // Экономика и жизнь.— 1995.— № 3.— С. 16.

Покровский Б. В., Алиханова Г. А. Проблемы права общей собственности // Гражданское законодательство РК: Статьи. Комментарии. Практика.— Алматы, 2000.— Вып. 9.— С. 41-50.

Потяркин Д. Е. Товарищества собственников жилья // Российская юстиция.— 1999.— № 6.— С. 21-23.

Приходько И. Обязательственные и вещные отношения в ЖСК в свете Закона «О собственности в СССР» // Хозяйство и право.— 1991.— № 1.— С. 90-97.

Ракитинский Б. К пересмотру всей нашей точки зрения на распределение // Вопросы экономики.— 1990.— № 11.— С. 5-13.

Романенков Н. С. Судебная практика по делам о приватизации жилья и праву собственности на него // Хозяйство и право.— 1992.— № 9.— С. 75-81;

Романенков Н. С. Гражданин и право в современных условиях (по материалам судебной практики) // АКДИ «Экономика и жизнь».— 1993.— № 26.— С. 9.

Савельев Д. Б. Долевая собственность в кондоминиуме // Российская юстиция.— 2000.— № 10.— С. 17-18.

Столица готовит замечания к Федеральному положению о кондоминиуме // Экономика и жизнь.— 1994.— № 2.— С. 21.

Филиппов С. Маркетинг в жилищном хозяйстве // Жилищное и коммунальное хозяйство.— 1994.— № 3.— С. 20-22.

Флейшиц Е. А. Соотношение правоспособности и субъективных прав. // Вопросы общей теории советского права.— М., 1960.— С.255-283.

Шаталин С. С. Социальное развитие и экономический рост // Коммунист.— 1986.— № 14.— С. 59-70.

Шешенин Е. Жилищное строительство В СССР // Советская юстиция.— 1958.— № 8.— С. 29-31.

Кусаинова Айман Кудайбергеновна

**КОНДОМИНИУМ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

*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 21.01.2008 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