Международная ассоциация менеджмента недвижимости

ОБЗОР
Регулирование отношений с собственниками помещений аварийных многоквартирных жилых домов, подлежащих расселению, и разрушенных в результате стихийных бедствий

05.05.2021г.

Латвия

В Латвии к общему имуществу совместного домовладения относится земельный участок на праве частной долевой собственности. Это обусловило следующий практический порядок отношений администраций городов и совладельцев «многоквартирный дом – земельный участок»:

- отдел строительства администрации города проводит обследование дома, и если признаёт аварийным, выносит предписание совладельцам (собственникам помещений) для финансирования работ по восстановлению (малоимущим помогает администрация города через специальные программы)
- если совладельцы игнорируют предписание, администрация города принимает решение о выселении жильцов (предоставляет помещения подменного фонда города сроком до 1 года) и принимает решение о сносе дома
- другой случай – пожар, который уничтожает многоквартирный дом до степени, не подлежащей восстановлению (этот случай можно застраховать на 100% стоимости дома)
- третий случай, если дом исчерпал срок своей эксплуатации по причине естественного старения несущих конструкций, застраховать нельзя
- счёт за снос дома оплачивают его совладельцы, так как совместное домовладение не прекращает существование – в совместной собственности остаётся земля
- далее управляющая компания ежемесячно выставляет счета совладельцам за расходы, связанные с содержанием земельного участка, земельный налог, расходы на управление
- совладельцы земельного участка могут принять решение о строительстве нового дома на месте снесённого
- совладельцы земельного участка могут принять решение о продаже земли одному собственнику, например администрации города, только после этого совместное домовладение прекращает существование
- социальная защита малоимущих – если таким совладельцам снесённого дома негде жить и нет доходов, кроме пенсии, например, то администрация города предоставляет социальную квартиру без права приватизации на срок 10 лет (с продлением каждый раз на 10 лет)

Перечень основных законодательных актов, создающих рамочные условия деятельности организаций, владеющих и управляющих МЖД, в том числе квартирных товариществ.

- Закон «О квартирной собственности» - содержит обязанности собственника по отношению к жилой недвижимости, взаимоотношения между собственниками и механизмы принятия решений в случае наличия квартирной собственности
- Закон «Об управлении многоквартирными жилыми домами» - содержит перечень обязательных действий по управлению, регулирование отношений с поставщиками услуг, договор управления, профессиональные требования к управляющему, регистр управляющих
- Закон «Об аренде жилых помещений»
- Закон «О помощи администрациями городов в разрешении квартирных вопросов»

Эстония

Отношения с собственниками помещений аварийных многоквартирных жилых домов, подлежащих расселению, и разрушенных в результате стихийных бедствий в Эстонии приблизительно такие же, как в Латвии, поэтому подробное описание не включаем.

Перечень основных законодательных актов Эстонии, создающих рамочные условия деятельности организаций, владеющих и управляющих МЖД, в том числе квартирные товарищества.

- Закон «О квартирной собственности и квартирных товариществах» - устанавливает две возможности создать квартирное товарищество, регламентирует взаимоотношения между собственниками и механизмы принятия решений в случае наличия квартирной собственности
- Закон «О строительстве» - устанавливает требования к строениям разного типа, их строительству и эксплуатации
- Коммерческий кодекс
- Закон «О некоммерческих объединениях» - регулирует деятельность недоходных организаций
- Закон «О планировании» - содержит правила планирования зданий, сооружений и территорий
- Закон «Об обязательном праве» - регулирует в том числе отношения арендатора и арендодателя
- Закон «Об исполнительном производстве»

Австрия, Германия (почти полная идентичность жилищного права в двух странах)

В Австрии и Германии ОСЖ (совместное домовладение) является юридически независимой формой с частичной правомочностью, которая в случае разрушения здания в результате пожара или взрыва сносит его за свой счёт. Для этого ОСЖ должно обеспечить финансирование в форме, позволяющей ей защититься от опасностей соответствующим образом, и предусмотреть все из них. То есть покрыть обязательным страхованием такие риски.

Государство в Германии также обязано создать необходимое количество запасного (подменного) арендного жилья, не относящегося к общедолевой собственности (ОСЖ). Это как правило социальное арендное жильё муниципалитетов.

Порядок действий администраций городов в Австрии и Германии такой же, как в Латвии, за исключением:

- Решение о сносе дома не относится к компетенции местных властей или других государственных органов, за исключением случаев непосредственной опасности жизни жильцов (тогда они будут принудительно выселены, но владельцы помещений должны сами позаботиться о жилье для себя и членов семьи, если они правоспособны, а если нет – занимаются органы опеки)
- Стоимость утилизации дома после пожара оплачивает страховая компания (в Австрии и Германии страхование общего имущества дома от пожара обязательно).

Перечень основных законодательных актов Германии, создающих рамочные условия деятельности организаций, владеющих и управляющих МЖД, в том числе совместные домовладения (ОСЖ – объединения собственников жилья с частичной правомочностью):

- Закон о жилой собственности (WEG) – с 1951 года регулирует создание жилых совместных домовладений и управление ими. Последние обширные изменения Закона в 2020 - по модернизации жилья и о поощрении электрической мобильности.
- Гражданский кодекс Германии (BGB) - является центральной кодификацией немецкого общего частного права, параграфы 535–577a регулируют арендное право
- Закон о торговых и деловых кооперативах (GenG) – с 01 октября 1889 года регулирует создание кооперативов, в том числе жилых, и управление ими
- Закон о немецких акционерных обществах (AktG) – регулирует порядок создания и деятельность
- Закон о жилищных пространствах (Wohnraumschutzgesetz) - разрабатывают и утверждают отдельные земли и крупные города
- Закон, регулирующий жилищное брокерство (WoVermRG) – о любом лице, которое выступает посредником при заключении договоров аренды жилой площади

Россия

Особенностью законодательства Российской Федерации является множественность нормативных законодательных актов, в которые постоянно и непрерывно вносятся изменения. Поэтому проще для анализа использовать ссылки на различные программы (федеральные и региональные) и отдельные законы. Основные из них:

- Ликвидация аварийного жилья: https://minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishno-kommunalnoe-hozyajstvo/20/
- Программа расселения аварийного жилья: http://government.ru/rugovclassifier/702/events/
- Закон о переселении граждан из аварийного жилья: http://duma.gov.ru/news/50221/
- Закон о всероссийской реновации: https://realty.rbc.ru/amp/news/5fec53b99a794729d4fa4c02

- Об утверждении Республиканской адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы: https://docs.cntd.ru/document/553389504
- Сведения о местах нахождения аварийных домов и жилых домов, признанных непригодными для проживания (адрес местонахождения аварийных домов и жилых домов, признанных непригодными для проживания): https://minstroy.tatarstan.ru/svedeniya-o-mestah-nahozhdeniya-avariynih-domov-i-3866697.htm

Украина

Конституция Украины (ст. 47) предусматривает что гражданам, нуждающимся в социальной защите, жилище предоставляется государством и органами местного самоуправления бесплатно или за доступную для них плату согласно закону. Достаточно давно принят Закон «О социальном жилье». Но ни Закон, ни положения Конституции не работают, так как до сих пор социальное жильё не строится и подменного фонда нет (причиной называется отсутствие денег у администраций городов). Поэтому, при наступлении ситуации обрушения части аварийного дома, часть граждан временно поселяется в санаториях (например), остальные продолжают жить в аварийном доме. Особой проблемой является отсутствие у всех ОСМД (объединений совладельцев многоквартирного дома) земельного участка, так как в соответствии с законодательством Украины это не долевая собственность, а солидарная, и для оформления в солидарную собственность земельного участка необходимо явиться к нотариусу одновременно всем собственникам помещений многоквартирного дома. В практике это не достижимо. Как правило, отсутствует техническая документация на многоквартирные дома, так как застройщикам также не выгодно её предоставление с целью сокрытия строительных недоделок, а документация на дома, построенные во времена СССР утеряна.

Перечень основных законодательных актов, создающих рамочные условия деятельности организаций, владеющих и управляющих МЖД, в том числе ОСМД (объединения совладельцев многоквартирных домов):

- Жилищный кодекс Украины
- Закон Украины «О собственности» от 07.02.1991 г. № 687
- Закон Украины «О приватизации государственного жилищного фонда» от 19.06.1992 г. № 2482
- Закон Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» от 14.05.2015 г. № 417

Казахстан

Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94 «О жилищных отношениях» в ст. 67 регламентирует условия предоставления жилищ из государственного жилищного фонда. В частности, такие жилища предоставляются гражданам Республики Казахстан, единственное жилище которых признано аварийным в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан. Государственный жилищный фонд – это жилища, принадлежащие на праве собственности государству и входящие в коммунальный жилищный фонд, жилищный фонд государственного предприятия, а также в жилищный фонд государственного учреждения. На 01 января 2017 доля государственного жилищного фонда составляла 2,4%–8,1 млн м2, или примерно 150 тысяч квартир.

Учет граждан Республики Казахстан, которым может быть предоставлено жилище из коммунального жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, осуществляется по месту жительства местным исполнительным органом.

На практике используются подзаконные акты местных органов власти.

ВЫВОДЫ

По нашему мнению, основой практик в отношении расселения аварийного жилья в виде совместных домовладений, успешных в экономике стран Европы, является земля (земельный участок) в составе общего имущества совместного домовладения. Зачастую стоимость земли выше стоимости строительства нового здания. Обеспечением кредитов для модернизации многоквартирных жилых домов для каждого члена совместного домовладения служит не стоимость жилого помещения на праве собственности, а стоимость доли в земельном участке. Это обеспечение позволяет также получать кредиты для строительства нового здания, взамен завершившего свой естественный жизненный цикл или разрушенного полностью в результате стихийного бедствия (при отсутствии страховки, например, в странах Балтии).

При этом государство в лице администраций городов никогда не гарантирует собственникам возврат утерянной стоимости жилых помещений (это роль страховых компаний). Государство берёт на себя

обязательство организовать строительство подменного жилого фонда на чрезвычайные случаи (арендное социальное жильё) и обеспечить им впоследствии на продолжительный срок только социально незащищённых граждан. И это обязательство реально, и оно выполняется.

Обязательство государства предоставить гражданам жильё в собственность взамен утерянного в результате естественного износа, стихийных бедствий – не выполнимо, даже если и задекларировано.

Геннадий Калёнов
Исполнительный директор,
Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН),
г. Минск, Беларусь