

**МАРИАМ ЭВОЯН**

Главный специалист в управлении по связям с Европейским судом по правам человека министерства юстиции РА,  
Аспирант института права и политики Российско-Армянского (Славянского) университета

## **ВОПРОСЫ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ ПРИ ФУНКЦИОНИРОВАНИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ**

Статья посвящена выявлению и исследованию различных противоречий в законодательном регулировании и применении права общей собственности при функционировании многоквартирных домов в Республике Армения. В частности, нами исследуются такие нормативные акты как Гражданский кодекс РА, Закон РА «Об управлении многоквартирным домом», Закон «О кондоминиуме», и т.д. Более того, в данной статье заслужили внимание также прецедентные Постановления Кассационного суда и Решения Конституционного суда о соответствии тех или иных положений вышеотмеченных правовых актов Конституции РА.

Таким образом, настоящее исследование может послужить основой для развития правового регулирования института общей долевой собственности и повышения эффективности управления многоквартирными домами в Республике Армения.

**Ключевые слова:** *общая долевая собственность, многоквартирный дом, кондоминиум, Армения.*

Одним из самых проблематичных сфер применения права общей собственности в Республике Армения являются многоквартирные дома, и кондоминиумы как форма управления общей собственностью жильцов этого дома. Когда в Армении или России человек приобретает квартиру в многоквартирном доме, он одновременно с ней приобретает право общей долевой собственности на общее с жильцами этого дома имущество. Основными особенностями правового режима доли в такой общей долевой собственности являются отсутствие ее оборотоспособности и невозможность ее выдела или требования ее выкупа<sup>1</sup>.

Конструкцию общей долевой собственности жильцов на такие отдельные объекты, как лестницы, лифты, крыши и др., являющиеся общим имуществом многоквартирного дома, оспаривал еще Суханов Е.А., который отмечал, что она по крайней мере странная, так как “по своему содержанию это “право” в действительности сводится к обязанности долевой оплаты расходов по содержанию такого имущества. Оно не предоставляет (и не может предоставлять) управомоченному лицу ни одной из тех возможностей, которые обычно дает ему доля в праве общей собственности на вещь, имея, таким образом, с традиционным институтом общей собственности только общее название”<sup>2</sup>. Этими особенностями и нечеткостью, на наш взгляд, и обусловлены отдельные проблемы в правовом регулировании и практике применения права общей собственности при многоквартирных жилых домах.

Переходя к рассмотрению отдельных вопросов общей долевой собственности при многоквартирных домах Армении, отметим, что здесь безусловно положителен факт нахождения большинства квартир и нежилых помещений в частной собственности

субъектов гражданских правоотношений, однако согласимся с кандидатом юридических наук, доцентом Туняном А.Г., что в Армении “недостаточно проработанная концепция права частной собственности на квартиру привела к определенным негативным последствиям, в частности, связанным с ненадлежащим исполнением собственниками квартир обязанностей по содержанию общей собственности в многоквартирных домах”<sup>3</sup>. Автор объясняет этот феномен, *inter alia*, психологическим восприятием квартиры как “своей”, а общей собственности – как “чужой” или “ничейной”, и считает, что этому в значительной степени способствует законодательство Армении, которое отодвигает право общей собственности на второй план<sup>4</sup>. Решением этой практической проблемы автор видит в неотделении квартиры и общей собственности, и рассмотрении всего многоквартирного дома в качестве объекта общей собственности владельцев помещений (так как общая собственность в виде потолка, пола, стен, лестниц, и т.д. именно и является материальной базой этой квартиры).

Согласимся с господином Туняном о целесообразности применения концепции права общей собственности не на отдельные квартиры, а на общее здание в целом. Это, на наш взгляд, обеспечит наличие чувства ответственности каждого из жителей и собственников помещений в данном многоквартирном доме, по отношению к поддержанию порядка и эффективного управления им. Однако даже если законодатель еще не готов к такому серьезному “перевороту” в порядке управления многоквартирными домами, в этой сфере, все же существуют многочисленные реформы, осуществление которых, на наш взгляд, поможет поддержать должный уровень интереса и вовлечения сосособственников в вопросы управления общей собственностью, что и, в свою

очередь, послужит основой эффективного функционирования многоквартирных домов.

Еще в марте 2017 года действующий премьер-министр Армении, Карен Карапетян, обращаясь к эффективности управления многоквартирными домами заявил, что “У нас нет установленных кондоминиумов, и мы должны сделать так, чтобы они сработали. Здесь мы должны предпринять смелые реформы. Кондоминиум-это коллективный орган, где нету никакой ответственности и качества управления. Это нечто непонятное”<sup>5</sup>. По мнению премьер-министра, основной проблемой в этой сфере является неэффективное управление многоквартирными домами соответствующими кондоминиумами, или же вообще отсутствие такого управления, а также недостатки законодательства. Это факторы, в свою очередь, приводят к многочисленным жалобам о плохом состоянии зданий.

Таким образом, в настоящей статье обсудим некоторые пробелы в законодательстве и правоприменительной практике функционирования кондоминиумов и многоквартирных домов.

В Республике Армения институт общей долевой собственности в многоквартирном доме получил свое *многогранное регулирование различными правовыми актами*. Основными законами в сфере функционирования многоквартирных домов, и управления общей собственностью в таком доме, являются Законы РА “Об управлении многоквартирным домом” (далее- “Закон”) и “О кондоминиуме”, принятые 7 мая 2002г. Более того, в Армении к исследуемой нами сфере так или иначе обращаются такие основополагающие и необходимые законодательные акты, как Гражданский кодекс РА 5 мая 1998г.(далее- “ГК”)<sup>6</sup>, Земельный кодекс РА от 2 мая 2001г.<sup>7</sup> “Закон “О местном самоуправлении” от 7 мая 2002г.<sup>8</sup> и другие.

Однако, исследуемому институту в Армении придает значимость не только законодательная ветвь власти, но и судебная, и правоприменительная. Так, например, вопросам права общей собственности посвящены Постановление Правительства РА “Об установлении обязательных норм по сохранению общей долевой собственности многоквартирного дома” от 4 октября 2007г.,<sup>9</sup> Постановления Правительства РА “Об определении принадлежности нежилых помещений находящихся в многоквартирных жилых домах” от 18 августа 2005г. и 21 декабря 2006г.,<sup>10</sup> и др. Более того, ниже нами будут исследованы также постановления и решения судов Армении которые, в одном случае обращались к вопросу толкования законодательства в сфере общей долевой собственности при многоквартирных домах (Кассационный суд РА), а в другом- к вопросу о конституционности правовых регулирований в данной сфере ( онституционный суд РА).

Между тем, стоит подчеркнуть, что несмотря на все многообразие указанных и других законодательных и правоприменительных актов, однозначности и эффективности управления в этой сфере нам все еще не удалось достичь. Это позволяет нам, в первую

очередь, сделать вывод о нецелесообразности столь разрозненного правового регулирования вопросов управления объектами, находящимися в общей собственности собственников помещений многоквартирного дома. Соответственно, на наш взгляд, законодательно следует обратить внимание на упорядочение законодательства в этой сфере, обеспечив для собственников квартир понятное и четкое правовое регулирование в сфере их прав и обязанностей по управлению общим долевым имуществом.

Переходя к рассмотрению отдельных вопросов относительно общей долевой собственности в многоквартирных домах, отметим, что Гражданский Кодекс РА дает четкое определение понятия многоквартирного дома, устанавливая, что таковым является “здание, в котором одному и более собственникам на праве собственности принадлежат квартира (или) нежилая площадь, и отведенный для возведения и обслуживания которого земельный участок или общее имущество здания не могут быть разделены между собственниками квартир или нежилых площадей” (ч. 3 ст. 222 ГК РА).

Несмотря на вроде бы четкое определение указанного понятия, на практике в Армении часто возникали сложности относительно его применения. Этот вопрос поднимался при разрешении спора относительно нескольких частных домов, находящихся по соседству и имеющих общую крышу, или же территорию общего пользования. К этим пробелам в законодательстве в 2008г. обратился Кассационный Суд РА, который дал четкое толкование ст. 222 и ст. 224 ГК РА. Согласно данному толкованию, *обязательными условиями многоквартирных домов являются:*

- Принадлежность квартиры (или) нежилой площади более чем одному собственнику на праве собственности;
- Невозможность разделения отведенного для возведения и обслуживания здания земельного участка или общего имущества здания между собственниками квартир или нежилых площадей.

Здесь Кассационный суд установил, что при отсутствии одного из указанных условий, здание не может быть признано многоквартирным домом, и соответственно, к нему не могут быть применены нормы, предназначенные для регулирования подобных отношений<sup>11</sup>.

Стоит отметить, что законодатель преднамеренно не использовал слова “жилец” многоквартирного дома, так как согласно части 1 статьи 5 Закона, собственниками помещения в многоквартирном доме являются, и соответственно, правами на общую долевую собственность обладают как любые физические или юридические лица, так и Республика Армения и муниципалитеты (ч.1 ст.5 Закона). Между тем, практический интерес представляет вопрос *о реализации права юридического лица на общую долевую собственность в многоквартирном доме*. К вопросу о том имеет ли право орган юридического лица осуществлять от имени юридического лица весь спектр

прав, проистекающих из права общей собственности многоквартирного дома обратился Кассационный Суд РА в одном из своих постановлений. По этому делу кондоминиум обратился в суд против директора компании, требуя вытворить его из незаконного владения общим подвалом собственников многоквартирного дома. Здесь Кассационный суд, *inter alia*, установил, что компания имеет право общей долевой собственности на данный подвал, и таким образом, действующий орган данного юридического лица, директор, имеет право осуществлять весь спектр прав юридического лица относительно данного общего подвала<sup>14</sup>.

Крайне интересной для нас статьей является ст. 224 ГК РА, в котором регулируется именно общее имущество собственников квартир (или) нежилых площадей в многоквартирном или разделенном доме. Здесь, среди прочих положений, устанавливается, что собственникам строений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежат: несущие конструкции здания, межэтажные перекрытия здания (потолки, полы), подвал, чердаки, технические этажи и крыша дома (ч. 1 ст. 224 ГК РА). К этому же списку также добавляются обслуживающие более чем одно строение и предусмотренные для общего обслуживания многоквартирного дома: подъезды, лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и другие шахты, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, площадки, земельные участки, необходимые для содержания и обслуживания здания, которые не являются собственностью других лиц (ч. 1 ст. 224 ГК РА).

Интересно, что ст. 6 Закона содержит практически идентичное регулирование, с одной особенностью: в первом абзаце отсутствует указание земельного участка как объекта общей долевой собственности, однако во втором абзаце той же статьи указывается, что «Собственникам помещений в многоквартирном доме могут принадлежать на праве общей долевой собственности также и квартира либо нежилая площадь в данном или другом здании, а также земельный участок, движимое, недвижимое или любое другое имущество» (ст. 6 Закона). Проясняя данную ситуацию, отметим, что здесь противоречие состоит в изменении понимания института «недвижимости» армянским законодателем, и ее соответствующем закреплении в ГК РА путем совершения 4 октября 2005г. соответствующих изменений в ст. 134, ст. 222 и ст. 224, однако упущения необходимости совершения похожих изменений в Законе. Из нового понимания недвижимости следует, что прочно связанные с землей объекты, в частности, многоквартирные дома, могут быть признаны недвижимостью лишь вместе с соответствующим земельным участком. Соответственно, в Армении собственники квартир в многоквартирных домах являются одновременно и собственниками земель, на которых находятся эти здания, или же которые необходимы для их эксплуатации. Таким образом, считаем, что редакция ст. 6 Закона устарела и нуждается в изменениях с целью

обеспечения ее соответствия с законодательством Армении и направлением ее развития.

Таким образом, согласно действующему законодательству, собственники квартир (или) нежилых площадей в многоквартирном доме имеют право общей долевой собственности на вышеуказанные объекты. При толковании и применении этой нормы на практике опять-таки возникают проблемы. Так например, в результате относительно маленького размера подвалов и чердаков и многочисленности общих собственников помещений многоквартирных домов, четкое и детальное установление эффективного порядка пользования этим имуществом крайне затруднительно. Это выражается в неполноценном регулировании механизмов осуществления права пользования данными объектами, и в соответствующих противоречиях в различных законодательных актах.

Так, например, одно из таких противоречий содержится в ст. 191 ГК РА и ст. 11 Закона. В частности, ч.1 ст. 191 ГК РА предписывает, что для владения и пользования имуществом, которое находится в долевой собственности, необходимо *согласие всех сособственников*, а при его отсутствии – оно осуществляется в порядке, установленном судом. При этом, пункт «с» ч.7 ст.11 Закона предусматривает, что полномочиями собрания собственников помещения является установление порядка использования собственниками помещения и (или) жителями здания общей долевой собственности. Причем, в той же статье Закона устанавливается, что лишь вопросы относительно принятия решений об отчуждении или о передаче в залог движимого имущества в общей долевой собственности, или же о выделении части недвижимого имущества, являющегося общей долевой собственностью, его отчуждении, передаче в залог, требует единогласного согласия всех сособственников. Во всех остальных случаях, согласно ч.9 и ч.11 той же статьи, решения *по отдельным вопросам требуют лишь наличия согласия 2/3* (напр., застройка или перестройка общей долевой собственности) *или же более чем половины* голосов собственников помещения. Причем для множества крайне важных вопросов для управления общей долевой собственностью в многоквартирном доме, половина голосов собственников помещений достаточна. Такими вопросами являются, например, выбор формы управления и избрание соответствующего органа, установление и прекращение его полномочий, согласование заключения крупных сделок, установление размера, порядка и сроков уплаты платежей сособственниками, и порядка пользования общей долевой собственностью, и др. Таким образом, получается, что для принятия основополагающих решений для функционирования общей долевой собственности многоквартирного дома, достаточно лишь наличие более чем половины голосов указанных собственников. Это, на наш взгляд, подрывает основополагающие права человека и противоречит как Конституции, так и Гражданскому Кодексу РА.

Считаем также необходимым отметить, что для эффективной защиты прав и законных интересов общих собственников, а также установления правовой определенности в исследуемой нами сфере, было бы разумным предусмотреть как список обязательных работ, по поддержанию общей долевой собственности в многоквартирных домах, сроки их исполнения и требования, предъявляемые к ним, а также установить четкую и определенную *систему расчета и взимания обязательных платежей* с собственников для выполнения этих работ. В этом отношении считаем, что действующее регулирование ч. 2 ст. 9 и ч. 4 ст. 10 Закона, устанавливающее лишь пропорциональность этих платежей долям конкретных собственников в общей долевой собственности, не достаточно для обеспечения возможности общего собственника заранее предусмотреть расходы, подлежащие выплате для поддержания общей долевой собственности. Более того, на наш взгляд, необходимо установить *порядок освобождения* лиц от уплаты обязательных платежей исходя из их социального положения. В результате этого также будет необходимо пересмотреть процедуру взыскания обязательных платежей с общих собственников, не оставляя эту функцию судье и тем самым нагружая суды, как это делается сейчас на основании ч. 5 ст. 10 Закона, а предусмотреть внесудебный и более эффективный порядок разрешения споров, с такой же логикой как, например при обязательном страховании. То есть предусмотреть, что хотя и данный платеж не является государственной или местной пошлиной, ее неуплата влечет административную ответственность. В этом контексте также следовало бы реформировать порядок информирования общих долевых собственников многоквартирного дома, принимая во внимание предпочтения каждого из них. Так, в случае если лицо обладает собственностью в конкретном многоквартирном доме, однако не проживает там, заклеивание объявления о различных мероприятиях по управлению общей собственностью, не эффективно и вместо преследования цели наиболее продуктивного участия каждого из собственников, лишь будет символизировать их формальное уведомление.

В результате этих и многих других пробелов и противоречий, на практике в Республике Армения особое значение имеют вопросы защиты прав собственников общего имущества многоквартирного дома. Необходимо отметить, что к вопросу о необходимости согласия каждого общего собственника в управлении общим имуществом обращался также Кассационный суд РА. Так, имея в виду регулирование, согласно которому исключительное право принятия решений относительно выделения, отчуждения и заложения части общего долевого имущества принадлежит общему собранию собственников здания, на практике часто возникали случаи когда один из собственников здания, получив согласие нескольких других собственников, выделял часть общего имущества и становился ее единоличным собственником, или же осуществлял определенные строительные работы на

этой площади. Здесь наряду с гражданско-правовыми отношениями между сосособственниками, возникали также административно-правовые отношения между субъектом, осуществляющим строительство и государственными органами, или органами местного самоуправления, которые, в свою очередь, так или иначе относились к правам и законным интересам других сосособственников. В подобных случаях спора между общими собственниками, как правило, в дело привлекались также кондоминиумы как органы управления многоквартирными домами. В результате этого возникала также процессуальная проблема признания всех общих собственников здания ответчиками по конкретному делу и привлечения кондоминиума как надлежащего ответчика.

Обращаясь к данному вопросу Кассационный Суд РА, в одном из своих постановлений, устанавливая, что верховным органом управления общей долевой собственностью является общее собрание собственников здания, которому принадлежит право разрешения любого вопроса относительно управления общим имуществом, включительно решений о выделении, отчуждении и заложении части общего долевого имущества, которые должны быть приняты всеми сосособственниками единогласно<sup>15</sup>.

В этом контексте по одному из своих дел Кассационный Суд РА также обратился к вопросу о возможности осуществления строительных работ относительно общей долевой собственности сосособственниками, без согласия хотя бы одного из сосособственников (открытие второго входа в подвальном этаже для использования данного этажа с другой целью). Этот вопрос также подразумевал некоторые практические сложности, так как в этом случае также осуществляется владение, пользование и распоряжение общим имуществом сосособственников, которое должно быть осуществлено при согласии общих сосособственников в установленном законом порядке. По данному делу ответчик, без согласия на то истцов и без поднятия данного вопроса на общем собрании собственников, открыл другой вход в здание, самовольно использовав несущую стену дома. Здесь вопрос для ассационного суда заключался не только в установлении законности действий ответчика, но и определении является ли открытие новой двери использованием или же распоряжением общим имуществом. Итак, здесь Кассационный суд РА, исследуя особенности дела и сопоставляя законодательные нормы, постановил, что права одного из сосособственников, который не дал согласие на открытие второй входной двери, были нарушены, и обязал ответчика ее закрыть, восстановив прежний вид здания<sup>16</sup>.

Далее, некоторую проблематику на практике вызывает также разграничение осуществления строительных работ одним из сосособственников в отношении общего долевого имущества собственников здания, в зависимости оттого, были ли они осуществлены в коммерческих целях или нет. Как было отмечено выше, в этом случае затронуты не только права общих

собственников, но и таковые субъектов, осуществляющих строительство и государственных органов.

Так, при осуществлении строительных работ *в некоммерческих целях*, защита прав и законных интересов других собственников осуществляется на основании ст.8 Закона. Из анализа различных частей данной статьи становится очевидно, что право, предоставленное законом собственнику помещения на осуществление градостроительных работ, не преследующих коммерческие цели, без согласия других собственников, должно быть осуществлено исключительно с соблюдением норм и правил установленных законом, заранее информируя об этом орган управления зданием. В то же время, если в результате подобной градостроительной деятельности будут нарушены права других собственников на владение, пользование и распоряжение их собственностью, то собственник помещения может осуществить подобную градостроительную деятельность только с согласия других собственников- возместив им причиненный ущерб.

Кассационный Суд РА обратился к анализу законодательства по данному вопросу при рассмотрении дела, при котором собственник соседней квартиры оспорил архитектурно-строительное задание, проект и соответствующее разрешение на строительство. Здесь Кассационный суд пришел к выводу, что при нарушении прав других собственников в результате некоммерческой градостроительной деятельности, а также в случае осуществления коммерческой градостроительной деятельности- вне зависимости от такого ущерба, согласие других собственников обязательно .

Однако, необходимо также отметить, что законодатель, путем закрепления ч.2 ст. 8 Закона все же допускает случаи, когда собственник помещения может предпринять определенные действия в отношении своей части общего помещения без согласия других общих собственников. Так, Кассационный Суд РА обратился к данному вопросу, отмечая, что без согласия других собственников разрешается осуществлять градостроительную деятельность только на внутренних или внешних стенах своего помещения либо на смежных с ними стенах, а для градостроительной деятельности на внешних или смежных стенах помещения другого сособственника требуется согласие других общих собственников<sup>18</sup>.

Следующая практическая проблема обеспечения согласия всех собственников для владения, пользования и распоряжения общим имуществом, выявляется из сопоставления некоторых статей Закона. Так, согласно ч.1 ст.7 Закона, “собственники помещения владеют, пользуются и распоряжаются общей долевой собственностью в установленном настоящим Законом порядке”. Между тем, ч.1 ст.11 того же Закона гласит, что “Высшим органом управления общей долевой собственностью является собрание собственников помещений [...], которому принадлежит право решения

любого вопроса в области управления общей долевой собственностью в многоквартирном доме, за исключением вопросов, отнесенных согласно настоящему Закону к исключительной компетенции органа управления.”

Таким образом, несмотря на то, что вопросы относительно владения, пользования и распоряжения общим имуществом разрешаются высшим органом управления- собранием собственников помещений, однако на практике часто возникали случаи, когда общее собрание собственников, вследствие неэффективного функционирования, своим соответствующим решением не устанавливали порядок пользования общим имуществом. В результате получалось, что в случае спора между общими собственниками помещений многоквартирного дома, суды стояли перед дилеммой разрешения порядка управления этой собственностью. Здесь на помощь приходил общий порядок управления общей долевой собственностью, установленный в первых частях статей 191 и 192 ГК РА. Но и они часто не были эффективными, так как все же вопросы управления общей долевой собственностью были крайне специфическими. Вследствие этих неразрешенных вопросов, суды зачастую прекращали производства по данным делам, оставляя разрешение спора общему собранию собственников.

Такие проблемы часто возникали в случаях когда один из собственников общего имущества препятствовал его использованию другим собственником. В одном из своих постановлений по подобному делу, относительно требования по передаче ключа от общей крыши многоквартирного дома, Кассационный суд РА попытался найти баланс между неотъемлемым правом отдельных общих собственников многоквартирного дома на судебную защиту своих прав, а также вопрос ненарушения этим прав общего собрания собственников.

В результате рассмотрения указанного дела и анализа ст.277, ч.1 ст.191 ГК РА и ч.1 ст.11 Закона, Кассационный Суд РА пришел к выводу, что законодатель предусмотрел особый порядок управления многоквартирным домом, включая порядок пользования и распоряжения общим имуществом. Однако этот порядок никоим образом не отменяет права участников общей долевой собственности, в том числе право на их защиту, которые предусмотрены Конституцией РА и Гражданским кодексом РА. Следовательно, Кассационный суд постановил, что между правами собственников многоквартирного дома и особым порядком их осуществления (решение вопросов управления общим собранием) должен быть разумный баланс- для не нарушения логики законодательства. Таким образом, суд заключил, что данный баланс отображается в соблюдении указанного правила: до тех пор пока вопрос находящийся в компетенции общего собрания собственников не получил своего решения, остальные участники общей долевой собственности имеют право защитить свое право общей собственности от любого нарушения<sup>19</sup>.

Далее, проблематика также выявляется при сопоставлении выше исследованных регулирований ГК РА и Закона с нормами Закона РА “О кондоминиуме”. Так, из логики законодателя вытекает, что во всех случаях когда управление многоквартирным домом осуществляется кондоминиумом, порядок использования общего долевого имущества собственниками устанавливается на основании решения кондоминиума. Так, согласно ч.12 ст.11 Закона, если управление многоквартирным домом осуществляется кондоминиумом, то решения по определенным вопросам, включая вопрос об установлении порядка использования собственниками помещения и (или) жителями здания общей долевой собственности, принимаются решением собрания кондоминиума в порядке, установленном Законом РА “О кондоминиуме”, если по данному вопросу собранием не было принято иное решение путем созыва или опроса. А между тем, из ч.4 ст.9 Закона РА “О кондоминиуме” вытекает, что кондоминиум может быть создан при членстве собственников помещений, имеющих *50 и более процентов доли* в общей долевой собственности в конкретном здании. Таким образом, получается, что во всех тех случаях, когда управление многоквартирным домом осуществляется кондоминиумом, интересы значительного количества собственников помещений многоквартирных домов могут быть не учтены. Это, на наш взгляд, противоречит не только правам человека, но и самой сущности управления общей долевой собственностью в многоквартирном доме.

Причем, если учесть, что, например, в Ереване из 4878 многоквартирных домов управление *4643 из них осуществляются 191 кондоминиумами*, 146 - попечителями и 89 - руководителями административных округов, положение вещей более чем плачевное<sup>20</sup>. Более того, неэффективность кондоминиумов также объясняется на фоне того, что совершив простой математический подсчет, можно понять, что в среднем 1 кондоминиум ответственен за управление около 24 зданиями. Сравнивая данные показатели с законодательным положением, согласно которому кондоминиум может быть создан в одном или нескольких многоквартирных домах, очевидно, что законодатель употребляя слово “несколько” не подразумевал крайнюю загруженность этих кондоминиумов (ч.3 ст.9 Закона РА “О кондоминиуме”). Более того, в этом смысле также затруднителен даже весь процесс функционирования кондоминиумов, принимая во внимание тот факт, что они, являясь юридическими лицами, имеют свои собственные органы управления: общее собрание, правление, председателя и управляющего (ст. 13 Закона РА “О кондоминиуме”). Таким образом, на наш взгляд, в Республике Армения *система кондоминиумов неэффективна* при управлении многоквартирными домами.

Далее, крайне тревожным считаем также прямое противоречие, содержащееся между ГК и Законом относительно возможности участника общей долевой

собственности требовать *предоставления в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле*. Такую возможность предусматривает ч.2 ст.191 ГК РА, причем устанавливая также право данного собственника требовать от других общих собственников, владеющих и пользующихся имуществом, компенсации убытков при невозможности осуществления подобного выдела. Между тем, Закон не дает общему собственнику таких дискреций, а наоборот, в ч.4 ст.7 устанавливает, что собственник помещения не вправе требовать, чтобы в его владение и пользование была передана часть, пропорциональная его доле в общем имуществе, или раздела общей долевой собственности. Более того, из пункта “д” ч.7 ст.11 Закона также становится очевидно, что полномочием по принятию подобных решений обладает лишь общее собрание собственников, при чем исключительно путем единогласного голосования.

Таким образом, здесь противоречие в законодательстве налицо. Соответственно, считаем целесообразным принять меры по исключению подобных противоречий, например, путем предусмотрения в ст. 191 ГК РА возможности установления иных регулирований на основании законов.

В результате многочисленных противоречий в различных законодательных актах, относящихся к управлению общей долевой собственностью в многоквартирном доме, появляется также недоверие нежелание общих собственников помещений каким-либо образом участвовать в данном процессе, а также нести какие-либо обязанности по этому поводу. Так, согласно ч.3 ст.10 Закона, “все собственники помещений, исходя из норм установленных собранием собственников помещений в предусмотренном настоящим Законом порядке, обязаны уплачивать соответствующие платежи либо своими силами и средствами обеспечивать исполнение требований этих норм.” Однако, на практике возникает множество проблем по поводу нежелания собственников помещений нести расходы по содержанию общего долевого имущества в многоквартирном доме. Так как выполнение указанных требований на практике обеспечивают кондоминиумы, согласимся с кандидатом юридических наук, доцентом Туняном А.Г. о том, что нередко создается впечатление, что выплачиваемые суммы с точки зрения поддержания обязательных норм в многоквартирном доме расходуются неэффективно<sup>21</sup>. Более того, на наш взгляд, сама оценка эффективности расходования соответственных платежей имеет крайне субъективный характер и каждый из общих собственников оценивает это исходя из своих собственных приоритетов, мировоззрений и интересов. Вследствие этого подрывается его желание вносить какие-либо платежи. В этом случае только вера в то, что он является собственником общего имущества всего здания и несет ответственность за сохранность этого имущества, а также обеспечение должной правовой базы функционирования этого

института поможет владельцу квартиры согласиться с такими платежами.

К этому вопросу обратился Конституционный суд РА в 2009г. исследуя соответствие ч.3 ст.10 Закона Конституции РА<sup>22</sup>. Здесь Конституционный Суд обратился к исследованию правовой сущности платежей, направленных на осуществление обязательных норм, а также понятия “обязательная норма”. В результате детального анализа статей законодательства Армении относительно понятия “обязательная норма”, а также целенаправленности взыскания соответствующих платежей, Конституционный суд пришел к выводу, что уплата сумм, предусмотренных для обеспечения требований обязательных норм, является формой пропорционального участия собственников в осуществлении необходимых мероприятий и работ по сохранению общей долевой собственности. Причем собственник имеет право самостоятельно решить форму своего участия в содержании общей собственности, а плата является альтернативой выполнению необходимых работ за свой счет и своими средствами. Далее, рассматривая законодательство РА, в частности Закон “Об управлении многоквартирным домом”, а также Закон “О кондоминиуме” и некоторые подзаконные акты, Конституционный суд пришел к выводу, что на основании данных актов сформировалась определенная правоприменительная практика по определению расходов и работ необходимых для обслуживания конкретного многоквартирного дома, и постановил, что суммы этих выплат не должны быть установлены абстрактно, и должны основываться на конкретной смете расходов для определенного многоквартирного дома. В этом контексте суд также обратился к некоторым противоречиям и неточностям в законодательстве.

В результате произведенного анализа, Конституционный Суд РА, несмотря на то, что установил соответствие ч.3 ст.10 Закона Конституции РА, констатировал также, что предусмотренный законодательством процесс установления сумм выплат на содержание общей собственности является неполноценным и требует совершенствования. Однако не все направления, данные законодателю Армении, были выполнены им. Так, в частности, фраза Конституционный суд РА постановил, что фраза содержащаяся в ч.3 ст. 10 Закона “исходя из норм установленных собранием собственников помещений в предусмотренном настоящим Законом порядке” *нуждается в уточнении* путем редактирования, однако данная статья и по сей день еще не отредактирована и даже не дано хотя бы ее толкование Кассационным судом. Более того, Конституционный суд также констатировал, что в законодательстве отсутствует последовательность при использовании понятий “*обязательные платежи*” и “*платежи, направленные на исполнение обязательных норм*”: в одном случае упоминая тот же платеж в виде обязательного платежа, а в другом случае - в виде платежа, направленного на исполнение обязательных норм ( ч.2 ст.9, ч. 3 ст. 10, ч. 7 ст.11,

пункт “а” ч.2 ст.15 Закона, ст.24 Закона РА “О кондоминиуме”). В этом смысле по крайней мере странно, что уже более восьми лет данные рекомендации и замечания Конституционного суда не были учтены законодателем и никакие изменения не были произведены в соответствующих нормах. Таким образом, несмотря на то, что данные рекомендации по своей юридической сущности необязательны для законодателя РА, однако, считаем, что они достаточно уместны и их необходимо рассматривать, как минимум, в качестве позиции наиболее известных юристов и правоведов в Армении, и уж тем более, как позицию суда, исследующего вопросы конституционности тех или иных законодательных актов.

Далее, ввиду всех вышеперечисленных пробелов и противоречий в законодательстве РА относительно управления общей собственностью многоквартирных домов, следует, однако, ради справедливости отметить, что зачастую недоверие собственников помещений по отношению к порядку управления их общей собственностью возникает вследствие не только законодательных казусов, но неправильной и *неполноценной субъективной интерпретации законодательства* и появляющихся в результате этого страхов у наших сограждан. Ярким примером этому служит жалоба, предъявленная в Конституционный суд РА относительно несоответствия положений ч.6 ст.11, и ст.13 Закона (проведение опроса (заочного голосования) собранием для принятия решений ею) Конституции РА. По данному делу Конституционный суд РА в 2011г., обратился к детальному изучению сущности понятия «заочное голосование», отмечая, *inter alia*, что если в собрании собственников, как в органе, состоящем из всех собственников помещений, голосование является процессом принятия решений собственников помещений, которое требует одновременного присутствия лиц имеющих право на принятие решения в заранее определенном месте, то заочное голосование является процедурой принятия решений собранием собственников, которое не требует одновременного присутствия лиц обладающих правом принятия решений в заранее определенном месте. Тем не менее он по-прежнему остается голосованием, то есть формой принятия решений группой лиц посредством свободного волеизъявления. В то же время Конституционный суд счел необходимым подчеркнуть, что главной особенностью голосования является принятие решений посредством свободного волеизъявления, независимо от того, выразили ли лица, имеющие право голоса, свою волю в заранее определенном месте, *то есть при созыве собственников в определенном месте*, или по своему местонахождению каждого из голосующих.

Далее, Конституционный суд установил, что оспариваемые положения Закона предусматривают различные процедуры принятия решений для управления общей собственностью в многоквартирном доме, позволяя собственникам на основании собственного волеизъявления выбирать

предпочтительную форму принятия решений. Согласно Конституционному суду, подобный подход законодателя обусловлен характером регулируемых общественных отношений. Закон, позволяющий применять различные процедуры принятия решений, одновременно предусматривает достаточно четкие требования относительно каждой процедуры, которые направлены на обеспечение прав человека на использование, владение и распоряжение имуществом, принадлежащим ему на праве собственности, по своему собственному волеизъявлению.

В результате, Конституционный суд дал заключение о соответствии оспариваемых норм Конституции РА, при этом также устанвливая, что оспариваемые нормы Закона не предоставляют никаких привилегий или ограничений по управлению общей собственностью многоквартирного дома, обеспечивая равные условия для всех собственников<sup>23</sup>.

Таким образом, подытожив наше исследование, отметим, что вопрос обеспечения эффективного управления общей собственностью многоквартирного дома является не только крайне сложным, но и многогранным. Сложности в понимании данного института, а также в его принятии собственниками помещений требуют немало усилий со стороны государства как в виде принятия продуманных и не противоречащих друг другу законодательных актов, так и их правильного толкования и применения. В связи с этим, считаем, что целесообразно было бы изменить и дополнить законодательство РА, по крайней мере, в исследованной нами части, а также внедрить в корне новую концепцию эффективного управления общей собственностью в многоквартирных домах в наше отечественное законодательство.

<sup>1</sup> Курбанов Р.А., Е.В. Богданов, Жилищное право. Учебник, ООО “Проспект”, 2015, google books

<sup>2</sup> Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве//Журнал российского права - N 12, Изд-во “Норма”, М:2006. С.48.

<sup>3</sup> Тунян А.Г. Некоторые проблемы правового положения владельцев квартир в многоквартирных домах в Республике Армения, 2010г. [http://edu.tltsu.ru/sites/sites\\_content/site1238/html/media71246/20Tunyan.pdf](http://edu.tltsu.ru/sites/sites_content/site1238/html/media71246/20Tunyan.pdf)

<sup>4</sup> Там же

<sup>5</sup> Карен Карапетян, премьер-министр Армении, 2017г. <http://blognews.am/arm/news/449637/menq-kayacats-hamatirutyunner-chunenq-varchapet-arajarkutyunner-knerkayacven-bazmabnakaran-shenqeri-karavarman-ardyunavetutyuan-bardzracman-ver-aberyal.html>

<sup>6</sup> Закон РА “Об управлении многоквартирным домом”, от 7 мая 2002г.

<sup>7</sup> Закон РА “О кондоминиуме”, от 7 мая 2002г.

<sup>8</sup> Гражданский Кодекс Республики Амения 5 мая 1998г.

<sup>9</sup> Земельный кодекс Республики Армения от 2 мая 2001г.

<sup>10</sup> Закон “О местном самоуправлении” от 7 мая 2002г.

<sup>11</sup> Решение Правительства РА «Об установлении обязательных норм по сохранению общей долевой собственности многоквартирного дома» от 4 октября 2007г.,

<sup>12</sup> Решения Правительства РА «Об определении принадлежности нежилых помещений находящихся в многоквартирных жилых домах» от 18 августа 2005г. и 21 декабря 2006г

<sup>13</sup> Кассационный Суд РА, Постановление номер 3-595(ՎԳ) от 31 октября 2008г.

<sup>14</sup> Кассационный Суд РА, Постановление номер 3-1746 (ՎԳ) от 12 декабря 2007г.

<sup>15</sup> Кассационный Суд РА, Постановление номер 3-9 (Ս) от 26 января 2007г.

<sup>16</sup> Кассационный Суд РА, Постановление номер 3-1577(ՎԳ) от 10 октября 2007г.

<sup>17</sup> Кассационный Суд РА, Постановление номер ՎԳ/2058/05/10 от 23 марта 2012г.

<sup>18</sup> Кассационный Суд РА, Постановление номер ԵՇԳ /0748/02/10 от 4 марта 2011г.

<sup>19</sup> Кассационный Суд РА, Постановление номер ԵԿԳ /0389/02/11 от 27 апреля 2012г.

<sup>20</sup> Официальная статистика Муниципалитета города Ереван, на арм. яз: <https://www.yerevan.am/am/management-of-blocks-of-flats/>

<sup>21</sup> Тунян А.Г. Некоторые проблемы правового положения владельцев квартир в многоквартирных домах в Республике Армения, 2010г. [http://edu.tltsu.ru/sites/sites\\_content/site1238/html/media71246/20Tunyan.pdf](http://edu.tltsu.ru/sites/sites_content/site1238/html/media71246/20Tunyan.pdf)

<sup>22</sup> Конституционный Суд РА, Решение номер СДО-840 от 26 Мая 2009г. “По делу об определении вопроса соответствия пункта 3 статьи 10 Закона РА “Об управлении многоквартирным домом” Конституции Республики Армения на основании заявления гражданина Самвела Шушпаняна”

<sup>23</sup> Конституционный Суд РА, Решение номер СДО-990 от 4 октября 2011г. “По делу об определении вопроса соответствия статьи 13 и пункта 6 статьи 11 Закона РА “Об управлении многоквартирным домом” Конституции Республики Армения на основании заявления гражданки Марине Погосян”



Մարիամ Էվոյան

ՀՀ արդարադատության նախարարության  
մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանի հետ  
կապերի վարչության գլխավոր մասնագետ  
Հայ-ռուսական (Սլավոնական) համալսարանի  
իրավունքի և քաղաքականության ինստիտուտի ասպիրանտ

ԱՄՓՈՓՈՒՄ

*Հայաստանի Հանրապետությունում բազմաբնակարան շենքերի գործունեության  
ընթացքում ընդհանուր բաժնային սեփականության վերաբերյալ խնդիրներ*

Սույն հոդվածը նվիրված է Հայաստանի Հանրապետությունում բազմաբնակարան շենքերի գործունեության ընթացքում ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքի իրավական կարգավորման և կիրարկման մեջ տարաբնույթ հակասությունների վերծանմանն ու ուսումնասիրմանը: Մասնավորապես, մեր կողմից ուսումնասիրվում են այնպիսի իրավական ակտեր, ինչպիսիք են ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգիրքը, ՀՀ օրենքը «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին», ՀՀ օրենքը «Համատիրության մասին» և այլն: Ավելին, սույն հոդվածի մեջ ուշադրության են արժանացել ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի նախադեպային որոշումները և ՀՀ Սահմանադրական դատարանի որոշումները՝ վերոնշյալ իրավական ակտերի այս կամ այն դրույթների՝ ՀՀ Սահմանադրությանը համապատասխանության մասին:

Ուստի, սույն վերլուծությունը կարող է նպաստել Հայաստանի Հանրապետությունում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման արդյունավետության բարձրացմանն ու ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքի զարգացմանը:

*Հիմնաբառեր- ընդհանուր բաժնային սեփականություն, բազմաբնակարան շենքեր, համատիրություն, Հայաստան:*

**Mariam Evoyan**

PhD Student at the Institute of Law and Politics,  
Russian-Armenian (Slavonic) University  
Chief Specialist at the Department for Relations with  
the European Court of Human Rights,  
Ministry of Justice of the Republic of Armenia

SUMMARY

*Issues concerning common ownership while functioning of the  
multi-apartment buildings in the Republic of Armenia*

The Article is devoted to revealing and research of the various contradictions in the legislation and practice of implementation of right to common ownership within functioning of multi-apartment buildings in the Republic of Armenia.

In particular, such normative acts as the Civil Code of RA, the Law of RA “On management of multi-apartment building”, Law of RA on “Condominium”, etc. Moreover, in the instant Article, certain reference was also made to the case-law of the Court of Cassation of Armenia, as well as the decisions of the Constitutional Court of Armenia on compliance of certain legal norms to the provisions of RA Constitution.

Thus, this research can serve as a basis for the development of legal regulation of the institute of common ownership and raising the effectiveness of multi-apartment buildings in the Republic of Armenia.

*Keywords: common ownership, multi-apartment buildings, condominium, Armenia.*