

# Руководство по вопросам управления и владения жильем в кондоминиумах



## СОДЕРЖАНИЕ

|  |    |
|--|----|
| ПРЕДИСЛОВИЕ .....  | 3  |
| ВЫРАЖЕНИЕ ПРИЗНАТЕЛЬНОСТИ .....  | 4  |
| ГЛОССАРИЙ .....  | 7  |
| 1. СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ<br>В КОНДОМИНИУМАХ, СОСТОЯЩИХ ИЗ МНОГИХ ЕДИНИЦ .....  | 11 |
| 2. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О КОНДОМИНИУМАХ .....  | 12 |
| 2.1 Национальное законодательство .....  | 12 |
| 2.2 Муниципальное законодательство .....   | 19 |
| 3. УПРАВЛЕНИЕ И ОПЕРАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИОННОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ....  | 21 |
| 3.1 Соглашение о создании кондоминиума .....   | 21 |
| 3.2 Структура и функции ассоциации владельцев .....  | 22 |
| 3.3 Соборания .....  | 26 |
| 3.4 Управление собственностью, находящейся в совместном владении .....   | 29 |
| 3.5 Финансовое управление .....  | 32 |
| 3.6 Операции по эксплуатационному обслуживанию, техническое<br>обслуживание и ремонтные работы .....   | 40 |
| 4. АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ФОРМЫ ЗАНЯТОСТИ ЕДИНИЦ КОНДОМИНИУМА .....  | 50 |
| 5. ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТОВ РАЗВИТИЯ КОНДОМИНИУМОВ .....  | 54 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ I Правовые правила управления собственностью, находящейся<br>в совместном владении, в кондоминиумах без ассоциации владельцев ..... | 59 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ II Соглашение о создании кондоминиума .....   | 61 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ III Правила коллективного проживания .....  | 68 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ IV Контракт на управление .....   | 70 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ V План повестки дня ежегодного общего собрания владельцев .....   | 73 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ VI Извещение о проведении общего собрания .....   | 74 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ VII Протокол общего собрания .....  | 75 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ VIII Права и обязанности заинтересованных сторон –<br>некоторые примеры возможных споров и способов их разрешения .....             | 79 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ IX Годовой периодический бюджет кондоминиума .....  | 81 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ X Доходы и расходы годового бюджета .....   | 85 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ XI Управление операциями – объекты эксплуатационного<br>и технического обслуживания .....   | 87 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ XII Управление операциями – операционная деятельность .....   | 89 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ XIII Операционный бюджет – форма представления .....  | 91 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ XIV Бюджет расходов на техническое обслуживание и ремонт –<br>регистрационная форма .....   | 95 |