

УДК 347.254

## **К вопросу о правовой сущности кондоминиума в Республике Казахстан**

**Калиакперова Елена Николаевна**

Доктор юридических наук, доцент,  
Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова  
(филиал в г. Усть-Каменогорск),  
070002, Республика Казахстан, Усть-Каменогорск, ул. 30 Гвардейской дивизии, 22;  
e-mail: u-kamenogorsk@rea.ru

**Карандашева Александра Александровна**

Кандидат юридических наук, доцент,  
Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова  
(филиал в г. Усть-Каменогорск),  
070002, Республика Казахстан, Усть-Каменогорск, ул. 30 Гвардейской дивизии, 22;  
e-mail: u-kamenogorsk@rea.ru

### **Аннотация**

В статье раскрыта институциональная сущность особой формы собственности граждан на жилье – совместное домовладение (кондоминиум) в республике Казахстан. Актуальность исследования данной правовой категории заключается в том, что данное понятие и его содержание в науке гражданского права и законодательстве РК неоднозначно. В статье проводится анализ законодательства РК, исследуется правовая сущность кондоминиума в рамках казахской и зарубежной правовой практики, рассматриваются различные точки зрения на правовую природу кондоминиума. Рассмотрены существующие в современной науке гражданского права концептуальные подходы к определению понятия «кондоминиум». Освещаемые в статье положения направлены на выработку казахстанской концепции кондоминиума как формы собственности, а также на совершенствование законодательства о кондоминиуме. В работе опровергается идея того, что кондоминиум является формой собственности. Авторы статьи считают необходимым разработку более четкого определения правового статуса кондоминиума в науке гражданского права и в законодательстве РК.

### **Для цитирования в научных исследованиях**

Калиакперова Е.Н., Карандашева А.А. К вопросу о правовой сущности кондоминиума в Республике Казахстан // Вопросы российского и международного права. 2017. Том 7. № 4А. С. 125-133.

**Ключевые слова**

Форма собственности, общая собственность, кондоминиум, кооператив собственников, право собственности.

**Введение**

Эволюция правового понятия «кондоминиум» уходит своими корнями в глубокую древность. Так, в частном римском праве впервые мы находим термин «кондоминиум», обозначающий в институте права собственности общую совместную собственность. Аналогичное содержание кондоминиума имело место и в дореволюционном российском праве, поскольку основные категории гражданского права в истории права Российской империи были реципированы из частного римского права.

В праве зарубежных стран также можно найти понятие кондоминиума, предполагающее совместное пользование общими объектами в многоквартирном доме. В современном национальном праве Российской Федерации использование термина «кондоминиум» определяет правовой статус земельного участка с расположенными на нем различными недвижимыми объектами, принадлежащими на праве частной собственности гражданам и юридическим лицам, где некоторые здания на этих земельных участках используются как жилые помещения. Именно в РФ на данных объектах образуется организационно-правовая ее форма – товарищество собственников жилья.

Оценивая содержание понятия «кондоминиум» можно с уверенностью сказать, что в обоих случаях оно абсолютно неравнозначно. В первом случае речь идет о форме собственности, а во втором об организационно-правовой форме владения, пользования общим зданием, помещением для совместного проживания.

Актуальность исследования правовой категории «кондоминиум» заключается в том, что по поводу данного понятия и его содержания ни в науке гражданского права, ни в законодательстве РК определенно нет единого мнения. Поэтому возникает необходимость предпринять анализ как законодательства РК, так и науки относительно данной правовой категории.

В связи с чем, целью данного исследования является исследование правовой сущности кондоминиума, рассмотрение различных научных точек зрения и обоснование собственной позиции.

**Правовая природа кондоминиум как особой формы собственности**

На наш взгляд, наиболее сконцентрированное выражение термин «кондоминиум» получил в законодательстве республики Казахстан. Впервые он был употреблен в Указе Президента РК «О земле» от 22 декабря 1995 г. (ныне утративший силу). Согласно данному Указу кондоминиум – это форма собственности, причем тех помещений в здании, которые

расположены на земельном участке и которые не могут принадлежать отдельным гражданам на праве частной собственности, а находятся во владении и пользовании нескольких собственников (Указ Президента РК «О земле»). В дальнейшем данный Указ утратил силу в связи с принятием нового Закона РК «О земле» от 24 января 2001 г., (утративший силу) но свою роль в становлении правовой категории кондоминиума он сыграл.

Дальнейшее правовое закрепление кондоминиум получил в Законе РК «О жилищных отношениях» и последующих в 1998 году его дополнениях, а также в Гражданском кодексе РК.

В данных нормативных актах кондоминиум прямо назван особой формой собственности, причем он определен как имущественный комплекс, где наряду с единоличным владением, пользованием и распоряжением своим жилищем собственник приобретает статус сособственника в общей собственности на места общего пользования – подъезд, подвал, крыша, земельный участок (Закон РК «О жилищных отношениях», ГК Республики Казахстан). Законодательство Российской Федерации под кондоминиумом понимает, прежде всего, земельный участок с расположенными на нем объектами недвижимости.

По законодательству Казахстана кондоминиум – это особая форма собственности, при которой сочетаются раздельная собственность на квартиры в многоквартирном доме и общая собственность на места общего пользования, в том числе на земельный участок.

Мы считаем, что отнесение кондоминиума к форме собственности ни по содержанию, ни по форме, ни по его правовому существованию и определению в отдельно взятом нормативном акте не является законным и обоснованным.

Прежде всего, Конституция РК определяет только две формы собственности – государственную и частную. Как известно, Конституция – есть основной закон государства, и, определяя всего две формы собственности, законодатель не давал право определять в ином законодательном акте новую, пусть даже как ее называют «особую» форму собственности – кондоминиум. Поскольку на определенном этапе исторического развития общества, той или иной общественно-экономической формации формы собственности определяют экономическую сущность государства, определяют движение и специфику товаро-денежного оборота в государстве, появление некой особой формы собственности в государстве должно быть обосновано его экономическим развитием и спецификой экономики. Прежде всего, это должно быть зафиксировано в основном законе государства.

Если следовать мнению С.В. Скрябина, то форма собственности – это не юридическая категория, а экономическая [Скрябин, 2000]. Поэтому, необходимость ее существования должна соответствовать экономическим принципам развития государства по содержанию. С правовой точки зрения, законное существование и введение новой особой формы собственности должно быть отражено в Конституции РК путем ее дополнения или возможного принятия конституционного закона, где бы кондоминиум был назван формой собственности. В настоящий момент существование иной, третьей формы собственности, которая не названа в Конституции РК, не имеет под собой законного основания.

Вопрос о правовой сущности кондоминиума не может быть исключен из поля зрения ученых ввиду того, что существующей категории ученые еще не нашли единообразного определения как по форме так и по содержанию. В результате имеются различные точки зрения относительно правовой природы данной категории.

По нашему мнению кондоминиум не следует причислять к третьей форме собственности, как это считают К.М. Ильясова и Ю.Г. Басин, основываясь на следующем.

Во-первых, содержание понятия «кондоминиум» не несет чего-то нового в плане полномочий собственника и форм ее выражения. В данном случае происходит одновременное сочетание частной собственности с видом собственности – общей собственности, что на наш взгляд, не несет иного содержания формы собственности.

Во-вторых, в целостном едином понятии кондоминиума возникает два разноплановых правовых отношений относительно объекта недвижимости. С одной стороны это частные собственники, с другой стороны это лица, владеющие общей собственностью, причем тех объектов, без которых пользование объектом частной собственности было бы невыносимо. В этом утверждении К.М. Ильясова совершенно права [Ильясова, 1997, 58].

Возникающие отношения относительно мест общего пользования уже известны праву и определены как общая совместная собственность. Поэтому конфигурация кондоминиума просто несет в себе сочетание как формы собственности и вида собственности, поэтому данную категорию никак нельзя причислить к форме собственности. Вместе с тем мы все-таки разделяем скептицизм некоторых ученых, которые говорят о недостаточно четком правовом оформлении данного термина. В связи с тем считаем необходимым о внесении в правовую природу кондоминиума некоторых уточнений.

Также полагаем, что определение кондоминиума в вышеназванном законе совершенно необоснованно и прежде всего в том, что определяя кондоминиум как форму собственности, законодатель не обеспечил его законным правовым содержанием, который бы был определен в иных законодательных актах.

В этой связи возникают сомнения, связанные с определением кондоминиума как формы собственности. Кондоминиум не является третьей формой собственности, а представляет собой понятие, которое характеризует сочетание в одном имущественном комплексе раздельной собственности на отдельные объекты с общей собственностью на общее имущество. Вместе с тем считаем, что понятие кондоминиума требует уточнения. Во-первых, в объекте кондоминиума возникают не одно, а два и более отношений собственности по поводу каждого раздельного имущества, и, во-вторых, отношения между всеми участниками – по поводу общего имущества (земельного участка, подвала, крыши, лестничной площадки и т. д.). В этой связи вряд ли правомерно множество отношений собственности рассматривать как одну форму собственности.

Для кондоминиума присуще совмещение отдельной и общей собственности в едином имущественном комплексе. Потому данным термином, более правильно называть сам

имущественный комплекс, как объект, где имеются как объекты раздельной собственности, которые служат для удовлетворения раздельных личных потребностей человека в жилище и объекты общей собственности, которые служат удовлетворению общих потребностей с граждан. Например, законодатель в России ушел от определения кондоминиума как формы собственности и определил кондоминиум как объект – имущественный комплекс.

Термин «кондоминиум» в законодательстве РК наиболее часто употребляется относительно отношении многоквартирных жилых домов. Вместе с тем надо учитывать, что сходные отношения появляются не лишь в этих домах, но и в иных зданиях, части которых относятся к индивидуальной собственности, а иные части в общей собственности.

Поэтому в отношении относительно кондоминиума в Казахстане вступают собственники гаражей, дач, офисов, где они также приобретают права собственников (владения, пользования и распоряжения) тех объектов, которые необходимы для жизнедеятельности группы людей.

Так, например, общее здание, где у каждого субъекта имеется офис, но помимо этого в здании есть лифт, крыша, земельный участок. В здании, в котором расположены несколько офисов, общим имуществом, как и в жилищных кондоминиумах, являются крыша, фундамент, лестницы, земельный участок и т.д.

Таким образом, если мы считаем, что кондоминиум нельзя относить к форме собственности, то в любом случае данная правовая категория должна наиболее в полном объеме отвечать признакам какой-либо правовой категории.

Проанализировав все возможные варианты, мы находим, что кондоминиум есть вид права собственности, т. е. право общей собственности – общая совместная собственность. Именно общая совместная, а не долевая. К последнему виду собственности его нельзя причислить, поскольку в этом случае согласно ГК РК собственник имеет потенциальную возможность выдела своей доли для пользования в натуре, что естественно невозможно. Невозможно, например, выделить часть лестничной площадки. Далее отчуждение доли вполне возможно в общей долевой собственности, т. к. она заранее известна. В общей совместном владении это практически неосуществимо.

Таким образом, мы считаем, что из существующих категорий кондоминиум наиболее подходит под понятие общей совместной собственности, как например, право сосособственников на приватизированную жилую площадь.

Однако определение кондоминиума как особого вида общей совместной собственности мы не исключаем по следующим основаниям. Общую совместную собственность нельзя поделить на доли при ее пользовании, т. е. лестничную площадку и лифт, к примеру, мы не можем поделить с соседом на части.

Во-первых, в общей совместной собственности выдел доли происходит только после того, когда сосособственник заявил о разделе общей совместной собственности. Вот здесь мы

можем сказать о том, что при этом и вступает в силу действие данного вида собственности как особого. Эта особенность заключается в том, что выдел доли в натуре невозможен, а во-вторых, отчуждая жилую площадь принадлежащую собственнику, отчуждается и доля в общем совместном имуществе кондоминиума, причем она обладает таким свойством, которое присуще праву собственности – право следования за основным объектом собственности, т. е. жилой площадью.

Таким образом, нами высказано лишь одно мнение в значительном арсенале научных высказываний по поводу правовой природы кондоминиума.

### **Заключение**

Исходя из вышеизложенного, считаем необходимым в науке гражданского права и в законодательстве РК более четко определить правовой статус кондоминиума, исключив его из категорий форм собственности. Необходимо принять во внимание то, что имея право собственности на раздельное имущество, участник кондоминиума вместе с тем приобретает право общей собственности на места общего пользования, поэтому юридическая природа раздельного и общего имущества неразрывна. Так, при продаже своего жилища собственник не указывает, что одновременно с жилищем он отчуждает свою долю в общем имуществе. Но отчуждая жилище, он одновременно отчуждает и долю в общем имуществе. В этом вся сущность кондоминиума.

### **Библиография**

1. Басин Ю.Г. Вещные права на жилище // Сулейменов М.К. (ред.) Вещные права в Республике Казахстан. Алматы: Жеті Жарғы, 1999. С. 261.
2. Бобровская О.Н. Кондоминиум как объект гражданских прав (жилищно-правовой аспект): автореферат дис. ... канд. юрид. наук. М.: ВГНА, 2004. 24 с.
3. Габит Ж.Х. Формы собственности в рыночной системе хозяйства: проблемы их выделения и исследования // Вестник КазНУ. Серия: Экономика. 2003. № 5. С. 16.
4. Гражданский кодекс Республики Казахстан: Введен в действие Постановлением Верховного Совета РК от 27 декабря 1994 года № 269-XII. URL: [http://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1006061#pos=0;300](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061#pos=0;300)
5. Закон Республики Казахстан «О земле» от 24 января 2001 года № 152-II // Ведомости Парламента Республики Казахстан. 2001. № 3. ст. 17. № 9. ст. 86 (утратил силу).
6. Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 № 94 «О жилищных отношениях». URL: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1007658](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1007658)
7. Ильясова К.М. Кондоминиум как форма собственности // Гражданское законодательство Республик Казахстан: Статьи. Комментарии. Практика. 1997. № 7. С. 58.



8. Кусаинова А.К., Шарипов Р. К проблеме концепции кондоминиума как формы собственности // Актуальные проблемы современности. 2014. № 2 (4). С. 20-23.
9. Скрыбин С.В. Право собственности в Республике Казахстан. Алматы: Дайк Пресс, 2000. 304 с.
10. Указ Президента Республики Казахстан имеющий силу Закона «О земле» // Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан. 1995. № 24. ст. 159 (утратил силу).

## **Condominium in the Republic of Kazakhstan in legal terms**

**Elena N. Kaliakperova**

Doctor of Law, Associate Professor,  
Ust-Kamenogorsk Institute (branch) of PRUE,  
070002, 22 30 Gvardeyskoy divizii st., Ust Kamenogorsk, Republic of Kazakhstan;  
e-mail: u-kamenogorsk@rea.ru

**Aleksandra A. Karandasheva**

PhD in Law, Associate Professor,  
Ust-Kamenogorsk Institute (branch) of PRUE,  
070002, 22 30 Gvardeyskoy divizii st., Ust Kamenogorsk, Republic of Kazakhstan;  
e-mail: u-kamenogorsk@rea.ru

### **Abstract**

The article deals with the institutional essence of the special form of citizens' ownership of housing – co-ownership (condominium) in the Republic of Kazakhstan. The article discusses the question of the essence of the condominium in the Republic of Kazakhstan, explores different perspectives on the legal nature of the condominium and given a refutation that the condominium is a form of property. The relevance of the study of this legal category is that this concept and its content in the science of civil law and the legislation of the Republic of Kazakhstan is ambiguous. The article examines the legal essence of the condominium in the context of Kazakh and foreign legal practice, analyzes various points of view on the legal nature of the condominium. The authors consider conceptual approaches to the definition of "condominium" existing in the modern science of civil law. The provisions covered in the article are aimed at developing the Kazakhstan concept of a condominium as a form of ownership, as well as on improving the legislation on a condominium. This work rejects a hypothesis that a condominium is a form of property.

The authors of the article consider that it necessary to develop a clearer definition of the legal status of the condominium in the science of civil law and in the legislation of the Republic of Kazakhstan.

### For citation

Kaliakperova E.N., Karandasheva A.A. (2017) K voprosu o pravovoi sushchnosti kondominiuma v Respublike Kazakhstan [Condominium in the Republic of Kazakhstan in legal terms]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 7 (4A), pp. 125-133.

### Keywords

Form of ownership, common property, condominium, property law, co-ownership.

### References

1. Basin Yu.G. (1999) Veshchnye prava na zhilishche [Property rights to housing]. In: Suleimenov M.K. (ed.) *Veshchnye prava v Respublike Kazakhstan* [Property rights in the Republic of Kazakhstan]. Almaty: Zheti Zhargy Publ.
2. Bobrovskaya O.N. (2004) *Kondominium kak ob"ekt grazhdanskikh prav (zhilishchno-pravovoi aspekt): avtoreferat dis. ... kand. yurid. nauk* [Condominium as an object of civil rights (housing and legal aspect). Doct. Diss. Abstract]. Moscow: Financial University under the Government of the Russian Federation Publ.
3. Gabit Zh.Kh. (2003) Formy sobstvennosti v rynochnoi sisteme khozyaistva: problemy ikh vydeleniya i issledovaniya [Forms of ownership in the market system of the economy: problems of isolation and research]. *Vestnik KazNU. Seriya: Ekonomika* [KazNU Bulletin. Series: Economics], 5, p. 16.
4. Grazhdanskii kodeks Respubliki Kazakhstan: Vveden v deistvie Postanovleniem Verkhovnogo Soveta RK ot 27 dekabrya 1994 goda No. 269-XII [Civil Code of the Republic of Kazakhstan: Enacted by Decree No. 269-XII of the Supreme Council of the Republic of Kazakhstan of December 27, 1994]. Available at: [http://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1006061#pos=0;300](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061#pos=0;300) [Accessed 23/02/17].
5. Il'yasova K.M. (1997) Kondominium kak forma sobstvennosti [Condominium as a form of ownership]. *Grazhdanskoe zakonodatel'stvo Respublik Kazakhstan: Stat'i. Kommentarii. Praktika* [Civil legislation of the Republic of Kazakhstan: Articles. Comments. Practice], 7, pp. 58.
6. Kusainova A.K., Sharipov R. (2014) K probleme kontseptsii kondominiuma kak formy sobstvennosti [The problem of the condominium concept as a form of ownership]. *Aktual'nye problemy sovremennosti* [Actual problems of the present], 2 (4), pp. 20-23.



7. Skryabin S.V. (2000) *Pravo sobstvennosti v Respublike Kazakhstan* [Ownership in the Republic of Kazakhstan]. Almaty: Daik Press Publ.
8. Ukaz Prezidenta Respubliki Kazakhstan imeyushchii silu Zakona "O zemle" [Decree of the President of the Republic of Kazakhstan having the force of the Law "On Land"] (1995). *Vedomosti Verkhovnogo Soveta Respubliki Kazakhstan* [State journal of the Supreme Soviet of the Republic of Kazakhstan], 24. Art. 159 (Repealed).
9. Zakon Respubliki Kazakhstan "O zemle" ot 24 yanvarya 2001 goda No. 152-II [Law of the Republic of Kazakhstan No. 149-II of January 23, 2001 of "On employment of population"] (2001). *Vedomosti Parlamenta Respubliki Kazakhstan* [The Republic of Kazakhstan Parliament Journal], 3, Art. 17; 9, Art. 86 (Repealed).
10. Zakon Respubliki Kazakhstan ot 16 aprelya 1997 No. 94 "O zhilishchnykh otnosheniyakh" [Law of the Republic of Kazakhstan No. 94 of April 16, 1997 "On housing relations"]. Available at: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1007658](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1007658) [Accessed 23/02/17].