

Rozwój korporacyjnych form zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi

Development of corporate forms of residential real estate management

dr hab. Vsevolod Nikolaiev, prof. uczelni (ORCID: 0000-0003-0014-1340), Politechnika Wrocławska, PhD Andrii Szczerbyna, doktorant (ORCID: 0000-0001-8744-3418), Narodowy Uniwersytet Budownictwa i Architektury w Kijowie

DOI 10.5604/01.3001.0053.6981

Streszczenie: W artykule opisano wady dualistycznego modelu własności mieszkania i zarządzania budynkami wielomieszkaniowymi (kondominium), które pojawiły się w krajach postsocjalistycznych po prywatyzacji i były spowodowane niewłaściwym otoczeniem instytucjonalnym. Przedstawiono również ogólną problematykę stosowania modelu kondominium dla nowoczesnych i dużych kompleksów mieszkaniowych oraz w trudnych sytuacjach braku środków finansowych na remonty budynków. W takich przypadkach zamiast dalszego komplikowania zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi uzasadniona jest celowość ich przekształcenia w jednolity model korporacyjny wspólnej własności domu.

Słowa kluczowe: mieszkania, nieruchomości, model, kondominium, przedsiębiorstwo, zarządzanie.

Abstract: The article describes the defects of the dualistic model of home ownership and management of multi-apartment buildings (condominium), which appeared in post-socialist countries after privatization and were caused by an inappropriate institutional environment. However, the general problematic of using the condominium model for modern large residential complexes and in difficult situations of lack of funding for renovation of buildings is also shown. In these cases, instead of further complicating the management of condominiums, the expediency of their transformation into a unitary corporate model of joint home ownership is substantiated.

Key words: housing, real property, model, condominium, company, management.

1. Wprowadzenie

Ogółem, w krajach UE, 70% ludności mieszka we własnym mieszkaniu, a 30% wynajmuje mieszkania, głównie od prywatnych właścicieli. W domach jednorodzinnych mieszka 53% ludności, a w apartamentowcach 47% (w miastach odpowiednio 28%, a na terenach wiejskich 72%). Oznacza to, że prawie połowa zasobów mieszkaniowych w Europie jest reprezentowana przez współwłasność w budynkach wielomieszkaniowych i jest zorganizowana głównie według modelu kondominium. Jednak w krajach postsocjalistycznych, a zwłaszcza poradzieckich, gdzie nieruchomości mieszkalne nie ukształtowały się historycznie, przez rynek, ale w wyniku preferencyjnej lub wolnej prywatyzacji, powstała nierównowaga między powszechną własnością mieszkań a nieudolnością właścicieli w zakresie ich utrzymania i reprodukcji. Ponadto podczas prywatyzacji model kondominium został skopiowany z krajów rozwiniętych bez uwzględnienia społecznej i finansowej gotowości obywateli i instytucji.

W artykule zwrócono uwagę na: problemy remontowe i odbudowę wielorodzinnych nieruchomości budynkowych zniszczonych w wyniku działań wojennych w Ukrainie. Przedstawiono dwa modele zarządzania nieruchomościami w aspekcie prawnym i finansowym. Omówiono ich wady i zalety.

2. Model nieruchomości – kondominium

Należy zauważyć, że nieruchomość, będąc wyjątkowo cennym dobrem dla właściciela oraz zlokalizowanym i ograniczonym zasobem gospodarczym na rynku, historycznie wymagała szczególnej ochrony prawnej. W Europie kontynentalnej ochrona nieruchomości została osiągnięta poprzez jej zdefiniowanie zgodnie z zasadami prawa rzymskiego jako niepodzielnego przedmiotu „własności wertykalnej” składającego się z:

- działki (gruntu) oraz przestrzeni pod i nad nią,
- naturalnie i sztucznie ulepszonych podłoża, jak rośliny, obiekty budowlane itp.

W takim systemie zarządzania wszystkie prawa własności do kompletnego przedmiotu (posiadanie, rozporządzenie, użytkowanie), interesy i funkcje zarządcze były skupione w jednym podmiocie [2, 3].

Feudalna własność ziemską w niektórych krajach oraz zasady prawa zwyczajowego w świecie anglosaskim przewidywały możliwość odrębnej własności działki i części zabudowanej nieruchomości mieszkalnej, co znalazło odzwierciedlenie w ustawodawstwie dotyczącym użytkowania gruntów. Później państwa zaczęły regulować wysokość obiektów, przestrzeń powietrzną i podłoże. Osłabiona została pierwotna

stabilność zarządcza konstrukcji prawnej pojedynczego obiektu niemieszkalnego [4].

W celu ochrony praw właścicieli i sprawności „zintegrowanego” obiektu, konieczne było skomplikowanie ustawodawstwa i uregulowanie relacji, jakie powstały między właścicielem a użytkownikiem działki i budynku. Powstawały złożone formy prawne korzystania z cudzej własności, jak służebność, użytkowanie, emfiteuza, a w szczególności dziedziczne prawo do zabudowy działki – pozory, które do dziś wywołują dyskusje wśród ekspertów.

Z drugiej strony ograniczenie działek jako zasobu gospodarczego i starania o uzyskanie mieszkań o korzystnej lokalizacji doprowadziły do tzw. nieruchomości fikcyjnych. W ten sposób powstała forma współwłasności domu – tzw. kondominium, co utrudniało zarówno legislację, jak i zarządzanie. Poprzez sztuczne konstrukcje prawne, oprócz kompletnego budynku, mieszkanie zostało również uznane za nieruchomość, a wszystkie dalsze stosunki majątkowe zostały uzależnione od ustawodawstwa i zarządzania, które były ciągle ulepszone, ale nadal pozostawały niedoskonałe.

Współczesny, powszechny dualistyczny model własności (kondominium), który rozwinął się na przestrzeni wieków w Europie Środkowej i Ameryce, opiera się na indywidualnej własności mieszkania i współwłasności (częściowej lub solidarnej) części wspólnej: gruntowej i przestrzenno-budowlanej (elementy wspólne budynku). Ponadto w modelu możliwe są liczne warianty, a mianowicie:

- grunt może być przedmiotem współwłasności lub nie;
- w celu zarządzania można utworzyć wspólnotę współwłaścicieli z obowiązkowym lub dobrowolnym członkostwem właścicieli mieszkań;
- procedura tworzenia wspólnoty może być zainicjowana przez dewelopera lub właścicieli mieszkań;
- rejestracja wspólnoty może różnić się formą prawną, a mianowicie: bez utworzenia lub z utworzeniem osoby prawnej, ze statusem organizacji gospodarczej lub bez statusu;
- wspólne funkcje zarządzania majątkiem mogą być wykonywane bezpośrednio przez wspólnotę lub przy udziale zarządcy lub spółki zarządzającej;
- podział majątku na części indywidualne i wspólne odbywa się według różnych zasad i jest dokonywany przez różne osoby.

Kondominium jest zatem złożoną strukturą prawną, jaką można zbudować w dziesiątkach wariantów, które w różnych praktycznych sytuacjach mogą wykazać zarówno zalety, jak i wady każdej kombinacji. Ale nawet najlepsze rozwiązania napotykały problem współwłasności, gdy interes właściwego utrzymania domu schodzi na drugi plan w porównaniu z utrzymaniem mieszkania, a koszt części konstrukcyjnych mieszkania nie przekracza 10% ceny wartości składników majątku wspólnego domu.

Biorąc pod uwagę różnorodność opcji, staje się jasne, że w krajach postsocjalistycznych nie tylko ukształtował

się dualistyczny model kondominium, ale być może rozpowszechniły się modele zmodyfikowane z własnymi szczególnymi wadami. Dotyczy to zwłaszcza krajów poradzieckich. Na przykład, typowe dla nich sytuacje to:

- niepewność co do własności gruntów, problematyczna rejestracja współwłasności gruntów;
- brak rejestracji domu jako nieruchomości;
- brak wyraźnego rozgraniczenia majątku wspólnego i osobistego oraz odpowiedzialności za utrzymanie majątku wspólnego w domu;
- dobrowolne utworzenie organizacji współwłaścicieli, faktyczny brak podmiotu własnościowego;
- stałe zadłużenie z tytułu opłat za mieszkanie i usługi komunalne;
- niepewność i słabość zarządzających;
- brak planowania remontów kapitalnych i innych.

3. Model unitarny

Możliwą alternatywą dla modelu dualistycznego ze wskazanymi wadami mógłby być model kondominium bez wad, ale przede wszystkim model unitarny, w którym współwłaściciele posiadają udziały we wspólnej nieruchomości (gruntach i budynkach) i otrzymują wyłączne prawo do korzystania z określonego mieszkania w budynku (Austria, Szwajcaria, Holandia, Norwegia). Stowarzyszenie właścicieli zarządza tymi częściami domu, które znajdują się poza granicami poszczególnych mieszkań, ale z większą dbałością o obiekt. Jednocześnie model ten, po zdefiniowaniu pojedynczego obiektu nieruchomości, zachowuje wadę braku jednego podmiotu własności.

W najnowszym modelu spółki mieszkaniowej (Finlandia) problem ten został rozwiązany w następujący sposób [5]. Współwłaściciele posiadają udziały w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, która z kolei jako jeden podmiot jest właścicielem kompletnej nieruchomości i przyznaje członkom spółki wyłączne prawo do korzystania z określonego mieszkania w budynku. Lista współwłaścicieli spółki mieszkaniowej podlega rejestracji państwowej. Tym samym udziały są związane z lokalem, a prawa użytkowania są analogiczne do praw własności (udziały można sprzedać jako ruchomość, ale nie mieszkanie jako pseudonieruchomość). Zarządzaniem zajmują się organy spółki mieszkaniowej, czyli zgromadzenie wspólników i wybierany zarząd. Często praktykuje się angażowanie spółki zarządzającej.

Badania na przykładzie Ukrainy pokazały, że dominująca prywatna własność mieszkań (ponad 99%) i model kondominium, zostały zniekształcone przez [6]:

- brak podmiotu własności,
- erozję pojedynczej nieruchomości,
- niepewność własności działek.

W warunkach niskich dochodów ludności niewystarczających na opłacenie usług komunalnych oraz utrzymanie i remonty budynków, aby zapobiec przyspieszonemu zużyciu

się zasobów mieszkaniowych, potrzebne były inwestycje zewnętrzne. Okazało się jednak, że ukształtowany model kondominium nie daje takiej możliwości, ponieważ mieszkanie w większości przypadków jest niepodzielnym przedmiotem kupna i sprzedaży, a dom jest zbiorem mieszkań. Ponadto poprawa modelu nie rozwiązuje problemu wypłacalności właścicieli mieszkań. Dlatego wydaje się, że jedynym wyjściem może być przekształcenie dualistycznego modelu współwłasności mieszkań (kondominium) w jednolity model, w formie spółki mieszkaniowej. Rozwiązanie takie stało się bardziej zasadne, gdy przeanalizowano mechanizmy przyciągania inwestorów do odbudowy zniszczonych przez wojnę budynków [7, 8].

4. Porównanie modeli w renowacji domów

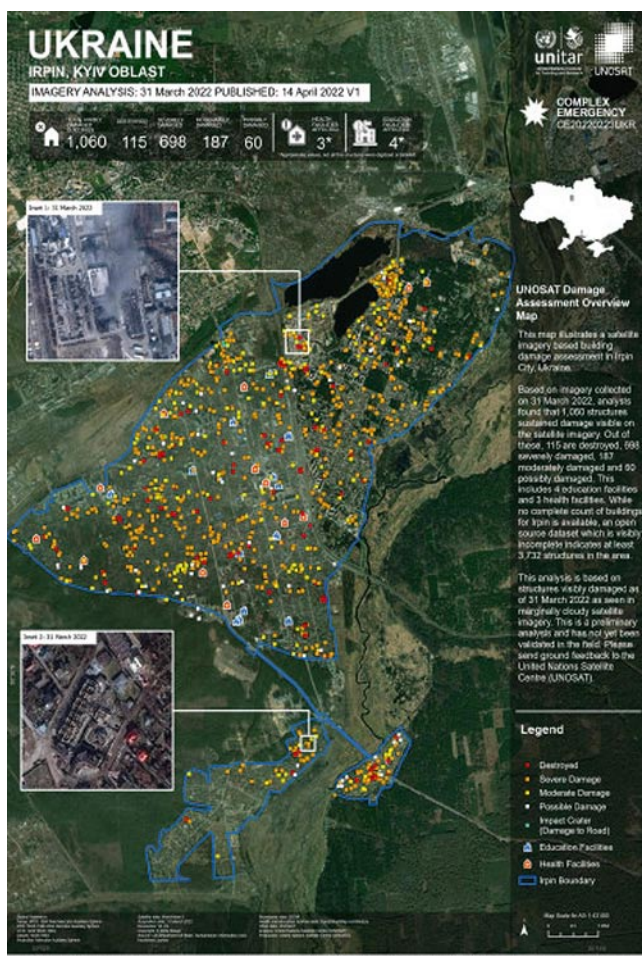
I tak, na przykładzie miasta Irpin, w częściowo zniszczonym budynku (rys. 1) sytuacja wygląda następująco: właściciele uszkodzonych, całkowicie lub w znacznym stopniu, mieszkań, utracili swój majątek, ponieważ takie mieszkanie jest niemożliwe lub trudne do sprzedania. Ponadto remonty wewnętrzne mieszkań leżą po stronie właściciela, co również jest trudne do przeprowadzenia ze względu na brak funduszy. Jednocześnie wszyscy współwłaściciele domu, za obojętną zgodą, mogą przeprowadzać kapitalny remont zniszczonej części wspólnej domu.



Rys. 1. Częściowo uszkodzony budynek [9]



Rys. 2. Całkowicie zniszczony budynek [10]



Rys. 3. Zniszczona część miasta [11]

W przypadku pozyskiwania zewnętrznych środków publicznych finansowanie powinno opierać się oszacowaniach i być kierowane dwutorowo: na elementy współwłasności oraz na elementy wewnętrzne mieszkań. Pierwsza łączna kwota może zostać zgromadzona w funduszu remontowym domu, a druga – wypłacona bezpośrednio każdemu z właścicieli zniszczonych mieszkań. Możliwe jest również pożyczanie pieniędzy od stowarzyszeń współwłaścicieli i właścicieli zniszczonych mieszkań. Nerozwiązany pozostaje jednak problem braku ewidencji księgowej domu oraz osoby prawnej będącej właścicielem domu. Problemy te łatwiej rozwiązuje model spółki mieszkaniowej. Co więcej, im większa skala spółki pod względem liczby posiadanych domów, tym relatywne straty użytkowników zniszczonych mieszkań, na tle strat całkowitych spółki, są mniejsze.

W przykładzie przedstawionym na rysunku 2 (całkowicie zniszczony budynek) wszyscy właściciele stracili mieszkania. Muszą oni podjąć decyzję co do dalszych działań. Taka decyzja musi oficjalnie dotyczyć rozbiórki domu i sposobu użytkowania gruntu. Jednak w większości przypadków nie są zarejestrowane ani granice działki, ani współwłasność domu. Nie ma również podmiotu prawnego – właściciela domu. Pomoc państwa może zapewnić rekompensatę

pieniężną. Możliwa jest również budowa nowego domu na działce, co wymaga uzgodnienia z jej oficjalnym właścicielem. Zgodnie z modelem spółki mieszkaniowej działka pozostanie przy osobie prawnej, jej straty będą łatwiejsze do ustalenia, a problemy zarządcze i finansowe będą łatwiej rozwiązywane.

W przypadku zniszczenia części zasobów mieszkaniowych miasta konieczny jest program odbudowy mieszkań. Prawdopodobne jest, że znaczna część środków będzie mogła być pobierana odpłatnie. To będzie wymagać z jednej strony wyceny istniejącego majątku współwłaściciela, a z drugiej – wyceny inwestycji. Na tej podstawie wskazane jest zorganizowanie specjalnej spółki mieszkaniowej z prawami do gruntu. Potrzebny jest zatem model „otwarty” dotyczący inwestycji zewnętrznych, który pozwoliłby, przy zachowaniu praw do użytkowania mieszkania, stopniowo przekształcać majątek niewypłacalnego właściciela w środki niezbędne do utrzymania i eksploatacji mieszkania i domu. Z drugiej strony konieczne jest przekształcenie odpowiednich środków inwestora w jego udział w spółce mieszkaniowej. Modyfikacja modelu spółki mieszkaniowej powinna więc polegać na tym, że prawa do rozporządzenia i użytkowania określonego mieszkania mogą być podzielone pomiędzy pierwotnego właściciela i inwestora. Pierwotny właściciel stopniowo traci udział na rzecz inwestora jako leasingodawcy i staje się najemcą. W takim przypadku ważne jest aby:

- dać możliwość pierwotnemu właścicielowi, jeśli sobie tego życzy, pozostania w jego mieszkaniu;
- zapewnić mu środki niezbędne do opłacenia mieszkania i usług komunalnych;
- zapewnić inwestorowi godziwy dochód.

Transformacja modelu własnościowego umożliwi również:

- uzyskanie przez spółkę mieszkaniową prawa własności działki zamiast współwłasności właścicieli mieszkań;
- zarejestrowanie prawa własności kompletnej nieruchomości;
- wprowadzenie pełnej księgowości obiektu nieruchomości w celu efektywnego zarządzania;
- jednoznacznie określić wartość domu i związek między stanem domu a wartością praw do lokalu w nim;
- zapewnienie możliwości przeprowadzenia transakcji częścią akcji;
- uproszczenie tych operacji, uznając udziały za ruchome wartości niematerialne i prawne;
- przeprowadzenie transakcji akcjami cyfrowymi podzielonymi na tokeny;
- angażowanie zewnętrznych firm zarządzających inwestycją i jej udział we własności spółki;
- utworzenie segmentu mieszkań dochodowych przy przyciąganiu inwestycji prywatnych i segmentu mieszkań socjalnych przy wykorzystaniu środków budżetowych.

Zaproponowany model będzie uzupełnieniem istniejącego systemu stosunków własnościowych mieszkań i może być wprowadzany zarówno w domach w budowie, jak i w eksploatacji. Biorąc pod uwagę wieloaspektowy obszar problematyki gospodarki mieszkaniowej, badania w artykule pogłębiają nasze rozumienie na styku problematyki mieszkaniowej i innowacji w zarządzaniu przedsiębiorstwem, kreują

nowy kierunek skutecznego doskonalenia form współwłasności mieszkania i gospodarki mieszkaniowej.

5. Podsumowanie

Mechanizm współwłasności w budynku wielomieszkaniowym łączy w sobie dążenie do korzystnego usytuowania obiektu oraz zachowanie wysokiej wartości majątku, co wymaga gwarancji własności i efektywnego zarządzania. Z drugiej strony efektywność tę traci się w przypadku podziału pojedynczego obiektu nieruchomości na części, gdy dochodzi do rozdzielenia odrębnych praw własności, a także gdy istnieje wielu właścicieli obiektu. Wymaga to opracowania przepisów symulujących zarządzanie pojedynczą nieruchomością przez jednego właściciela. To zadanie jest skomplikowane w dużych nowoczesnych kompleksach mieszkaniowych i staje się trudne do wykonania. W artykule zaproponowano zasadniczą rezygnację z działań w tym kierunku i zastosowanie modelu jednego właściciela korporacyjnego z pełnym zestawem praw majątkowych i silnym zarządzaniem wewnętrznym w stosunku do jednego obiektu nieruchomości. W ten sposób wszystkie sprzeczności stają się wewnętrzne i są rozwiązywane ze wspólnego centrum, którego głównym celem jest efektywność obiektu własności przez cały cykl jego życia.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Ireland D., What is wrong with housing in Eastern Europe today? *Journal of Urban Regeneration and Renewal* 14/2020
- [2] Van der Merwe C. A., Comparative Study of the Distribution of Ownership Rights in Property in an Apartment or Condominium Scheme in Common Law, Civil Law and Mixed Law Systems, *Georgia Journal of International and Comparative Law* 31(1)/2002
- [3] Królikowska K., Transplants of condominium law in Central and Eastern Europe. Mutual interaction between contemporary systems and branches of law in European Countries, Częstochowa, 2017
- [4] Hegedus J., Horvath V., Somogyi E., Bajomi A., Gerohazi E., Szemzo H., Affordable housing in Central and Eastern Europe: Identifying and overcoming constraints in new member states, *Metropolitan Research Institute*, 2017
- [5] Lujanen M., Legal challenges in ensuring regular maintenance and repairs of owner-occupied apartment block., *International Journal of Law in the Built Environment* 2(2)/2010
- [6] Nikolaiev V., Shcherbyna A., Building Management Component in Elaboration of New Ukrainian Housing Policy Concept, In 27th Annual European Real Estate Society Conference. ERES: Conference. Kaiserslautern, Germany, June 2–5, 2021, <https://eres.architexturez.net/doc/oai-eres-id-eres2021-50>
- [7] Nikolaiev V., Shcherbyna A., Transforming housing ownership in Ukraine-2022: residential building property before destruction and after restoration, Abstracts ERES Conference. June 22–25, 2022, Milan, https://library.eres.org/eres2022/paperupload/P_20220325100325_4912.pdf
- [8] Nikolaiev V., Shcherbyna A., Changing property relations while investing in renovation of destroyed housing in Ukraine, AREUEA-AsRES Conference, August 4–7, 2022, Tokyo, Japan. https://jarefe.com/application/files/7016/5948/2210/Agenda_Abstracts_2022AsRES-AREUEA_20220803.pdf
- [9] URL: <https://www.stb.ua/slid/ru/2022/03/07/oleksij-surovtsev-pokazav-na-slidki-obstruil-svogo-budinku-v-irpeni/>
- [10] URL: <https://nashkiev.ua/news/v-irpeni-demontovali-zruinovanii-rosiiskimi-aviaudarami-budinok>
- [11] URL: <https://ru.espreso.tv/bolee-70-povrezhdennykh-zdaniy-v-irpene-58-v-gostomele-oon-opublikovala-kartu-sputnikovykh-snimkov-razrushennykh-vragom-ukrainskikh-gorodov>