

ГОВОРЯТ О НЕДВИЖИМОСТИ, ПОДРАЗУМЕВАЮТ ЗЕМЕЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ

Валерия РЫЖАЯ

Как разделить земельный участок под многоквартирным домом между жильцами и при этом справедливо соотносить его с собственностью квартиры — тема, которую обсудили эксперты из разных стран во время вебинара, организованного Международной ассоциацией менеджмента недвижимости.

Большинство людей считают собственностью лишь площадь своей квартиры в многоквартирном доме. Правда, бывает, еще используют в личных целях и часть тамбура, чаще всего выступающего в роли подсобного помещения. Однако стены с небольшим коридором не могут висеть в воздухе на пятом или девятом этаже. Вот и приходится хозяину квадратных метров признавать, что площади вне его квартиры также имеют к нему непосредственное отношение. Это определено в Жилищном кодексе Республики Беларусь — участники совместного домовладения обязаны нести расходы по содержанию, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества пропорционально их доле в праве общей собственности на это имущество. И тут справедливо возникает вопрос, как определить долю

собственности в совместном домовладении и чем может быть полезен зарубежный опыт?

Открывая мероприятие, исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости Геннадий КАЛЁНОВ озвучил мысль, что в некоторых государствах в отношении управления многоквартирными домами квартиры считаются второстепенным вопросом, главное — сам дом. Права и ответственность будущих собственников формируются еще на этапе его проектирования и строительства. В большинстве же постсоветских стран, наоборот, на первом месте стоят квартиры.

ПОРЯДОК

Показательным в этом плане считается опыт Германии, которым успешно пользуются во мно-

гих частях света, в том числе в Китае. Как на практике проходит регистрация земли и земельного участка при создании совместного домовладения, а также, каким образом определяется доля в нем, участникам коллоквиума рассказала немецкий эксперт, директор проектов IWO e. V. Лариса ШРЕККЕНБАХ.

В Германии в первую очередь застройщик покупает земельный участок, на котором планирует построить многоквартирный дом. Далее инвестору необходимо провести поквартирное разделение застройки. Для этого разрабатывается Декларация о разделении собственности многоэтажного дома. В документе точно указаны размер и границы собственности жилья. Они обозначаются разными цветами в поэтажных планах технического паспорта на дом, а также в дополнительных текстовых пояснениях. К слову, после продажи первой квартиры объединение собственников жилья образуются автоматически.

Обязательная часть Декларации — План разделения. В нем обозначены необходимые для изображения дома чертежи в масштабе 1:100 (горизонтальный и поперечный разрез, фасад).

Второй неотъемлемой частью Декларации является Устав совместного домовладения. Его положения регулируют права и обязанности собственников квартир между собой и управляющим. Иными словами, устав дополняет, конкретизирует предписания Закона о жилой собственности.

Все последующие собственники связаны правилами и обязаны их соблюдать. Декларация о разделении собственности является приложением к договору о покупке квартиры в многоквартирном доме. То есть покупая квартиру, человек точно знает, что принадлежит ему, сколькими долями он владеет, потребительские качества дома, что можно и что нельзя там делать, за что необходимо платить, как принимаются решения по управлению. Все его права и обязанности прописаны на бумаге.

ПО ПОЛОЧКАМ

Для понимания тонкостей при определении размера и регистрации доли в общем имуществе совместного домовладения, эксперт обратила внимание на некоторые нюансы:

— *Индивидуальной собственностью считаются помещения, определяемые договаривающимися сторонами (инвестором и будущим собственником), а также элементы здания, относящиеся к этим помещениям. Однако значиться таковой они будут только в том случае, если их можно изменить, убрать или добавить без ущерба для общего имущества. Например, комнаты, не используемые для проживания (кухня, ванная и т.д.), парковочные места на открытых площадках, если они относятся к квартире. Также ненесущие внутренние стены, штукатурка, обои, обшивка потолка и напольные покрытия, встроенные шкафы, межкомнатные двери в квартире, радиаторы, но без труб. Подвал может относиться как к общей площади, так быть и с персональным правом пользования.*

Таким образом, подытоживает спикер, к индивидуальной собственности не относятся те части здания, которые необходимы для его существования (функционирования) и безопасности, а также строения, сооружения и инженерное оборудование общего пользования.

Что касается общей собственности, то это все объекты, которые исключены из индивидуальной собственности по закону или по соглашению владельцев квартир и не принадлежащие третьим лицам. Также должны быть частью общей собственности земельный участок, если только открытые площадки или парковочные места на нем не были объявлены индивидуальной собственностью, части здания, которые необходимы для обеспечения существования и безопасности самого здания, оборудование, строения и сооружения, которые служат для общего пользования владельцев квартир.

К общей собственности в Германии принято относить фундамент, несущие стены и перекрытия, крышу, фасад окна. Также входная дверь в доме считается объектом общей собственности, как лестница и лифт. С 2012 года под определение общей собственности подпадают инженерные коммуникации до первого запорного вентиля в индивидуальной собственности. Канализационная система также считается общей собственностью. При этом немецкий эксперт обратила внимание — обязательные компоненты общего имущества не могут быть отнесены к индивидуальной собственности ни по решению, ни по соглашению.

Доля собственника в общей собственности учитывается при разделении земельного участка. От ее величины зависит не только размер платы за коммунальные услуги, но и сумма взноса на модернизацию дома. Важный момент немецкого законодательства — отсутствие норм, определяющих размер доли собственника общей площади. Застройщик сам решает, каким образом они будут распределены. Как правило, величина долевого соучастия каждого собственника квартиры в общей собственности рассчитывается, исходя из количества жилой и нежилой площади. При необходимости применяются коэффициенты, которые помогают определить недостатки и преимущества тех или иных квартир.

СПРАВЕДЛИВО ПОДЕЛИЛИ

Механизм расчета предельно прост. Чтобы рассчитать число долей, скажем, квартиры площадью 72 кв. м, нужно сложить общее количество квадратных метров. Пусть общий метраж дома равняется 400 кв. м. Далее следует вычислить тысячную часть квадратного метра. Следует учитывать, одна доля всегда рассчитывается с 4 цифрами после запятой. Путем простого под-

счета ($72 \text{ м}^2 \times 1000$):400 м^2 , получается, что у владельца квартиры в общей собственности имеется 180 долей.

У квартиры еще есть место на паркинге и подвал. Но площадь подвала и площадь места на парковке не входят в формулу для расчета доли. В Германии в законодательстве нет четкого указания на этот счет. Поскольку паркинг убирается только изредка, а электричество, водоснабжение, услуги хаусмастера не нужны, то площадь паркинга и не входит в формулу расчета. В тоже время в земельной книге делается запись, что к квартире относятся помещение в подвале и место на паркинге. На место в подвале и на паркинг отдельной регистрации как индивидуальной собственности нет. Эти помещения существуют как часть квартиры, о чем записано в земельной книге, но в формуле расчета для определения доли собственности не учитываются. Хотя по желанию можно оформить их как собственность.

Таким образом, в немецком законодательстве отсутствует понятие «земельный участок». При этом определения «земельная собственность» и «недвижимость» идентичны. Говорят о недвижимости, подразумевают — земельную собственность, и наоборот. ■

