

## ПРОТОКОЛ

международного коллоквиума 01 июля 2021

Организатор: Международная ассоциация менеджмента недвижимости (МАМН — Беларусь) при содействии проекта ЕС «ПРОМХАУС».

Тема: Практика предоставления (продажи) и регистрации земельного участка при возникновении совместного домовладения. Определение размера и регистрация доли в общем имуществе совместного домовладения.

Спикеры и участники: представители немецких организаций негосударственного сектора, государственных организаций и учреждений образования, развития строительной отрасли из Беларуси, Казахстана, Латвии, России, Украины, Узбекистана.

Цель: получить краткую информацию о практике предоставления (продажи) и регистрации земельного участка при возникновении совместного домовладения, определении размера и регистрации доли в общем имуществе совместного домовладения, начиная с этапа проектирования жилого многоквартирного дома.

Техническое сопровождение в Zoom: IWO e.V. г. Берлин и проект ЕС «ПРОМХАУС».

**Лариса Шреккенбах**, директор проектов IWO e.V. г. Берлин, выступила с импульсным докладом. Она рассказала о разделении земельного участка на доли при продаже квартир в совместном домовладении в Германии. При этом последовательность следующая:

- Застройщик покупает земельный участок
- Застройщик проектирует жилой многоквартирный дом и начинает составление документов для будущего совместного домовладения
- Строится многоквартирный дом
- Производится документальное разделение на индивидуальную собственность для будущих владельцев и их общее имущество (нотариально заверенная Декларация о разделении собственности, включающая «Правила (устав) совместного домовладения»)
- Начинается продажа квартир отдельным собственникам
- Создаётся ОСЖ – Объединение собственников жилья – которое имеет название в соответствии с адресом многоквартирного дома

При этом к индивидуальной собственности не относятся те части здания, которые необходимы для его существования и безопасности, а также строения, сооружения, оборудование общего пользования.

Объектами индивидуальной собственности в первую очередь являются помещения, определяемые волей договаривающихся сторон (квартиры), и элементы здания, относящиеся к этим помещениям (например, парковочные места, кладовка в подвале или кладовка на лестничной площадке).

Однако они считаются индивидуальной собственностью только в том случае, если их можно изменить, убрать или добавить без ущерба для общего имущества.

Пример таких элементов здания:

Комнаты в отдельной квартире или комнаты, не используемые для проживания

Парковочные места на подземном паркинге и на открытых площадках вне здания

Ненесущие внутренние стены

Штукатурка, обои, обшивка потолка и покрытие пола в квартире

Встроенные шкафы, межкомнатные двери в квартире

Радиаторы (которые можно снять, заменить) без отопительных труб

Подвал – общая собственность с индивидуальным правом пользования

**Важно:** такие элементы здания относятся к квартире (связаны с квартирой), но не учитываются при определении количества голосов собственника квартиры на общем собрании и не учитываются при распределении затрат на содержание общего имущества.

Объекты, которые должны быть частью общей собственности (общего имущества):

- земельный участок, если только открытые площадки или парковочные места не были объявлены отдельной собственностью, связанной с квартирами
- части здания, которые необходимы для обеспечения существования или безопасности здания
- оборудование, строения и сооружения, которые служат для общего пользования владельцев квартир

Законодательные нормы для определения размера долей собственника в общей собственности отсутствуют. Это делается либо по решению первого владельца (собственника-застройщика на этапе проектирования дома), либо путем расчета в соответствии с жилой или нежилой площадью, при необходимости с коэффициентом, чтобы учесть особые преимущества или недостатки квартир.

Метод расчёта (пример):

1. Сложить общее количество квадратных метров в доме (например, получилось 400)

2. Вычислить тысячную часть одного квадратного метра

$$400 \text{ м}^2 = 1.000$$

$$1 \text{ м}^2 = 1000/400$$

$$1 \text{ м}^2 = 2,5000$$

(одна доля всегда рассчитывается с 4 цифрами после запятой)

3. Рассчитать долю в тысячных частях для каждого владельца квартиры, например, доля владельца квартиры А при площади 72 м<sup>2</sup> рассчитывается так:

$$72,0 \times 2,5000 = 180,00$$

Владелец квартиры А имеет 180/1,000 МЕА (сто восемьдесят тысячных долей в общем имуществе).

Собственник квартиры	м <sup>2</sup>	Доля в тысячных частях
А	72,00	180,00/1.000
В	112,40	281,00/1.000
С	54,20	135,50/1.000
Д	161,40	403,50/1.000
	400,00	1.000/1.000

Коэффициент может быть не только 1.000, но и 10.000, например, в больших многоквартирных домах.

Упрощённое понятие Декларации о разделении собственности (Teilungserklärung)

Декларация о разделении собственности в узком смысле содержит данные предыдущего владельца недвижимости, а также данные недвижимости земельного участка.

Декларация должна быть составлена продавцом (собственником/застройщиком) перед продажей первой квартиры. В ней также содержится объяснение о разделении земельного участка на виртуальные доли будущих собственников в общей собственности (Miteigentumsanteile), которые связаны с соответствующей индивидуальной собственностью (Sondereigentum) на определенные помещения в квартире или в подвале.

Документ называется «Декларацией», потому что в ней заявляют перед ведомством, которое ведёт поземельные книги, что соответствующий земельный участок и капитальное строение будет разделён между разными собственниками.

В Декларации точно описаны размер и границы индивидуальной жилой собственности (квартир).

Декларация с её двумя частями – Декларацией о разделении собственности в узком смысле и Уставом (правилами) этого отдельного совместного домовладения – является обязательным приложением к договору о покупке квартиры в многоквартирном доме. Таким образом, все члены совместных домовладений в Германии купили свои квартиры вместе с заранее установленными правилами и нотариально заверили обязательство эти правила соблюдать.

Устав (правила) совместного домовладения, по совместному пользованию общей собственности (Gemeinschaftsordnung)

- Положения устава совместного домовладения в большей степени касаются содержания индивидуальной собственности.
- Но в том числе определяют общие правила – оплата расходов, принятие решений на общих собраниях и другие.
- С одной стороны, положения включены в устав, с другой стороны, они включены в земельную книгу как описание индивидуальной собственности. Все последующие покупатели-собственники также связаны этими правилами и обязаны их соблюдать.

**Томас Руланд**, адвокат, адвокатская контора «Др. Кёлер & Партнер» из г. Берлина, привёл примеры из своей практики и показал, как выглядят реальные документы при регистрации сделки купли-продажи квартиры в совместном домовладении.

Пример определения доли (квартира 9 площадью 79,50 м2 имеет долю 29,0145/1.000

Objekt: Parkviertel-Dahlem, 14195 Berlin Steglitz-Zehlendorf  
Haustyp D, Haus Nr.45 - Taylorstraße 10, 10a, 10b

**Berechnung Miteigentumsanteil 1/1000**  
(Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung vom 23.November 2003; Balkone sind mit 50% berücksichtigt)

Stand: 19. Dez. 2005

Wohnung Nr.	Geschoss	Hausnr. und Lage	Zimmer	Wohnfläche m²	in	MEA 1/1000	benutzbare Fläche m²	in	SN Mietgarten
1	Erdgeschoss	10b links	5	100,83		37,5030	108,40		SN
2	Erdgeschoss	10b rechts	4	90,83		32,0395	92,40		SN
3	Erdgeschoss	10a links	3	84,37		28,8095	79,20		SN
4	Erdgeschoss	10a rechts	3	84,37		28,8095	79,20		SN
5	Erdgeschoss	10 links	4	94,03		32,1079	92,60		SN
6	Erdgeschoss	10 rechts	5	110,13		37,6054	108,70		SN
7	1.Obergeschoss	10b links	5	113,16		38,6401	108,80		
8	1.Obergeschoss	10b rechts	4	97,26		33,2108	92,90		
9	1.Obergeschoss	10a links	3	84,97		29,0145	79,60		
10	1.Obergeschoss	10a rechts	3	84,97		29,0145	79,60		
11	1.Obergeschoss	10 links	4	97,56		33,3132	93,20		
12	1.Obergeschoss	10 rechts	5	113,26		38,6742	108,90		
13	2.Obergeschoss	10b links	5	112,76		38,3538	108,40		
14	2.Obergeschoss	10b rechts	4	97,26		33,2108	92,90		
15	2.Obergeschoss	10a links	3	84,87		28,9800	79,70		
16	2.Obergeschoss	10a rechts	3	84,97		29,0145	79,60		
17	2.Obergeschoss	10 links	4	97,56		33,3132	93,20		
18	2.Obergeschoss	10 rechts	5	113,16		38,6401	108,80		
19	3.Obergeschoss	10b links	5	112,66		38,4693	108,30		
20	3.Obergeschoss	10b rechts	4	95,46		32,5962	91,10		
21	3.Obergeschoss	10a links	3	83,87		28,6386	78,70		
22	3.Obergeschoss	10a rechts	3	83,67		28,5706	78,50		
23	3.Obergeschoss	10 links	4	95,76		32,6989	91,40		
24	3.Obergeschoss	10 rechts	5	112,76		36,5035	108,40		
25	Dachgeschoss	10b links	3	115,05		39,2854	110,69		
26	Dachgeschoss	10b rechts	3	96,89		33,0844	92,53		
27	Dachgeschoss	10a links	3	81,31		27,7645	76,95		
28	Dachgeschoss	10a rechts	3	81,31		27,7645	76,95		
29	Dachgeschoss	10 links	3	96,89		33,0844	92,53		
30	Dachgeschoss	10 rechts	3	115,05		39,2854	110,69		
				2.929,00		1000,0000000	2.803,44		0,00

2.929,00 in m² = 1000      1000 : 2929,00 = 0,341464      Multiplikationsfaktor

Соответственно общие годовые расходы ОСЖ делятся на 1000 и умножаются на 29,0145 и получается доля в расходах собственника квартиры 9, эту сумму он должен перечислить на счёт ОСЖ (допускается по 1/12 части каждый месяц в начале месяца).

Пример сведений о квартире в Поземельной книге: по коду 5352 можно определить, что это квартира 9 площадью 79,50 м<sup>2</sup> с долей голосов 29,0145 и что с этой квартирой связана кладовка в подвале и парковочное место как индивидуальная собственность. Но кладовка и парковочное место не являются отдельными объектами с определением их доли голосов и доли в расходах.

Bestandsverzeichnis				Blatt 5352	
1	2	3		4	5
		Flur	Flurstück		
1	29.0145/1.000		Miteigentumsanteil an dem Grundstück		5581
	32	36	Bekläude- und Freifläche Taylorstr. 10, 10 A, 13 B		
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9</p> <p>1stet Auftragsunterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.02.2007 in der Fassung der Bescheinigung vom 01.12.2007 (Geschäftszeichen des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf von Berlin: BWA 308 1581/06 Taylorstraße 10, 10 A, 13 B, Haus 45; Bescheinigung Nr. 299/07).</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundstück angelegt (Löhlem Blätter 5366 bis 5371). Hier hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gebundenen Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Veränderungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Erstveräußerung.</p> <p>Sondereigentumsrechte sind vereinbart.</p> <p>Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 14.10.2006, und 11.12.2007 (UR-Nrn. 185/2006 und 354/2007, Notar Ek. Frank Rodloff in Berlin) sowie vom 24.07.2006, 09.07.2007, und 19.03.2008 (UR-Nrn. 207/2006, 326/2006, 245/2007 und 91/2008, Notar Dr. Christof Lehmann in Berlin); darüber Übertragen aus Dahlem Blatt 5343; eingetragen am 18.04.2008.</p> <p>K. Mehnert</p>					

Bestandsverzeichnis				Blatt 5352	
Bestand und Zuschreibungen		Abrechnungen		Blatt 5352	
1	2	3	4	5	6
1	Die Sondereigentumsrechte am Kellerraum Nr. K 13 und Stellplatz Nr. 30 sind Dahlem Blatt 5352 zugeordnet. Gemäß Bewilligung vom 30.07.2008 (UR-Nr. 254/2008) und vom 19.09.2008 (UR-Nr. 337/2008, jeweils Notar Dr. Christoph Lehmann in Berlin) ergänzend eingetragen am 17.07.2009.				
	H. Berger				

**Наталья Кондратьева**, заместитель начальника управления ГУП "Национальное кадастровое агентство", г. Минск, выступила с содокладом «Практика выделения земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома, оформления земельного участка организацией собственников, определения долей участников совместного домовладения в Республике Беларусь».

Она в частности рассказала о порядке регистрации жилых и нежилых помещений в совместных домовладениях в Республике Беларусь, регистрации земельных участков и определении доли в общем имуществе.

Основные отличия от немецкой практики:

- земельный участок не является частью общей собственности совместного домовладения
- соответствующие собственники квартир обязаны нести расходы соразмерно своей доли в общем имуществе по оплате земельного налога на переданный в бессрочное пользование общий земельный участок
- при новом строительстве земельный участок передаётся в обязательном порядке по решению местного органа власти в срочное пользование или срочную аренду Застройщику многоквартирного дома в границах стройки
- затем по завершении строительством многоквартирного дома в обязательном порядке по решению местного органа власти - в бессрочное пользование организации собственников в границах, определённых землеустроительным делом

- каждая организация собственников может в свободном доступе на портале агентства посмотреть площадь своего земельного участка, его кадастровую стоимость и рассчитать стоимость земельного налога (с понижающим коэффициентом для жилых домов)
- до окончания 2021 года все многоквартирные жилые дома – совместные домовладения, в том числе старой постройки без создания организации собственников, будут иметь землеустроительное дело и просматриваемые в свободном доступе сведения о земельных участках, переданных в бессрочное пользование для всех многоквартирных домов
- доля в общем имуществе, как правило, не подлежит регистрации с занесением в регистрационную книгу (документ единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)
- правила определения доли в общем имуществе одинаковы для всех совместных домовладений и по сути аналогичны немецким, за исключением практики связанных с квартирой элементов зданий
- такие помещения, как кладовка в подвале или парковочное место, подлежат отдельной регистрации как объект недвижимого имущества в индивидуальной собственности, и такие объекты участвуют в определении доли в общем имуществе и доли в расходах по содержанию общего имущества
- таким образом, общая площадь помещений дома для определения голосов и доли, включает в себя все помещения на которые зарегистрировано право собственности (например, кладовки в подвале, парковочные места на паркинге и т.д.)

**Юрис Виджис**, член правления МАМН, квалифицированный управляющий из Латвии, рассказал о некоторых проблемах, связанных с темой коллоквиума. В частности, при приватизации квартир земля была отдана совладельцам домов как часть общего имущества.

Но по разным причинам для части многоквартирных домов земля не была передана, и теперь совладельцы дома вынуждены арендовать землю у муниципалитета, который остался собственником этой земли. При этом ставки аренды лояльны.

Самая большая проблема – те многоквартирные дома, которые в результате денационализации были возвращены старым владельцам, и эти владельцы стали собственниками земли. Теперь эти владельцы требуют от жильцов всё более высокой платы за землю, и суды как правило становятся на сторону владельцев.

Государство понимает, что совершило ошибку, но подготовленный для решения этой проблемы Закон уже 6 лет находится в Сейме и не принят.

**Александр Сидоренко**, заместитель генерального директора ООО «Институт развития строительной отрасли», г. Москва, рассказал о своём видении решения проблем – по его мнению, это возможно в новом строительстве при моделировании отношений между будущими собственниками и расчёта долей исходя их наличия трёх разных категорий недвижимости (жилые помещения, нежилые помещения, связанные с жилыми помещениями).

Состоялась дискуссия участников из Беларуси, Германии, Казахстана и Узбекистана.

*Международная ассоциация менеджмента недвижимости выражает благодарность проекту ЕС «ПРОМХАУС» и лично Ларисе Шреккенбах, а также ректору Частного института управления и предпринимательства Николаю Синяку за содействие в подготовке коллоквиума.*