

ОБ АКТУАЛЬНОСТИ МОДЕРНИЗАЦИИ КАДАСТРОВОЙ МОДЕЛИ ЗДАНИЯ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

Л. С. Семёнова, студентка 4 курса БГТУ

Научный руководитель: кандидат технических наук, доцент **С. А. Шавров** (БГТУ)

Совместное домовладение – это правоотношения собственников недвижимого имущества, включающего земельный участок и расположенные на нем здание (здания) и (или) иные объекты недвижимости, отдельные части которого находятся в государственной и (или) частной форме собственности двух и более собственников, а остальные части являются общей долевой собственностью [1].

Совместное домовладение – особый объект, управление которым отличается большими сложностями. В последнее время участились случаи обращения граждан с просьбой о проведении проверок соблюдения требований законодательства в области формирования и государственной регистрации объектов недвижимого имущества совместного домовладения.

Примером может послужить ситуация: после ввода в эксплуатацию жилых домов, определяемых как объекты жилищного строительства без встроенных нежилых помещений предпринимательского назначения, недобросовестный застройщик, незаконно зарегистрировав за собой право собственности на них без соответствующих выплат, изменения технической документации и разделения инженерных сетей, вычленил без согласия собственников домов из подвальных этажей изолированные нежилые помещения.

Предметом договора долевого строительства являлось строительство многоквартирного жилого дома со всеми встроенными административными помещениями, а также строительство квартиры, расположенной в доме. Согласно договору, инвестиции участника долевого строительства должны покрывать все затраты, возникающие у застройщика, пропорционально доле участника. В стоимость квартиры включены еще и стоимость земельного участка, затраты на благоустройство, озеленение, инженерные сети и т. д. Встроенные нежилые помещения назначались для обслуживания жилого дома, однако позже были зарегистрированы как собственность застройщика.

Подобный пример можно привести и в отношении нежилого здания, находящегося в долевой собственности. Изолированные помещения (электротрощитовая, вентиляционная камера и теплоузел),

фактически обслуживающие все здание, принадлежат некоторому обществу с ограниченной ответственностью, в то время как не могут являться самостоятельными объектами хозяйственного назначения. Данная ситуация сложилась в результате того, что помещение большей площадью было разделено и вспомогательные помещения были зарегистрированы за одним собственником. Общество с ограниченной ответственностью требует освободить данные помещения от имущества товарищества собственников с целью их последующей продажи, что не представляется возможным из-за наличия в них инженерных коммуникаций, электрооборудования, вентиляции, трубопроводов отопления, водопровода, к которым необходимо обеспечение постоянного доступа.

Приведенные случаи вызывают множество сомнений относительно законности действий застройщика, государственного регистратора, вопросов, связанных с правильностью уплаты налогов и осуществления платежей за жилищно-коммунальные услуги. Этих проблем можно избежать, если на стадии проектирования в технической документации индивидуально определить все объекты недвижимого имущества, входящие в состав совместного домовладения.

Необходимо внести декларацию о разделении собственности, содержащую индивидуальное определение всего недвижимого имущества совместного домовладения, в состав документов, являющихся основанием для административной процедуры государственной регистрации создания объекта недвижимости совместного домовладения. Субъектом государственной регистрации указанных деклараций предлагается установить застройщика объекта недвижимости. Данное предложение основывается на опыте Германии [2, с. 31–36] и Российской Федерации [3].

Литература

1. О совместном домовладении [Электронный ресурс] : Закон Республики Беларусь от 8 янв.1998 г. № 135-3 : с изм. и доп. от 28 авг. 2012 г. № 428-3 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – Минск, 2013.
2. Меркель, В. Разделение собственности многоэтажных домов – совершенствование системы управления жильем / В. Меркель // Роль управленческих кадров в развитии ресурснезависимого коммунального хозяйства : материалы II Междунар. конф., Минск, 12 нояб. 2015 г. / Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь ; редкол.: И. В. Прус, С. В. Шаврук. – Минск, 2014. – С. 135.
3. О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] : Федер. закон, 3 июля 2016 г., № 304-ФЗ // ИС Континент. – М., 2017.