

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ОРГАНИЗАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

С развитием рынка недвижимости в Республике Беларусь появляется все большее количество объектов недвижимости совместного домовладения как жилого, так и коммерческого назначения. В связи с этим возникает потребность организации эффективного управления ими. Для этих целей необходимо изучить зарубежный опыт, выбрать лучшие практики и оценить возможность их применения.

В зарубежной практике различают понятия «комплекс апартаментов» и «кондоминиум». Кондоминиум (сокращенный вариант – кондо) в США и в большинстве канадских областей, является типом собственности, который представляет собой совокупность индивидуальных жилых и коммерческих объектов, мест общего пользования, а также участка, на котором они расположены. Аналогичный подход применяется в других англоязычных странах, включая следующие системы владения недвижимостью:

- «strata title» в Австралии, Фиджи, Индии, Индонезии, Малайзии, Новой Зеландии, Филиппинах, Сингапуре и др.;
- «commonhold» в Великобритании;
- «sectionaltitle» в Южной Африке.

Различие между комплексом апартаментов и кондоминиумом лежит в юридической плоскости. Нет никакого способа дифференцировать кондоминиум от апартаментов визуально или путем посещения здания. Здание, которое построено как кондоминиум (в котором отдельные помещения распроданы различным владельцам), может также быть построено в другом месте как комплекс апартаментов (девелопер сохраняет право собственности на объект и сдает отдельные помещения в аренду). На практике девелоперы склонны строить кондоминиумы с использованием более высоких стандартов качества, нежели комплексы апартаментов из-за различий между рынками купли-продажи и аренды.

С технической точки зрения, кондоминиум представляет собой совокупность изолированных помещений и мест общего пользования вместе с земельным участком, на котором они расположены.

Ассоциация домовладельцев, членами которой являются владельцы квартир, управляет кондоминиумом через совет директоров, который избирается ее членами. В зависимости от юрисдикции она

может иметь различные наименования, например, «название объекта», «название секции» или «ассоциация собственников-арендаторов», «корпоративный орган», «корпорация владельцев», «кондоминиум» или «ассоциация кондоминиумов». Помимо прочего, ассоциация оценивает величину затрат на содержание мест общего пользования, решает сколько должен заплатить каждый владелец и имеет юридические полномочия собирать эту сумму.

УДК 332.7

О.В. Батура, ст. преп., канд. экон. наук;
С.А. Шавров, доц., канд. техн. наук
(БГТУ, г. Минск)

ПРИМЕНЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ЦЕЛЯХ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В БЕЛАРУСИ: ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ

Налогообложение недвижимости занимает ведущее место среди инструментов государственного регулирования, обеспечивая государство устойчивым источником формирования доходной части местных бюджетов. Повсеместно базой налогообложения является т.н. кадастровая стоимость, определяемая путем массовой оценки. В Беларуси кадастровая стоимость является базой земельного налога. В стране намечается переход к налогообложению и иных объектов недвижимости в зависимости от кадастровой стоимости. В 2015-2016 г.с этой целью выполнен пилотный проект «Массовое формирование и кадастровая оценка недвижимости на территории Кобринского района Брестской области и Советского района г. Минска».

Опыт зарубежных стран, особенно Российской Федерации, показывает, что переход к налогообложению земель, объектов жилой и нежилой недвижимости по данным массовой оценки, следует отнести к проектам высокого уровня сложности и ответственности. Этот процесс затрагивает и интересы государства, и бизнеса, и граждан. Он может привести к массовым апелляциям, чего нет сегодня, к необходимости постоянного слежения за изменениями объектов, чтобы повысить качество и точность оценки. Такой мониторинг потребует немалых дополнительных затрат на администрирование налогов. В случае перехода к налогообложению недвижимости от данных массовой оценки необходимо будет полностью пересмотреть существующую