

УДК 347.214.2

С. А. Шавров

Белорусский государственный технологический университет

КАДАСТРОВАЯ МОДЕЛЬ ЗДАНИЯ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

Цель настоящей работы – обосновать и предложить новую кадастровую модель совместного домовладения. Существующая модель имеет ряд недостатков. В частности, она не отвечает в должной мере принципам справедливости содержания имущества. В статье предложены подходы к модернизации кадастровой модели совместного домовладения. Подходы основаны на концепции пригодности новой кадастровой модели для использования информационными системами в поддержку управления эксплуатацией недвижимости, на концепции гармонизации модели с международными стандартами серии ISO 19000 международной организации по стандартизации. Предложена пятиуровневая кадастровая модель, основанная на сущностях и отношениях, предписываемых международным стандартом ISO 19152:2012 «Базовая модель земельного администрирования». Уровень 1 кадастровой модели содержит описание базовых пространственных единиц недвижимости. Уровень 2 – описание единиц в форме вычлененных изолированных помещений. Уровень 3 – описание пространственных единиц совместного пользования. Уровень 4 – описание правоотношений «собственность – на собственность». Такие правоотношения неизвестны пока в Беларуси. Уровень 5 – правила эксплуатации собственности в форме совместного домовладения. На этом уровне рекомендуется ввести в состав модели юридически значимые регламенты, регулирующие поведение участников совместного домовладения. Отмечается, что концепция этого уровня основана на лучшей зарубежной практике, в частности, Германии. Предлагается также предусмотреть экспорт кадастровой модели в модели ERP автоматизированных систем управления эксплуатацией недвижимости.

Ключевые слова: совместное домовладение, кадастровая модель совместного домовладения, управление совместными домовладениями.

S. A. Shavrov

Belarusian State Technological University

CADASTRAL MODEL OF CONDOMINIUM

The purpose of this work is to justify and to propose a new cadastre model of joint home ownership (condominium). The current model has a number of drawbacks. In particular, it does not respond adequately to the principles of equity during the property keeping. In the article have proposed approaches to modernize the cadastral model of condominium. The approach is based on the concept of the suitability of a new cadastre model for the use of information systems to support the operation of Real Estate management, on the concept of harmonization this model with the international models of ISO 19000 series of international standards. A five-level cadastral model based on the entities and relationships prescribed by international standard ISO 19152:2012 “Land Administration Domain Model”. Level 1 of cadastre model describes the basic spatial units of Real Estate. Level 2 describes units in the form of isolated premises. Level 3 is the description of spatial units sharing. Level 4 is the description of relations “property-to-property”. Such kind of relations are unknown in Belarus. Level 5 contain operating property-rules in condominium. At this level, it is recommended to enter into the model legally relevant regulations governing the behavior of the joint household members. It is noted that this concept is based on the level of the best international practice, in particular Germany. It is also proposed to provide the export of the cadastral model into the model of ERP-systems for Real Estate Management.

Key words: condominium, cadastre model of immovable property, facility management.

Введение. Кадастровая модель зданий формируется путем технической инвентаризации, отражается в техническом паспорте и является составной частью Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ). Роль кадастровой модели капитальных сооружений (зданий и сооружений) определена Гражданским кодексом Республики

Беларусь и состоит в том, что содержит индивидуальное определение недвижимой вещи. Именно на эту вещь и регистрируются далее вещные права. Кадастровая модель была «придумана» еще в 1947 году вместе с органами по технической инвентаризации и осталась без особых изменений по настоящее время. То есть остается без особых изменений почти 70 лет!

Кадастровая модель достаточно трудоемка. Ее формирование основано на ручном труде с элементами автоматизации.

Кадастровая модель создается на стыке двух жизненных циклов здания: цикла создания и цикла эксплуатации. Казалось бы, при современном уровне развития ИКТ она должна быть востребована программными комплексами, поддерживающими управление эксплуатации недвижимого имущества. Однако этого не происходит, модель из ЕГРНИ в такие комплексы не экспортируется и ими не используется.

В 2012 году Международной организацией по стандартизации ISO принят стандарт «Базовая модель земельного администрирования» ISO 19152:2012 (англ. LADM), который отражает современные требования к ресурсам кадастра недвижимости [1]. Хотя отечественный профиль LADM так и не был построен, но очевидно, что отечественная кадастровая модель зданий уже не соответствует современным требованиям, отражаемым в этом стандарте.

Современный этап развития общества связан с острой необходимостью совершенствования управления жилищно-коммунальным хозяйством. Исторически в Беларуси сложилось, что большинство объектов жилищно-коммунального хозяйства представляют собой совместные домовладения. Однако используемая в настоящее время кадастровая модель пока адекватно не определяет ни имущество совместного пользования, ни правила пользования этим имуществом. Это ведет к нарушению принципа справедливости в распределении платы между собственниками вычлеченных изолированных помещений [1]. Пока содержание жилищно-коммунального хозяйства в размере 70% субсидировалось государством, такое состояние дел не имело существенного значения. Положение существенно меняется в связи с планами правительства исключить субсидии. В связи с этим возрастает актуальность введения в Беларуси иной кадастровой или пространственно-имущественной модели совместного домовладения, которая бы в большей степени отвечала принципу справедливости распределения бремени платы за общее имущество.

Основная часть. Рассмотрим подходы к модернизации кадастровой модели. Модернизированная модель, с одной стороны, должна сохранить определенные свойства существующей модели. Главное – физически она должна быть составной частью ЕГРНИ, создаваться, изменяться, прекращаться процедурами государственной регистрации недвижимости. С другой стороны, она должна обладать рядом новых свойств, направленных на прагматичность ее использования для фасилити-менеджмента

совместными домовладениями. В частности, учитывать отношения, складывающиеся при совместном содержании имущества, обеспечивать совместимость с автоматизированными ERP-системами менеджмента недвижимости. Например, такими как система SAP Real Estate Management, информационная модель здания которой описана автором в [2]. Еще одним важным принципом является следование базовой модели земельного администрирования LADM, предлагаемой стандартом ISO 19152:2012, что позволит использовать в Беларуси лучшие мировые практики и идеи в этой области.

Новые для Беларуси сущности кадастровой модели совместного домовладения, предусмотренные LADM. Для построения модели предлагается воспользоваться рекомендациями ISO 19152:2012 и осуществить следующие модернизации отечественной модели земельного администрирования.

1. Ввести сущность «Единый объект недвижимости». В отношении этой сущности в ISO 19152:2012 используется термин «basic administrative unit» (Baunit). Термин означает объект регистрации, состоящий из одной или более пространственных единиц, в отношении которых возникают права, их ограничения и обязанности по содержанию. В объект совместного домовладения входят множество пространственных единиц – один или более земельных участков, одно или более зданий, вычлеченные изолированные помещения в зданиях, пространственные единицы мест общего пользования (лестницы, колясочные, вспомогательные технические помещения и др.). В Финляндии и Норвегии этой сущности соответствует термин «Basic Property Unit». Аналогичное понятие – единый недвижимый комплекс – имеется в Российском законодательстве (закон № 142-ФЗ).

2. Ввести сущность «Пространственная единица». Пространственная единица (Spatial_Unit, SU) – это и земельный участок SU_Parcel, и часть объема здания SU_LegalBuildUnit. Пространственные единицы структурируются исходя из соображений оптимальности менеджмента объектом недвижимости. ISO 19152:2012 предусматривает шесть способов представления пространственных единиц: в двумерном, в трехмерном объемном представлении и даже в текстовой форме.

3. Ввести сущность «Групповая пространственная единица» (SU_SpatialUnitGroup). Это пространственная единица, рассматриваемая как единое целое, и включающая любое число более мелких пространственных единиц. В совместном домовладении это, например, т. н. места общего пользования, включающие такие пространственные единицы, как лестницы,

коридоры, лифтовые шахты и др. Эти отдельные единицы необязательно располагаются рядом.

4. Ввести сущность «Часть пространственной единицы (SU_SubParcel). В совместном домовладении SU_SubParcel, это, например, машиноместо, закрепленное в пользовании за определенным вычлененным помещением, объектом собственности, на земельном участке совместного домовладения. Или часть земельного участка совместного домовладения, закрепленного за нежилым вычлененным изолированным помещением (магазин, почта), для обслуживания грузового транспорта.

5. Ввести сущность «Служебный земельный участок» (SU_Serving Parcel). Это дополнительный земельный участок, возможно во владении нескольких соседей. В совместном домовладении, это, например, земельный участок, которым пользуются четыре совместных домовладения в целях парковки автомобилей или уборки мусора, или устройства детской площадки.

6. Ввести сущность «Уровень» (Level). Это множество пространственных единиц, объединенных геометрическими, топологическими или тематическими признаками.

7. Ввести наряду с сущностью «Право» сущность «Ответственность» (Right_Responsibility). Это, как сказано в стандарте, формальная или неформальная обязанность правообладателя делать что-то. Например, убирать помещения, чистить снег зимой, мыть окна и др.

8. Вести сущность и понятие «Право вещи на вещь» (Property-to-Property Right). Например, таким образом можно формализовать закрепление в пользовании в совместном домовладении одной пространственной единицы за другой. Например, части земельного участка SU_SubParcel за конкретным вычлененным изолированным помещением SU_Apartment. Или одного коридора за тремя квартирами. Или подвального помещения за вычлененным нежилым изолированным помещением.

Структура модели единого объекта недвижимости совместного домовладения Baunit. ISO 19152:2012 предполагает представление логической модели на языке UML. В статье, исходя из соображений простоты, использован язык семантических сетей. Модель объекта совместного домовладения предлагается представить пятью уровнями Level согласно схеме на рис. 1.

Уровень 1. Базовые пространственные единицы. На этом уровне, согласно рис. 2, единый объект недвижимости Baunit представляется пространственными единицами, которые законодательством отнесены к объектам недвижимости: земельные участки (SU_Parcel, SU_ServingParcel), здания (SU_BuildUnit), сооружения (SU_NetworkUnit).



Рис. 1. Уровни единого объекта недвижимости совместного домовладения Baunit

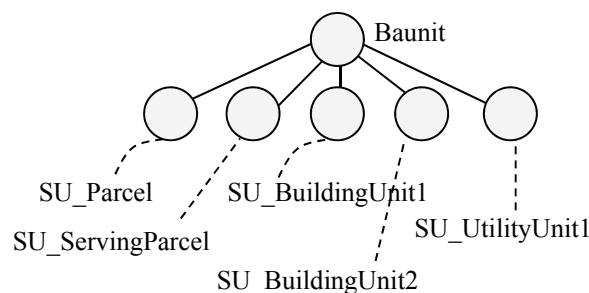


Рис. 2. Уровень 1 кадастровой модели совместного домовладения

Уровень 2. Пространственные единицы «вычлененные изолированные помещения». На этом уровне каждое здание первого уровня SU_BuildingUnit представляется совокупностью вычлененных жилых и нежилых помещений, которые могут быть объектами индивидуальной собственности SU_Apartment.

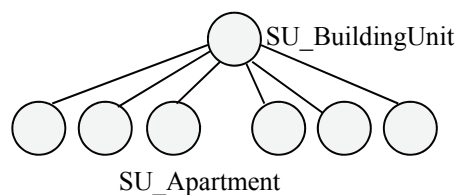


Рис. 3. Уровень 2 кадастровой модели совместного домовладения

Уровень 3. Пространственные единицы совместного пользования. На этом уровне для каждого здания SU_BuildingUnit индивидуально определяются пространственные единицы, обеспечивающие эксплуатацию объектов второго уровня SU_SubParcel. В модели SAP Real Estate Management они обозначены как хозяйственные единицы. Следует особо отметить

наличие в модели групповых пространственных единиц (Spatial Unit Group). Такие пространственные единицы обеспечивают эксплуатацию не всех, а некоторых изолированных помещений SU_Apartment второго уровня (рис. 4). Пространственные единицы третьего уровня индивидуально определяются и для земельных участков SU_Parcel совместного домовладения.

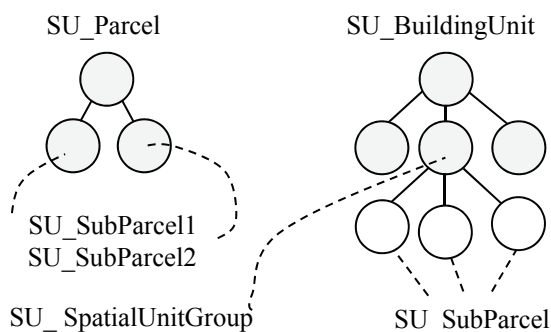


Рис. 4. Уровень 3 кадастровой модели совместного домовладения

Уровень 4. Правоотношения. На этом уровне модель хранит сведения о двух видах отношений. Во-первых, о вышеупомянутых отношениях Property-to-Property между пространственными единицами. Во-вторых, о правоотношениях между субъектами гражданского права *S* и объектами собственности SU_Apartment. Приобретая право собственности на объекты второго уровня, субъект *S* приобретает права на пространственные единицы, связанные с этим объектом отношениями Property-to-Property Right (PPR). Эти отношения могут устанавливать не только вещные отношения, но и отношения ответственности (Responsibility) субъектов *S* содержать пространственные единицы (рис. 5).

Уровень 5. Правила эксплуатации собственности. Этот уровень модели призван регулировать поведение правообладателей *S*, определенных на 4 уровне модели, в отношении пространственных единиц, структурированных на 1–3 уровнях модели. В современной отечественной кадастровой модели он отсутствует. Представляется, что поведение участников совместного домовладения смогут регулировать правила, имеющие следующую структуру.

Часть 1. Разделение собственности.

Часть 2. Порядок совместного проживания в доме. Содержит описание правил пользования общим и индивидуальным имуществом, сдачи в аренду, строительные изменения индивидуальной собственности, ответственность за причинение ущерба, передача недвижимости, текущий и капитальный ремонт, отчисления на ремонт, страхование, реконструкция, эксплуа-

тационные расходы, собрание собственников, права и обязанности управляющего.

Часть 3. Формы оформления. Способы документирования деятельности, способы изменения правил, регламент государственной регистрации правил и их изменений. Физически этот уровень модели должен представлять собой электронный документ в форме текстового файла в составе Единого государственного реестра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

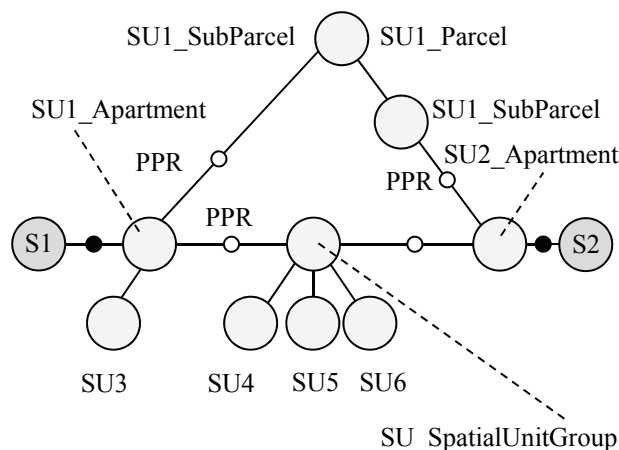
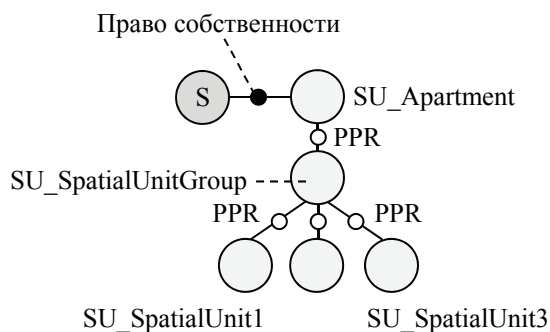


Рис. 5. Примеры правоотношений уровня 4 кадастровой модели

Импорт кадастровой модели в системы фасилити-менеджмента. Обычно информационные модели управления недвижимостью имеют три уровня: 1) иерархия хозяйственных единиц, 2) журналы деловых процессов, 3) учет и аналитика менеджмента. Предлагаемая кадастровая модель обеспечивает формирование первого из указанных уровней. Импорт кадастровой модели может быть реализован из ЕГРНИ в такую ERP-систему, как SAP Real Estate Management посредством XML-файла.

Заключение.

1. Рекомендуется модернизация отечественной кадастровой модели совместного домовладения на основе международного стандарта ISO 19152:2012.

2. Предлагается пятиуровневая кадастровая модель совместного домовладения.

3. Впервые предлагается включить в кадастровую модель документ, регулирующий поведение правообладателей-участников каждого отдельного совместного домовладения.

4. Рекомендуется предусмотреть выдачу кадастровой модели в автоматизированные системы фасилити-менеджмента путем ее экспорта из Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в обменные форматы специализированных ERP-систем.

Литература

1. Сидоренко А. Д., Шавров С. А. Пространственно-имущественная модель совместного домовладения // Земля Беларуси. 2016. № 1. 26–27 с.

2. Синяк Н. Г., Шавров С. А. Устойчивое развитие рынков недвижимости: монография. Минск: БГТУ, 2015. 302 с.

References

1. Sidorenko A. D., Shavrov S. A. Spatial-proprietary model of joint home ownership. *Zemlya Belarusi* [Belarus Land], no. 1, 2016. pp. 26–27 (In Russian).

2. Siniyak N. G., Shavrov S. A. *Ustoychivoe razvitie rynkov nedvizhimosti: monografiya* [Sustainable development of real estate markets: monograph]. Minsk: BGTU. 2015. 302 p.

Информация об авторе

Шавров Сергей Алексеевич – кандидат технических наук, доцент кафедры организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: shavrov@ipps.by

Information about the author

Shavrov Sergey Alekseevich – PhD (Engineering), Assistant Professor, the Department of Production Organization and Real Estate Management. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: shavrov@ipps.by

Поступила 17.03.2016