



**Александр СИДОРЕНКО**,  
заместитель генерального директора  
ООО «Институт развития строительной  
отрасли», кандидат технических наук, доцент,  
г. Москва, Российская Федерация  
**Сергей ШАВРОВ**,  
доцент кафедры организации производства  
и экономики недвижимости  
УО «Белорусский государственный  
технологический университет»,  
кандидат технических наук

## Пространственно-имущественная модель совместного домовладения

Принцип справедливости во многом определяет поведение людей. Его игнорирование приводит к негативным проявлениям, повышению напряженности в обществе, безразличию, безответственному поведению граждан. Соблюдение принципа справедливости особенно важно в жилищной сфере. Прежде всего потому, что в настоящее время около 80 % индивидуальных домов и квартир находится в собственности граждан, и почти половина граждан проживает в многоквартирных домах совместного домовладения. Несоблюдение принципа справедливости при распределении расходов на содержание общего имущества в многоквартирных домах сдерживает формирование в жилищной сфере обществ эффективных собственников. С планируемым уменьшением субсидий государства в сферу жилищно-коммунального хозяйства эта проблема приобретает особую актуальность.

Согласно ст. 8 Закона Республики Беларусь от 8 января 1998 года № 135-З «О совместном домовладении» доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле площади принадлежащего ему помещения в общей площади жилых и нежилых помещений всех собственников недвижимого имущества совместного домовладения. Собственник в совместном домовладении обязан участвовать в расходах по содержанию и ремонту объектов недвижимого имущества, находящихся в общей долевой собственности. Расходы пропорциональны доле в праве общей собственности на это имущество.

Не всегда такой принцип содержания совместного домовладения справедлив. Законодательство предусматривает, что по решению собственников может устанавливаться иной порядок распределения расходов по содержанию общего имущества, но на практике эта норма применения не находит.

В многоквартирном доме вычлененные объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности отдельных физических и юридических лиц, могут иметь различное назначение и качество. В зависимости от назначения технические нормативные правовые акты закрепляют за теми или иными объектами отдельные помещения, части земельного участка, части капитального строения, которые обслуживают только конкретные объекты собственности. Например: часть земельного участка совместного домовладения используется только для транспорта, обслуживающего объект нежилого назначения; группа объектов собственности обслуживается общим вспомогательным помещением; нежилому объекту собственности служит выделенное помещение, предусмотренное проектом в порядке, определяемом строительными нормами и правилами, но считающееся общей собственностью. Поэтому долю в праве общей собственности на общее имущество в совместном домовладении более справедливо определять путем дифференцированного учета площади помещений, входящих в состав общего имущества, которые обслуживают объект выделенного имущества каждого собственника. Именно система диффе-

ренцированного учета соответствует принципу справедливости и направлена на защиту имущественных и неимущественных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, на справедливое распределение между ними расходов на содержание общего имущества. Такая система служит защитой от манипулирования количественными и качественными показателями жилища, действий по захвату помещений общего имущества.

Рассмотрим задачу построения системы дифференцированного учета более подробно.

Согласно ТКП 45-1.02-295-2014 «Строительство. Проектная документация. Состав и содержание» в процессе проектирования создается архитектурная модель, конструктивная модель и модель инженерных систем здания, в том числе и многоквартирного дома, которые реализуются принятием соответствующих архитектурных, конструктивных и инженерно-технических решений. Этими решениями определяется состав имущества многоквартирного жилого дома и его дифференциация на выделенное имущество и общее имущество, а также будущие имущественные отношения лиц, которым будут принадлежать вычлененные помещения. Проектными решениями и актами законодательства (Гражданский кодекс Республики Беларусь, Жилищный кодекс Республики Беларусь и др.), регулируемыми отношения собственности в доме, предопределяется имущественно-правовая модель многоквартирного жилого дома: состав выделенного и общего имущества,



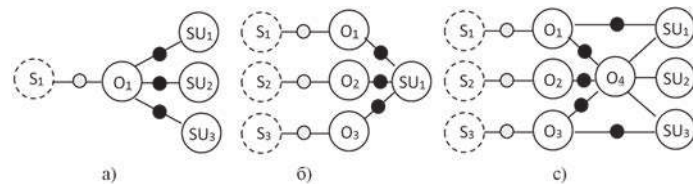
дифференциация имущества на группы однородных объектов по назначению и уровню качества. Моделью также устанавливается дифференциация общего имущества, предназначенного для обслуживания: всего выделенного имущества; отдельных групп однородных объектов выделенного имущества; сочетаний отдельных групп однородных объектов выделенного имущества. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество должно осуществляться на основе такой модели.

Решения, принятые на жизненной стадии проектирования, должны найти продолжение в кадастровой модели здания на жизненной стадии ее эксплуатации.

Сегодня отечественная кадастровая модель зданий не предусматривает индивидуального определения общего имущества совместного домовладения. Этот недостаток следует устранить. Возможны три подхода. Первый – наиболее перспективный, пока преждевременный, основанный на информационной модели здания BIM. Второй – прагматичный, необычный для системы государственной регистрации недвижимости, основанный на многоуровневых моделях зданий как совокупности пространственных хозяйственных единиц, деловых процессов, процессов учета и аналитики менеджмента. Такая модель применена в программном комплексе SAP Real Estate Management. И, наконец, традиционный подход, основанный на составлении индивидуального определения капитальных строений в форме технических паспортов (Республика Беларусь) или технических планов (Российская Федерация).

В пространственно-имущественную кадастровую модель индивидуального определения здания совместного домовладения целесообразно включить элементы из Международного стандарта ISO 19152:2012 «Информация географическая. Модель домена администрирования земли» (LADM). Кадастровая модель здания в Едином регистре недвижимости, прав на нее и сделок с ней будет включать компоненты согласно схеме (рисунок):

а) модель соответствует, например, типичному случаю, когда вычлененное изолированное помещение  $O_1$  в силу требований архитектурного проекта обслуживают три пространствен-



○	Правоотношение «право собственности субъекта на объект» (Person to property right), возникает в момент государственной регистрации права на вычлененное изолированное помещение в совместном домовладении
●	Отношение «право собственности объекта на объект» (Property to property right), возникает в момент государственной регистрации создания или изменения капитального строения
$S_i$	Субъект гражданского права (Party)
$O_i$	Объект недвижимости (Basic administrative unit)
$SU_i$	Пространственный объект (Spatial unit)

Рисунок – Пространственно-имущественные кадастровые модели совместного домовладения в виде семантических сетей

ные единицы  $SU_1$ - $SU_3$ , которые сегодня обычно относятся к общей долевой собственности всех собственников в здании;

б) модель соответствует ситуации, когда три вычлененных изолированно помещения  $O_1$ - $O_3$  «вправе» на единую пространственную единицу  $SU_1$ , например, коридор, обслуживающий только эти три объекта недвижимости. Такая пространственная единица сегодня считается общей собственностью всех участников совместного домовладения;

в) модель соответствует случаю, когда совместное домовладение имеет дополнительный обслуживающий земельный участок  $O_4$  с машиноместами, закрепленными в пользование за конкретными вычлененными изолированными помещениями, – квартирами или нежилыми объектами недвижимости. При переходе права собственности на квартиру переходит право пользования пространственными единицами, частями земельного участка  $SU_1$ - $SU_3$ .

Во всех приведенных ситуациях субъекты  $S_i$  приобретают право собственности на объекты недвижимости и долю в общем праве на закрепленные конкретные пространственные единицы  $SU$ . Именно они несут расходы на их содержание, а не все участники совместного домовладения.

Следующий принципиальный момент – кем и как должна составляться кадастровая модель совместного домовладения. Рассмотрим несколько вариантов.

Первый вариант применяется в Республике Беларусь и Российской Федерации. Модель составляется кадастровым инженером на основании

действующих нормативных правовых актов. Например, при создании здания и возникновении права на него таким основанием может быть проектная документация, а на последующих жизненных циклах здания – решения товарищества собственников.

Второй подход характерен для Германии. В соответствии с Законом Германии «О праве собственности на жилье» (WEG) здесь составляется декларация о разделении собственности многоэтажного дома<sup>1</sup>, включающая описание с разделением собственности на модели, подобную приведенной на рисунке, и правила, регулирующие права и обязанности собственников. Изменения в декларации возможны при условии согласия всех собственников вычлененных изолированных помещений, а в некоторых случаях – при условии согласия и кредитных учреждений.

Предложенная кадастровая модель отвечает принципам справедливости, поскольку позволяет определять затраты на эксплуатацию совместных домовладений не только пропорционально площади помещений, находящихся в собственности, а с учетом особенностей эксплуатации недвижимости, предписанных моделью. Модель согласуется с требованиями ISO 19152:2012 и лучшими зарубежными практиками. ■

<sup>1</sup> Меркель, В. Разделение собственности многоэтажных домов – совершенствование системы управления жильем // Роль управленческих кадров в развитии ресурснезависимого коммунального хозяйства: материалы II междунар. конференции, Минск, 12 ноября 2015 г. / Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь. – 2015. – С. 31-36.