

Г.Г. Калёнов, специалист отдела МК и НИР;  
Н.Г. Синяк, проф., канд. экон. наук (УО ЧИУП, г. Минск)

## **ЦИФРОВИЗАЦИЯ ПРОЦЕССОВ УСТАНОВЛЕНИЯ СРОКА ВЛАДЕНИЯ КВАРТИРОЙ В СОВМЕСТНОМ ДОМОВЛАДЕНИИ В СОЦИАЛИСТИЧЕСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ ВЬЕТНАМ**

Развитие городских территорий и промышленных зон во Вьетнаме привело к большой концентрации бывших сельских жителей в городах, переезжающих туда работать. В процессе урбанизации у граждан возникла большая потребность в собственных жилых помещениях в многоквартирных жилых домах (квартирах), чтобы иметь возможность работать долго, стабильно, и чтобы будущие поколения имели хорошие условия для развития. Поэтому начали развиваться многие новые строительные проекты и стали появляться совместные домовладения. С точки зрения граждан, переселяющихся из сельской местности в город, и желающих владеть собственным жильём, совместные домовладения решают их жилищную проблему с некоторой экономией личных накоплений. Домохозяйства не тратят дополнительные деньги на покупку отдельного участка земли, а затем основные накопления на строительство индивидуального дома, если покупают квартиру в многоквартирном жилом доме.

Закон о жилье Национального собрания Социалистической Республики Вьетнам №: 65/2014/QH13 от 25 ноября 2014 г. предусматривает владение жильем, его застройку, управление и использование; жилищные сделки; государственное управление жильем [1]. По структуре этот Закон схож с Жилищным кодексом Республики Беларусь, но имеет одно важное отличие.

Раздел 1 главы 8 Закона о жилье Вьетнама, регламентируя использование совместного домовладения и управления им, устанавливает правила сноса и утилизации многоквартирного дома.

Например, статья 99 определяет, что когда срок жизненного цикла здания совместного домовладения истекает в соответствии с Законом о строительстве, или оно сильно повреждено, существует риск обрушения, не обеспечивается безопасность пользователей, агентство по управлению жилищным фондом провинциального уровня должно организовать проверку качества здания этого совместного домовладения для подготовки следующих распоряжений:

а) Если многоквартирный дом является качественным и безопасным для пользователей, совладельцы продолжают использовать его в соответствии с крайним сроком, указанным в заключении проверки;

б) В случае, если многоквартирный дом серьезно поврежден, подвержен риску обрушения, больше не обеспечивает безопасность для пользователей, агентство по управлению жилищным фондом провинциального уровня должно выдать заключение о проверке качества и сообщить об этом Народному комитету провинциального уровня, чтобы уведомить владельцев жилья в письменной форме; содержание письменного уведомления должно быть опубликовано на портале Народного комитета и агентства жилищного строительства провинциального уровня, в местных средствах массовой информации.

Совладельцы многоквартирного жилого дома несут ответственность за его снос. Порядок обращения многоквартирных домов устанавливается следующим образом:

а) в случае, если земельный участок с многоквартирным домом по-прежнему соответствует плану жилищного строительства, собственники могут построить новый многоквартирный дом;

б) в случае, если земельный участок с многоквартирным домом больше не подходит для планирования жилищного строительства, собственники многоквартирного дома должны передать этот многоквартирный дом компетентному органу для сноса и строительству других объектов в соответствии с утвержденным планом;

с) в случае, если собственники многоквартирного дома не соблюдают условия сноса или не передают его, Председатель Народного комитета провинциального уровня принимает решение о принудительном сносе [1 ст. 99]. Таким образом, законодатель Вьетнама предусмотрел порядок прекращения права собственности на изолированные помещения совместного домовладения и порядок утилизации многоквартирного жилого дома. В Жилищном кодексе Республики Беларусь такой порядок не установлен.

Во Вьетнаме также определены правила выдачи разных правоустанавливающих документов, так называемых красной и розовой книг. Красная книга (*sổ đỏ*) – это юридический документ об удостоверении прав землепользования, выдаваемый Министерством природных ресурсов и окружающей среды [2]. Розовая книга (*sổ hồng*) - это юридический сертификат о праве собственности на капитальное строение, или праве собственности на капитальное строение и праве землепользования под жилой застройкой, выдаваемый Министерством строительства [3]. Называется розовой книгой, потому что форма свидетельства о праве собственности выглядит как большая книга, имеет твердый переплет и розовый цвет.

Постановлением Правительства Вьетнама 88/2009/ND-CP предусмотрено, что объединение красной книги и розовой книги в одну является «Свидетельством о правах землепользования, правах собственности на дома и другие активы, закрепленные за землей», выда-

ваемым одним Министерством (природных ресурсов и окружающей среды) [4]. Такое изменение, в том числе, связано с планируемым внесением изменений об установлении конкретного срока владения квартирой в совместном домовладении в Закон о жилье Вьетнама.

Министерство строительства Вьетнама летом 2022 года предложило предусмотреть, что срок владения квартирой в совместном домовладении составляет ограниченное время – 50 лет или 70 лет, а не бессрочно, как было раньше. Основанием для данного предложения является то, что в соответствии с действующими нормами срок полезного использования зданий определяется строительно-проектной документацией. То есть жизненный цикл всех современных многоквартирных жилых домов ограничен их конструктивными особенностями, и безопасное использование обычно не превышает 70 лет.

После утверждения Национальным собранием планируемых изменений, и когда срок жизненного цикла каждого многоквартирного жилого дома завершится (в связи с его сносом), права участников совместного домовладения также прекратятся, поскольку учтенных активов (изолированных жилых помещений и общего имущества) больше не будет существовать. При этом предложение Министерства строительства об установлении срока долевой собственности на многоквартирный жилой дом не означает, что ровно через 50 или 70 лет он будет утилизирован. Это лишь расчётный срок, который должен быть четко указан в проектной документации и сопутствующих документах (он может составлять 50 или 70 лет, или даже более, в зависимости от конкретного проекта и качества строительных материалов и работ). В настоящее время во Вьетнаме также изучается возможность внесения изменений в Закон о земле от 2013 года. Планируется, что Закон о земле (с изменениями) будет устанавливать срок землепользования для строительства совместных домовладений (*sở hữu chung*), аналогичный сроку совладения многоквартирным домом. Когда срок землепользования истечет, государство будет руководствоваться правилами обращения с многоквартирными домами, срок эксплуатации которых истек и которые больше не обеспечивают безопасность и качество проживания.

Вышеуказанная инициатива Министерства строительства Вьетнама заслуживает пристального изучения, так как затрагивает проблему утилизации сотен тысяч многоквартирных жилых домов (совместных домовладений) во всех постсоветских странах в ближайшем будущем. И также приводит исследователей к выводу, что установление срока пользования земельным участком, долевого владения капитальным строением и владения изолированными помещениями возможно только при цифровизации процессов регистрации прав землепользования, владения и долевого владения недвижимостью, продле-

ния или прекращения этих прав, для обеспечения должного взаимодействия между различными государственными организациями, имеющими различную ведомственную принадлежность. Таким образом, представляется, что необходима стратегия развития земельного администрирования в интересах цифровых экосистем. Согласно стандарту ISO19152:2012 взаимодействие между экосистемой земельного администрирования и национальной платформой управления совместными домовладениями возможно осуществить через т. н. интерфейсные классы [5].

Такая стратегия должна заключаться в следующем:

1) Система земельного администрирования становится источником информации, создаваемой во Вьетнаме Единой Национальной платформы управления совместными домовладениями. Платформа должна находиться в составе цифровой экосистемы Е-правительства.

2) Взаимодействие между системой земельного администрирования и национальной платформой управления совместными домовладениями организуется через интерфейсный регистр.

3) Принимается нормативно-правовой акт, определяющий требования к содержанию документа о совместном домовладении, как документа исполнения административной процедуры государственной регистрации создания (изменения) объекта недвижимости.

Указанные выше предложения соответствуют принципам и целями устойчивого развития ООН.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. LUẬT NHÀ Ở [Electronic resource]. – Mode of access: <https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-nha-o-2014-91352-d1.html>. – Date of access: 17.02.2023.

2. Sổ đỏ [Electronic resource]. – Mode of access: [https://vi.wikipedia.org/wiki/S%E1%BB%91\\_%C4%91%E1%BB%8F](https://vi.wikipedia.org/wiki/S%E1%BB%91_%C4%91%E1%BB%8F). – Date of access: 17.02.2023.

3. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà [Electronic resource]. – Mode of access: [https://vi.wikipedia.org/wiki/S%E1%BB%91\\_%C4%91%E1%BB%8F](https://vi.wikipedia.org/wiki/S%E1%BB%91_%C4%91%E1%BB%8F). – Date of access: 17.02.2023.

4. DECREE No. 88/2009/ND-CP: Land, house ownership now certified in one book [Electronic resource]. – Mode of access: <https://vietnamlawmagazine.vn/decree-no-88-2009-nd-cp-land-house-ownership-now-certified-in-one-book-2968.html>. – Date of access: 17.02.2023.

5. Сидоренко А.Д., Шавров С.А., Базовая модель земельного администрирования ISO19152 в инновационном развитии ЖКХ // Сб. трудов в 2 ч. «Научно-технический прогресс в жилищно-коммунальном хозяйстве», Ч.2., Институт жилищно-коммунального хозяйства НАН Беларуси; – Минск, 2020. – С. 180-187.