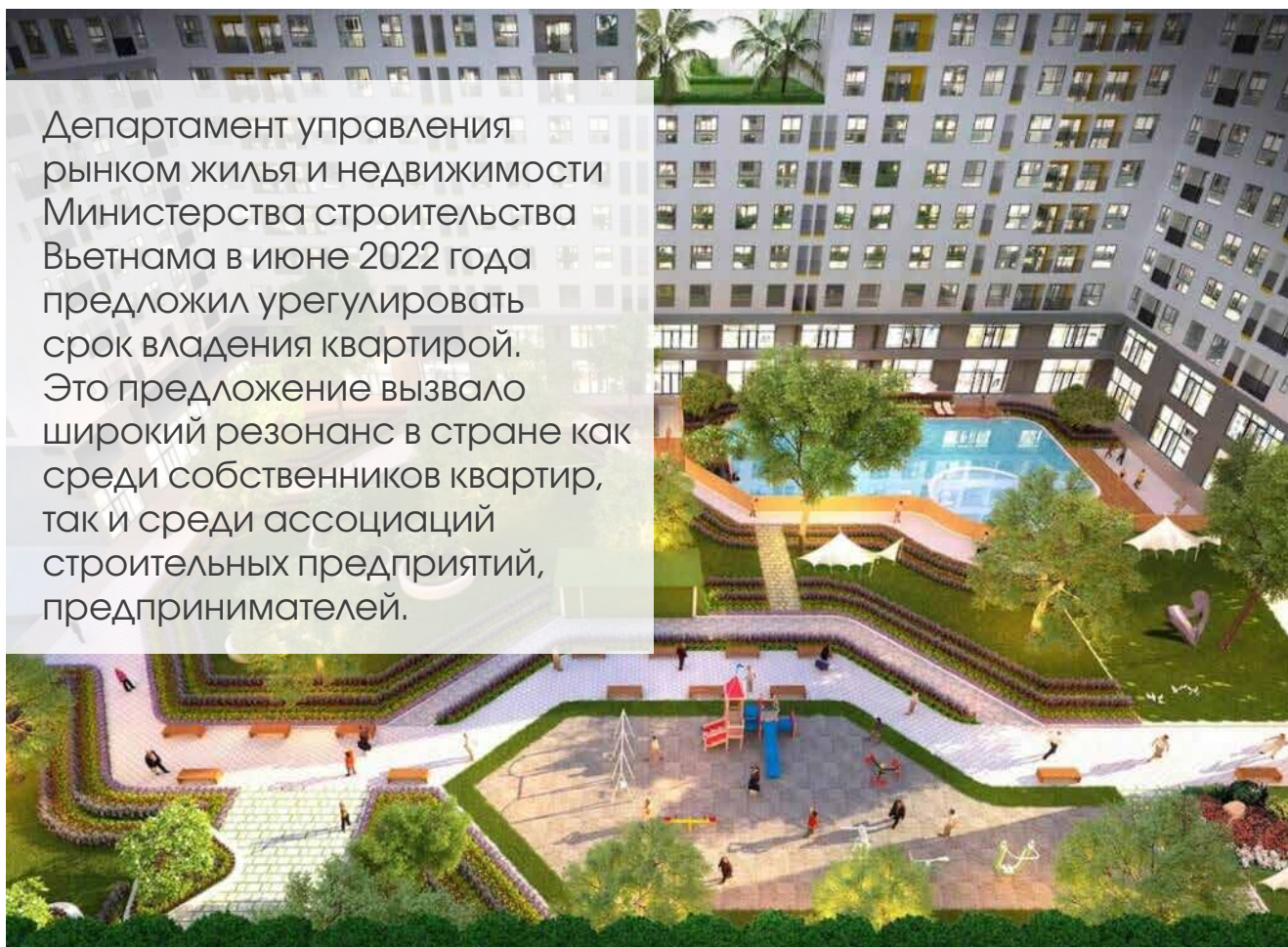


Геннадий КАЛЕНОВ
Фото автора и газеты «Источник труда» (Вьетнам)

ВО ВЬЕТНАМЕ ХОТЯТ ОГРАНИЧИТЬ СРОК ВЛАДЕНИЯ КВАРТИРАМИ В СОВМЕСТНЫХ ДОМОВЛАДЕНИЯХ

Департамент управления рынком жилья и недвижимости Министерства строительства Вьетнама в июне 2022 года предложил урегулировать срок владения квартирой. Это предложение вызвало широкий резонанс в стране как среди собственников квартир, так и среди ассоциаций строительных предприятий, предпринимателей.



Современный кондоминиум Вьетнама

В набросках Жилищного кодекса (с изменениями) Минстрой предложил предусмотреть, что срок владения квартирой составляет ограниченное время — 50 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 по строительно-проектной документации или по фактическому сроку полезного использования. То есть жизненный цикл всех современных многоквартирных жилых домов ограничен их конструктивными особенностями, и их безопасное использование обычно не превышает 70 лет.

К слову, вьетнамские чиновники затронули очень важную тему, которая теоретически должна волновать собственников квартир всех постсоветских стран. И действительно, что будет, когда придется утилизировать сотни тысяч отслуживших свой срок жилых многоэтажек (совместных домовладений)? Сегодня на этот вопрос ответа нет. Поэтому дискуссии во Вьетнаме по указанной теме могут помочь нашим чиновникам найти наиболее рациональный ответ.

Минстрой Вьетнама предложил определять срок владения многоквартирным домом исходя из срока его полезного использования в пределах жизненного цикла на основе шести постулатов.

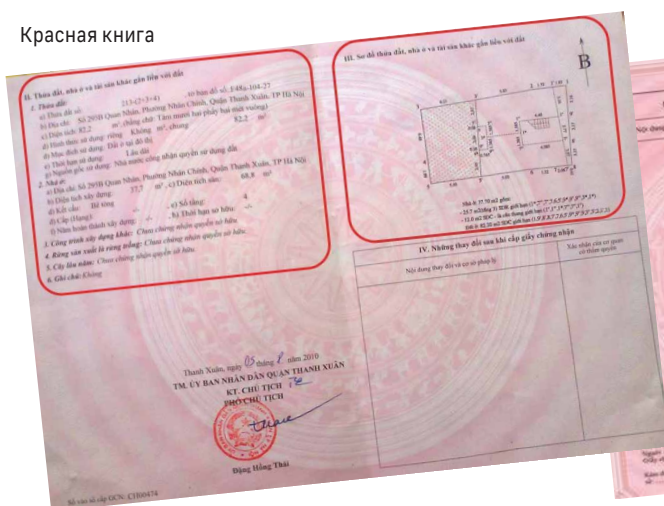
Во-первых, исходя из особенностей многоквартирного жилого дома, представляющего собой масштабный типовой проект с большим количеством проживающих в нем людей, который со временем в силу естественной амортизации здания переста-

нет обеспечивать безопасность проживающих. Компетентный орган проверит и оценит инженерные конструкции: если здание пригодно к использованию, оно будет и далее функционировать как жилой дом; если здание уже не обеспечивает безопасность, его придется снести (например, для восстановления по старому или новому проекту). Теперь — внимание! Когда срок жизненного цикла 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 станет.

Будет ли выплачиваться какая-либо компенсация собственникам, потерявшим жилье? Нет, потому что при покупке имущества каждый владелец вещи должен знать и понимать, что право обладать вещью заканчивается при ее утрате и не подлежит восстановлению за счет других граждан. Вышеуказанная норма также соответствует положениям гражданского законодательства (Гражданского кодекса от 2005 года). Следовательно, право собственности будет прекращено, когда имущество будет уничтожено в соответствии с законом по истечении срока годности.

Во-вторых, из опыта ремонта и перестройки квартир в домах вторичного жилого фонда, в ходе которого было выяснено, что многие дома устарели, их качество серьезно ухудшилось, это представляет опасность для жизни людей и их имущества. При этом жильцы по-прежнему считают, что право собственности на это жилье является постоянным, поэтому решение о сно-

Красная книга



Розовая книга





Нгуен Тхань Нги

се определяется самими собственниками. Но это не так — гражданское законодательство обязывает именно власти принимать срочные меры для выселения людей в аварийных домах.

В-третьих, предложенные положения о продолжительности владения квартирами по-прежнему обеспечивают права людей, проживающих в многоквартирных жилых домах, то есть гражданам по-прежнему разрешено осуществлять права собственников квартир и совладельцев дома, такие как покупка, продажа, дарение и наследование в течение жизненного цикла здания, и в вышеуказанном политическом предложении Минстрой предложил конкретные ситуации для рассмотрения. В случае необходимости сноса, если государство планирует строительство общественных сооружений или охранно-оборонительных сооружений на месте утилизированного совместного домо-



Ле Хоанг Чау

владения, люди будут переселены в другое место в соответствии с общей политикой государства по переселению.

В-четвертых, предложение об установлении срока долевой собственности на многоквартирный жилой дом не означает, что ровно через 50 или 70 лет он будет утилизирован. Это лишь расчетный срок, который должен быть четко указан в проектной документации и сопутствующих документах (он может составлять 50, 70 лет или даже более, в зависимости от конкретного проекта и качества строительных материалов и работ).

В-пятых, предложение Минстроя основано на опыте многих стран мира (таких как Китай, предусматривающий срок владения квартирой 50 или 70 лет, или Таиланд, предусматривающий срок владения 30 лет с возможностью дальнейшего продления, или Сингапур, другие страны). А, например, в США максимальный срок владения единицей в кондоминиуме (т. е. квартирой в совместном домовладении) составляет 99 лет, и при продлении этого срока собственник квартиры должен внести определенную плату за работы по проведению обследования конструкции дома и оформление документов по продлению права кондоминиума. Когда срок безопасного использования многоквартирного жилого дома истекает, во всех указанных странах органы власти обязаны принять решение об утилизации дома для обеспечения безопасности жильцов, а также в целях безопасности территории города, на которой он расположен.

В-шестых, по причинам, упомянутым выше, Минстрой заявил, что инвестиции в строительство многоквартирных жилых домов в ближайшее время по-прежнему являются основной тенденцией в городских районах не только нашей страны, но и всего мира, что связано с высокими требованиями к экономии земельного фонда. Люди не перейдут от покупки квартир в многоквартирных жилых домах к покупке индивидуальных домов, потому что свободной земли для индивидуального строительства просто нет.

В настоящее время также изучается возможность внесения изменений в Закон о земле от 2013 года. Планируется, что данный документ (с изменениями) будет устанавливать срок землепользования для строительства кондоминиумов (sở hữu chung), аналогичный сроку совладения многоквартир-

тирным домом. Когда срок землепользования истечет, государство будет руководствоваться правилами обращения с многоквартирными жилыми домами, срок эксплуатации которых исчерпан и которые больше не обеспечивают безопасность и качество проживания.

На семинаре по сбору комментариев по проекту Жилищного кодекса (с поправками), состоявшемся в городе Хошимин 30 сентября 2022 года под председательством министра строительства Нгуен Тхань Нги, многие делегаты высказали свое мнение. Большинство представителей строительных предприятий и ассоциаций недвижимого имущества южных провинций и городов предложили сохранить действующие правила. Выступающие говорили, что менталитет вьетнамцев от прошлого до настоящего — это «поселение и счастье», а желание владеть стабильным и долгосрочным жильем как форма накопления активов. Поэтому регулирование срока владения квартирой нецелесообразно.

Ле Хоанг Чау — председатель Ассоциации недвижимости города Хошимина — предложил не устанавливать срок владения многоквартирным домом. *«Если земля выделена на определенный срок, правильно иметь в собственности многоквартирный дом с определенным сроком. Но в другом случае я считаю это предложение необоснованным»*, — сказал г-н Ле Хоанг Чау.

Фам Ван Луан — постоянный вице-председатель ассоциации недвижимости — также сказал, что срок владения квартирой должен быть стабильным и долгосрочным. *«Если применять нормы о сроке владения квартирами от 50 лет, то это очень сложно. Психология людей не стимулирует их к покупке таких квартир, и это может повлиять на общую цель построить к 2030 году миллионы квартир во Вьетнаме»*, — сказал он.

Относительно приведенных выше комментариев заместитель министра строительства Нгуен Ван Синь сообщил, что на самом деле существует много трудностей в управлении и эксплуатации старых многоквартирных домов. Некоторые из них использовались всего 30–40 лет, но уже пришли в негодность. Большинство этих домов малоэтажные (по меркам Вьетнама), всего 8–10 этажей, но если они ветхие, то это очень опасно. По словам заместителя министра по строитель-

ству, в большинстве стран мира установлены сроки владения квартирами, ибо необходимо учитывать вопросы безопасности жильцов, особенно старых домов. Нынешние многоквартирные дома, как правило, строятся от 30 до 50 этажей и в соответствии с Законом о строительстве Вьетнама должны иметь срок службы и срок использования.

Представители науки, в частности доктор Су Нгок Кхыонг, заявили, что владение квартирой в совместном домовладении (кондоминиуме) на определенный срок является нормой во многих странах мира. Вопрос о собственности на квартиру также связан с бессрочным или установленным на 50 или 70 лет использованием земли и, следовательно, более разнообразным строительным рынком. Если регулирование квартирной собственности будет применяться ограниченное время (50 или 70 лет), необходимо иметь дорожную карту на будущее.

Остроты проблеме совместных домовладений ранее добавляло правило 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. 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. Но недавним Постановлением Правительства 88/2009/ND-CP предусмотрено, что объединение красной и розовой книг в одну является Свидетельством о правах землепользования, правах собственности на дома и другие активы, закрепленные за землей, выдаваемым одним Министерством (природных ресурсов и окружающей среды). Таким образом, на право землепользования и право совместного владения многоквартирным жилым домом можно будет устанавливать один срок.

Какое в результате обсуждений будет принято решение по поводу установления срока владения квартирой в совместном домовладении, мы увидим в ближайшее время. Но Минстрой Вьетнама уверен в правильности установления ограниченного срока в Жилищном кодексе и настроен решительно. ■