

О НОВОЙ МОДЕЛИ УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ю.Г. Давлятов (Агентство инвентаризации и учета имущества)

В 1979 г. окончил общезкономический факультет Московского института народного хозяйства им. Г.В. Плеханова по специальности «планирование народного хозяйства». После окончания института работал во ВНИИ Стандартизации Госстандарта СССР, с 1983 г. — во ВНИИ Системных исследований ГКНТ и АН СССР, с 1990 г. — в ООО «Деловые консультации», а с 2006 г. — ЗАО «МЦФЭР-консалтинг». С 2008 г. по настоящее время — директор департамента по работе с клиентами ЗАО «Агентство инвентаризации и учета имущества».

Если попытаться одним словом охарактеризовать основные тенденции последних лет на рынке недвижимости, то наилучшим образом для этого подходит термин «капитализация». Причем, в данном случае, этот термин понимается не только в классическом значении как прямое увеличение стоимости недвижимости и ее инвестиционной привлекательности. Происходит капитализация потребительских свойств недвижимости, основанная на том, что эти свойства становятся все более востребованными новыми потребителями, в том числе и в связи с бурным развитием геоинформационных систем и систем глобальной навигации. И здесь необходимо учитывать, что одновременно с капитализацией рынка недвижимости растут и все виды связанных с ней рисков. Данное обстоятельство предъявляет совершенно новые требования к системам, обеспечивающим полноту, достоверность и актуальность информации, в той или иной степени относящейся к объекту недвижимости.

В связи с этим зададимся вопросами. Каковы реальные ожидания потребителей от информационных систем учета недвижимости в современных условиях? Смогут ли удовлетворить этим ожиданиям те нововведения, которые делаются или будут сделаны в ближайшее время и под которые заложены колоссальные

бюджетные и заемные средства? В какой степени реализуемая в настоящее время кадастровая система учета объектов недвижимости может помочь, например, составителям цифровых навигационных карт местности? Сможет ли она обеспечить потенциальных пользователей полной, достоверной и доступной информацией обо всех объектах недвижимости, находящихся на территории, например, города, видах деятельности, которая ведется в рамках этих объектов, независимо от того, в чьей собственности они находятся? При этом желательно, чтобы качество информации было идентичным для любого городского сегмента, а оперативность ее предоставления — близка к режиму реального времени. Сейчас же часто бывает так, что ни городские власти, а иногда даже и собственник объекта недвижимости, не знают, что за организация находится на территории этого объекта, и какого рода деятельность она там осуществляет.

Приведем другой гипотетический пример. Компания, владеющая крупной сетью ресторанов быстрого питания и имеющая штаб-квартиру в Москве, рассматривает возможность выйти на рынок, например, в Улан-Удэ. Соответственно ей нужна максимально полная и, по возможности, достоверная информация о существующих объектах общепита в городе, их расположении, причем не только с

географической привязкой, но и по отношению к основным транспортным и пешеходным потокам; об объектах недвижимости, потенциально пригодных для расположения в них точек питания, а также об организациях, расположенных в настоящее время в этих объектах, перспективах покупки или аренды у них интересующих площадей и т. д.

В настоящее время получить такую информацию практически неоткуда. Компания должна сформировать ее самостоятельно, причем, желательно с минимальными издержками, чтобы снизить риски выхода на новый для себя рынок. А для этого необходимо проводить масштабные полевые маркетинговые исследования, данные которых быстро устаревают, нести существенные расходы и т. д. И никакие данные из сети Интернет не смогут помочь. Во-первых, информация, размещенная в сети Интернет, из основных параметров, которые характеризуют ее качество (достоверность, полнота, актуальность, доступность), на приемлемом уровне имеет только один — относительную доступность. А во-вторых, если выйти из дома и посмотреть вокруг, многое из того, что мы увидим (даже если живем в Москве) не представлено в сети Интернет, а если и есть, то найти эти данные не просто. В этих условиях, с учетом территориальной удаленности Улан-Удэ, вполне вероятна ситуация, при

которой затраты на изучение этого сектора рынка будут сопоставимы с затратами на его освоение.

▼ **Текущая ситуация в сфере информационных систем, обеспечивающих учет объектов недвижимости**

В настоящее время в России происходит активное формирование системы учета объектов недвижимости, основанное на государственном кадастре недвижимости. Необходимо отметить, что с точки зрения теории и методологии учета кадастр недвижимости относится к разновидности простого (униграфического) инвентарного учета, который являлся предшественником бухгалтерского. В этом качестве методология, лежащая в основе кадастра недвижимости, с нашей точки зрения, имеет ограниченные перспективы развития и, соответственно, вряд ли сможет удовлетворить растущие потребности рынка.

Поэтому, несмотря на то, что объективная необходимость в составлении государственного кадастра как системы первичного учета объектов недвижимости существует, она не может дать адекватный ответ современным потребительским запросам и соответствовать технологическим и аналитическим возможностям геоинформационных систем.

Такое положение вынуждает существующую проблему учета недвижимости решать альтернативным путем. В частности, многие компании для пополнения и поддержания базы данных цифровых навигационных карт используют технологию, которая основывается на «объезде» территории города с визуальным обследованием и фиксированием изменений, произошедших на объектах недвижимости за определенный период. Данная технология также не имеет серьезных перспектив. На создание и поддержку такой информационной базы с приемлемыми

уровнями полноты, достоверности и актуальности информации требуются огромные трудозатраты.

Итак, очевидно, что рынок явно перерос не только принятые до сих пор (причем, не только в России) стандарты, используемые при учете недвижимости, но и стандарты, которые только разрабатываются, и будут внедряться в ближайшем будущем. Рынку не хватает методологии, позволяющей на базе единых и понятных принципов, правил и процедур обеспечить построение качественно нового общего информационного пространства.

Данная статья является попыткой сформировать такую методологию. Причем, за базу будут взяты принципы, лежащие в основе системы бухгалтерского учета, доказавшей на протяжении всего своего существования и совершенствования жизнеспособность и эффективность, и переходящей в настоящее время к логической глобальной консолидации в виде стандартов МСФО (Международный стандарт финансовой отчетности) и GAAP (General Accepted Accounting Principles — общепринятые принципы бухгалтерского учета), слияние которых также представляется неизбежным.

Но, прежде всего, нужно ответить на главный вопрос. Можно ли максимально приблизить предлагаемую модель учета объектов недвижимости к тем фундаментальным принципам, которые заложены в современной системе бухгалтерского учета, где присутствуют такие основные характеристики, как *единый измеритель, сплошной и непрерывный учет, двойная учетная запись, баланс?*

▼ **Принципы построения новой модели учета объектов недвижимости**

Перед описанием принципов построения излагаемой модели учета необходимо учесть одно важное обстоятельство. На примере бухгалтерского учета вид-

но, что принципы, заложенные в его основу, формировались и формулировались постепенно, на протяжении длительного периода времени, вслед за меняющейся практикой этого учета. В связи с этим автор заранее просит его извинить за возможную неточность и некорректность некоторых формулировок при формировании основных принципов модели учета объектов недвижимости, поскольку на данный момент она является строго теоретической и не имеет практики реального применения. В конце концов, практика (если она вообще состоится) все рассудит и поправит.

Сделаем два принципиальных допущения, которые важны при построении модели.

1. Недвижимость как благо.

Как известно, с точки зрения экономики, объект недвижимости можно рассматривать как благо (совокупность потребительских свойств объекта, способных удовлетворять повседневные жизненные потребности людей, приносить им пользу и доставлять удовольствие) и как источник дохода. Сразу оговоримся, что в данном исследовании предметом является объект недвижимости, который рассматривается только как благо, т. е. как совокупность его текущих или возможных (ожидаемых) потребительских свойств.

Приведенное выше допущение позволяет сузить задачу и определить предмет учета.

2. Единый измеритель.

Исходя из первого допущения видно, что недвижимость не рассматривается как предмет товарно-денежных отношений и, соответственно, деньги не могут служить единым измерителем, применяемым для данной модели учета. Поэтому функции единого измерителя выполняет натуральный показатель — квадратный метр (м²). Здесь мы не открываем ничего нового, натуральные измерители давно применяются при составлении, на-

пример, энергетического баланса (кВт/ч).

Продолжая аналогию с бухгалтерским учетом, на базе сделанных допущений, рискнем предложить следующее определение учета объектов недвижимости в рамках новой модели: **учет объектов недвижимости представляет собой упорядоченную систему сбора, регистрации и обобщения информации в натуральном выражении об объектах недвижимости, путем сплошного, непрерывного и документального учета всех операций с ними.**

Теперь, исходя из этого определения и сделанных допущений, сформулируем основные принципы модели учета.

1. Принцип обособленности. Этот принцип разделяет собственника объекта недвижимости и объект недвижимости, понимаемый как совокупность его текущих и перспективных потребительских свойств.

Если предметом кадастрового учета является недвижимость в взаимосвязи с ее собственником, то в предлагаемой модели предметом учета является недвижимость в ее взаимосвязи с пользователем этой недвижимости. Действительно, объект недвижимости, с точки зрения собственности, может много лет быть спорным и на него могут претендовать несколько собственников, но при этом он может (и должен) нормально функционировать, реализуя потребительские свойства. Следовательно, учет объектов недвижимости должен быть «очищен» от возможных имущественных споров и фактов перехода собственности. В том числе и поэтому принцип обособленности является важным, и именно на нем строится система администрирования предлагаемой модели учета. Поскольку в ней собственник объекта недвижимости не присутствует, все обязательства по предоставлению первичных документов учета ло-

жатся на пользователя объектом недвижимости. В случае, если собственник является одновременно и пользователем объекта недвижимости или его части, то в модели учета он присутствует только как пользователь, и для удобства дальнейшего изложения назовем его — «**титულным пользователем**».

2. Принцип географической автономности. Этот принцип базируется на том, что в отличие от бухгалтерского учета, где объектом учета является фирма (компания), в предлагаемой модели объектом учета является территориальный (географический) сегмент, в границах которого ведется этот учет и составляется, например, территориальный баланс недвижимости. Все объекты недвижимости, находящиеся в рамках этого территориального сегмента, должны быть включены в систему учета, составляемую по данному сегменту. Реализация этого положения обеспечит исчерпывающий характер и достоверность учетных данных.

Что касается ведения учета по конкретному объекту недвижимости, то здесь необходимо отметить следующее. Если в бухгалтерском учете первичным является учет на предприятии, а консолидированный учет, например, группы компаний, является его производной, то в данном случае происходит наоборот. Первичным является учет в рамках территориального сегмента, а учет по конкретному объекту недвижимости — его производной.

3. Принцип непрерывности. В бухгалтерском учете принцип непрерывности базируется на допущении, что предприятие, однажды возникнув, будет существовать вечно, и через это существование обеспечивается непрерывность бухгалтерского учета. В нашем случае предприятия, как объекта учета, не существует, его место занимает не менее «вечный» территориаль-

ный сегмент, в границах которого находятся объекты недвижимости. Поэтому принцип непрерывности понимается как непрерывность существования территориального сегмента (границы которого обычно совпадают с административными), в рамках которого проводится учет.

4. Принцип полноты. В соответствии с этим принципом, учет ведется непрерывно с момента его организации в рамках территориального сегмента, определенного в качестве первичного звена для ведения учета. Учет должен вестись на основании надлежащим образом оформленных первичных учетных документов, в которых фиксируются свершившиеся операции между собственником и пользователем объекта недвижимости в натуральном выражении.

Этот принцип диктует необходимость принятия обязательной законодательной нормы, на основании которой **все учетные документы** (чаще всего, договоры аренды), **регулирующие взаимоотношения собственника и пользователя объекта недвижимости, должны подлежать регистрации.**

Таким образом, при введении указанной нормы, учет объектов недвижимости становится документальным и доказательным, так как каждая его запись подтверждается соответствующим документом.

Данное положение действительно и для титульного пользователя (собственника) объекта недвижимости. В этом случае ему также необходимо вести документальный учет, удостоверяющий, что по данному объекту недвижимости он является пользователем, например, технических помещений.

На первый взгляд введение указанной нормы тянет за собой колоссальные затраты на организацию и администрирование системы первичного учета объ-

ектов недвижимости. Отчасти, и особенно на первом этапе, — это действительно так, однако, как минимум, три обстоятельства значительно смягчают эту проблему:

— приведенная выше норма никак не связана с какими-либо дополнительными затратами пользователей и собственников объектов недвижимости в пользу государства, т. е. ее введение не несет никакой прямой фискальной нагрузки;

— ведение этой нормы, да и всей предлагаемой модели учета, возможно для отдельного территориального сегмента, например, города, района, квартала и т. п., что дает возможность детально отработать технологию построения и ведения учета при минимизации затрат;

— такой учет, хотя и базируется на принципах бухгалтерского, все-таки значительно проще последнего.

5. Принцип непротиворечивости. Данный принцип предполагает тождественность учетных данных по объекту недвижимости как со стороны органа, осуществляющего его техническую регистрацию и инвентаризацию (в данном случае — органов БТИ), так и со стороны пользователя (совокупности пользователей) объекта недвижимости на одинаковую величину площади на отчетную дату. При реализации этого принципа обеспечивается **двойная учетная запись**, когда технические характеристики площади объекта недвижимости, учтенные, например, во вступительном балансе при запуске этого объекта в эксплуатацию (постановке на учет), должны быть соотнесены с текущей информацией, получаемой на основании первичных документов, которые ведутся пользователями данного объекта недвижимости в течение отчетного периода.

6. Принцип рациональности. Этот принцип предполагает, что затраты на ведение учета объек-

тов недвижимости не должны быть выше совокупного эффекта, получаемого от использования данных этого учета. Он является одним из определяющих при выборе именно территориального сегмента, а не конкретного объекта недвижимости в качестве базового элемента при организации учета объектов недвижимости с использованием предлагаемой модели.

Реализация изложенных выше принципов, лежащих в основе предлагаемой модели учета объектов недвижимости, дает возможность построения системы пообъектных и территориальных балансов недвижимости.

▼ **Использование балансового метода при построении новой модели учета объектов недвижимости**

Общая идея использования балансового метода в предлагаемой модели учета объектов недвижимости базируется на том обстоятельстве, что необходимые предпосылки для запуска непрерывного процесса балансопостроения у нас есть. Это позволяет в итоге обеспечить выравнивание суммарного значения показателей, записанных в левой и правой сторонах балансового уравнения. Причем, данное утверждение действительно как для отдельно взятого объекта недвижимости (баланс объекта недвижимости), так и для группы таких объектов, объединенных в рамках какого-либо территориального сегмента (территориальный баланс объектов недвижимости).

На данном этапе невозможно предусмотреть все варианты применения балансового метода и, соответственно, те балансовые построения, которые найдут практическое применение при реализации предлагаемой модели учета на практике. Однако базовые гипотетические варианты таких балансов попробуем изложить.

Но прежде, необходимо отметить, что одним из основных ме-

тодов, используемых при построении балансов недвижимости, является инвентаризация. Вообще, инвентаризация в предлагаемой модели является одним из ключевых способов обеспечения достоверности и объективности учета. Современные технические средства позволяют формировать такой баланс, как минимум, ежемесячно.

Технический баланс объекта недвижимости. Техническим данный баланс называется потому, что он без использования денежного измерителя позволяет оценить эффективность использования объектов недвижимости. Его суть состоит в том, что на каждую конкретную дату должно быть подтверждено балансовое равенство площади объекта недвижимости, учтенной как со стороны органа технического учета (в данном случае — БТИ), так и со стороны пользователей этого объекта недвижимости, на основании первичных отчетных документов. При этом необходимо учесть, что в силу особенных свойств недвижимости, и, в частности, ее некой «консервативности», состав левой части баланса меняется достаточно редко, только при реальном увеличении или уменьшении физической площади объекта недвижимости (табл. 1).

Из представленного примера технического баланса видно, что подтвержденная первичными документами совокупность статей правой части баланса должна быть равна его левой части, и если этого не происходит, то возможны следующие причины балансового несоответствия:

— технические площади объекта недвижимости используются не по назначению (например, сданы в аренду);

— произошло расширение площади (несанкционированная достройка) объекта недвижимости;

— на одной и той же полезной площади, исходя из первич-

ных документов, расположены два и более пользователей.

Как видно из вышеизложенного, главная функция, которую реализует технический баланс — контрольная. Соответственно, этот баланс в наибольшей степени необходим собственнику и/или уполномоченному собственником управляющему. Получая (по запросу или на регулярной основе) от независимого органа, осуществляющего учет объектов недвижимости, технический баланс принадлежащего ему объекта недвижимости, собственник приобретает универсальное средство, позволяющее контролировать эффективное использование этой недвижимости.

Баланс потребительских свойств объектов недвижимости. Однако у технического баланса недвижимости есть один существенный недостаток. Кроме собственника, он практически не представляет информационной ценности для сторонних пользователей (кроме фискальных органов). Этот недостаток является естественным следствием применения в предлагаемой модели

учета натурального измерителя — квадратного метра. Если в бухгалтерском учете деньги, являясь единицей этого учета, обладают еще и массой функций, позволяющих сделать всесторонний анализ получаемой на основе этого учета информации, то с квадратного метра (в информационном плане) практически ничего нельзя взять.

Поэтому, для того, чтобы результаты учета были востребованы сторонним пользователем, необходимо построить баланс *потребительских свойств объекта недвижимости*.

Предпосылкой построения этого баланса должно стать включение в ранее упомянутую *обязательную законодательную норму* (см. «принцип полноты») положения, на основании которого **в каждом первичном документе (договоре) на пользование объектом недвижимости или его частью должен отражаться вид деятельности, который пользователь осуществляет на данном объекте.**

Причем, виды деятельности, принятые в кодах ОКВЭД, в этом

случае не подходят, поскольку они в большей степени направлены на производителя и обеспечивают реализацию фискальной функции государства. Для предлагаемой модели необходима классификация, ориентированная, прежде всего, на отражение потребительских свойств товаров и услуг, а через них и на отражение потребительских свойств объектов недвижимости, в рамках которой эти товары и услуги производятся и/или предлагаются потребителю.

В результате получаем возможность сформировать баланс текущих потребительских свойств используемой и неиспользуемой (ожидаемых потребительских свойств) недвижимости. Если главный потребитель *технического баланса* объекта недвижимости — это собственник конкретного объекта, то баланс потребительских свойств недвижимости предназначен, прежде всего, для огромного числа сторонних по отношению к этой недвижимости пользователей, и их сферой интересов является территори-

Пример технического баланса объекта недвижимости

Таблица 1

Местонахождение объекта: г. N-ск, ул. Балансовая, 1

Тип здания: офисно-торговое

Единица измерения: м²

Заказчик: ООО «N-ск торг»

Титульный пользователь: ООО «N-ск торг»

«Актив»

«Пассив»

Данные БТИ	Код отрасли	Отчетный период Начало	Отчетный период Конец	Данные пользователей	Код отрасли	Отчетный период Начало	Отчетный период Конец
Общая полезная площадь, готовая к использованию, в том числе:		7000	7000	Общая используемая полезная площадь, в том числе:		7000	7000
Полезная площадь офисного назначения	01	3000	3000	Площади, занятые под офисы	101	2700	2800
Полезная площадь торгового назначения	02	2500	2500	Площади, занятые под торговлю	102	2300	2200
Полезная площадь объектов общественного питания	03	1500	1500	Площади, занятые под общественное питание	103	1200	1500
				Незанятые полезные площади	100	800	500
Технические и вспомогательные площади	11	3000	3000	Технические и вспомогательные площади	111	3000	3000
Всего площадей		10 000	10 000	Всего площадей		10 000	10 000

Примечание. Все численные значения, включая отраслевую кодировку, являются условными.

альный сегмент, в рамках которого этот баланс составляется (табл. 2).

Необходимо отметить, что в табл. 2 приведен лишь фрагмент такого гипотетического баланса, так как формат данной статьи не дает возможности представить баланс целиком.

Из приведенного баланса видно, что с его помощью становится возможным обеспечить информационную однородность потребительских свойств объектов недвижимости в рамках конкретного географического сегмента, сделать любую выборку этих объектов как по географическому, так и по отраслевому признаку, и эта выборка будет **полной и достоверной**.

В целом, если внимательно проанализировать предложенную модель учета, можно сделать обоснованный вывод о том, что в результате ее практической реализации появляется реальная возможность в рамках конкретного территориального сегмента обеспечить создание и поддерж-

ку однородной и структурированной информационной среды. В этой среде не будет информационных «пустот». Она будет обладать высокой степенью устойчивости и информационной безопасности, что позволит обеспечить всем категориям пользователей возможность на постоянной основе получать полные, достоверные и актуальные данные об объектах недвижимости по любому территориальному сегменту, в рамках которого будет использоваться предлагаемая модель учета. Причем полнота, достоверность и актуальность этих данных может быть **юридически** гарантирована.

Из большого разнообразия возможных приложений, базирующихся на использовании предлагаемой модели учета, приведем некоторые возможные области применения.

Предлагаемая методология практически позволяет большинству пользователей не проводить дорогостоящие полевые исследования, а просто заказать

необходимые данные у организации, ведущей учет объектов недвижимости на какую-либо конкретную дату. В связи с этим, возвращаясь к примеру, приведенному в начале данной статьи (по вопросу освоения рынка Улан-Удэ), можно с уверенностью утверждать, что упомянутая компания, при условии использования на территории данного региона предлагаемой модели учета, смогла бы получить большую часть необходимой ей информации в кратчайшие сроки и с минимальными издержками.

При управлении объектами недвижимости это особенно важно для собственников, имеющих географически распределенную недвижимость, а также недвижимость, которая используется для получения дохода от ее эксплуатации. Очевидно, что в этом случае наибольший эффект получит государство, во-первых, как крупнейший собственник недвижимого имущества, а во-вторых, как получатель налогов и сборов с объектов не-

Пример территориального баланса потребительских свойств недвижимости

Таблица 2

Местонахождение объекта: г. Улан-Удэ

(в пределах городской черты)

Единица измерения: м²

Заказчик: 000 «Фаст-Фуд»

Код отрасли: 012 — «Общественное питание»

«Актив»

Данные БТИ

Код

Отчетный период

Начало Конец

«Пассив»

Данные пользователей

Код

Отчетный период

отрасли

Начало Конец

Общая полезная площадь, пригодная для использования под объекты общественного питания

012

100 000

120 000

Полезная площадь, занятая под объекты общественного питания, в том числе:

012

23 300

25 600

Полезная площадь, занятая под объекты общественного питания

20 000

25 000

Рестораны

0121

6700

6900

Бары

0122

2300

2200

Пивные

0123

1200

1500

Кафе

0124

1000

500

«Фаст-Фуд» (сетевой)

0125

3000

5000

Пиццерии

0126

2000

2200

Кофейни

0127

900

1100

Столовые

0128

4500

4200

Гриль-бары, шашлычные

0129

1700

2000

Примечание. Все численные значения, включая отраслевую кодировку, являются условными.

движимости, причем как на федеральном, так и на муниципальном уровне управления.

При разработке цифровых навигационных карт, картографических атласов и любых других справочников и путеводителей, использующих географически привязанную информацию, станет возможным выпуск электронных и полиграфических изданий с любой степенью их объектной детализации и на любую дату. В частности, цифровая навигационная система, в составе которой будет реализована предлагаемая модель учета объектов недвижимости, станет более привлекательной, чем другие конкурирующие системы.

При реализации предлагаемой модели учета в рамках какого-либо территориального сегмента вся местность становится исчерпывающе насыщенной реальными объектами недвижимости, а сами объекты функционально становятся как бы про-

зрачными — без стен и заборов, что позволяет, например, выстроить системы региональной безопасности на совершенно другом качественном уровне.

При широком распространении описанной технологии учета появляется огромный массив достоверной и актуальной информации, идеально пригодной для применения статистических методов исследования. Особенно это касается таких классических научных дисциплин, как экономическая география и распределение производительных сил, все то, что сейчас иногда объединяют термином «про странственная экономика».

Изложенные выше принципы, методы и процедуры, используемые при построении приведенной модели, применимы также, правда с некоторыми особенностями, и для учета земельных участков.

В заключение хотелось бы отметить еще одно важное обстоя-

тельство. Если предыдущие рассуждения верны и не имеют в своей основе какой-либо системной ошибки, то следует признать, что принципы и методы, лежащие в основе классической теории бухгалтерского учета, являются, в определенном смысле, универсальными и, соответственно, пригодными для их возможного использования в других (нефинансовых) сферах человеческой деятельности.

RESUME

The article is devoted to the problem of the present-day real estate registration. The problem actuality as well as the difficulties users face with in obtaining qualitative data about real estate objects are presented. Principles and basic techniques for developing a new model for the real estate registration are formulated by analogy with the business accounting. Some areas of this model practical application are given.

МАР ИНФО[®]
Современные геоинформационные технологии

С полевых измерений все только начинается ...



фото: Леонид Шохина,
Кимри; Россия (1895-1962)

www.mapinfo.ru