

# МОДЕЛИ «ЖИЛИЩНОЙ СОБСТВЕННОСТИ» В ПРАВОПОРЯДКАХ РАЗЛИЧНЫХ СТРАН

**Третьякова Анна Петровна**

Институт правовых исследований Национального центра законодательства и  
правовых исследований Республики Беларусь,

аспирант

Институт совместного домовладения или «жилищной собственности» (кондоминиума) (как он зачастую именуется в законодательстве зарубежных стран), является относительно молодым на постсоветском пространстве. В большинстве стран бывшего СССР его возникновение связано с масштабной приватизацией жилых помещений, проведенной в 90-е годы XX века. В зарубежных странах концепция кондоминиума развивалась на протяжении многих столетий. При этом, несмотря на постоянный доктринальный антагонизм традиционных концепций собственности, кондоминиумы получили всемирное распространение, условно разделившись на несколько моделей.

Во многих странах (Германия, Италия, Франция, Российская Федерация, Республика Казахстан и др.) обособление «жилищной собственности» в отдельный институт было обусловлено ее специфическими чертами – наличием индивидуальной и общей собственности на недвижимое имущество.

Однако не во всех правовых порядках указанная специфика играет определяющую роль. Так, например, в Австрии и Швейцарии, где Гражданские кодексы до сих пор верны принципу *superficies solo cedit*, собственник квартиры считается долевым сособственником всего здания и земельного участка и обладает при этом исключительным правом постоянного проживания в определенной квартире в этом здании. Такая модель «жилищной собственности», характерной особенностью которой является единство земельного участка и здания, находящегося на нем, признаваемых юридически неделимой вещью, принадлежащей на праве общей долевой собственности жильцам, именуется в литературе унитарной [1, с. 5]. В описанной ситуации говорят о разновидности общей собственности, или о «квалифицированной общей собственности», при которой владелец конкретной квартиры приобретает долю в праве общей собственности на дом и земельный участок в целом, а не единоличное право собственности на квартиру. Такая модель, в правовом оформлении которой преобладает «идея общности», именуется также «ненастоящей этажной собственностью» [2, с. 1–2].

Вместе с тем, наиболее распространенной (по крайней мере, на европейском континенте) является дуалистическая модель, в которой сочетаются индивидуальная собственность на квартиры и общая собственность на землю и общее имущество в здании.

Выделение унитарной и дуалистической модели «жилищной собственности» авторы связывают с соблюдением или отказом от одного из

фундаментальных принципов континентального вещного права – «принципом присоединения», в силу которого составная часть вещи, не являющаяся самостоятельным объектом вещных прав, всегда следует юридической судьбе «своей» вещи [3].

Соблюдение указанного принципа прослеживается на примере законодательства Германии. Так, исходя из абз. 2 § 1 Закона Германии 1951 г. «О жилищной собственности и долгосрочном жилищном праве», «жилищная собственность» представляет из себя «особую собственность» на квартиру, связанную с долей в общей собственности на общее имущество дома, которому она принадлежит. К «особой собственности» относятся квартиры со всеми составными частями, не относящимися к «несущим частям здания» (пол, потолок, не относящиеся к несущим стены), а к общей собственности относятся земельный участок и «несущие части» дома, а также другие «общие сооружения» [3]. При этом, как отмечается авторами, наиболее важной и определяющей с юридической и экономической точек зрения является доля в общей собственности, тогда как неразрывно связанное с ней право собственности на квартиру является лишь ее «придатком» или составной частью общей собственности [4, с. 377]. Такая собственность рассматривается как «подлинная», «настоящая этажная собственность», выступая при этом «особой формой земельной собственности» [3].

В Законе Французской Республики от 10 июля 1965 г. «О статусе общей собственности в многоквартирных зданиях» также закреплён дуPLICИТЕТ прав. Так, согласно ст. 1 указанного закона многоквартирные дома делятся на индивидуальные и общие части зданий. Индивидуальные части находятся в исключительной собственности определенного лица, а общие части принадлежат на праве общей долевой собственности всем собственникам. При этом, исходя из ст. 2 и 3 указанного закона земельные участки могут входить как в индивидуальные части, так и в общие. Вместе с тем обе эти части являются равнозначными и ни одна из них не имеет над другой преимущества, представляя собой общность частей.

В иных странах, которые также восприняли дуалистическую модель, прослеживается иная тенденция, при которой основным элементом составного права собственности является именно индивидуальная собственность. Так, например, в балканских государствах, где земельные участки и капитальные строения на них являются самостоятельными объектами права, каждый из участников «жилищной собственности» обладает правом единоличной собственности на квартиру (помещение), считающимся главным, основным правом и двумя акцессорными, зависимыми от него правами: «постоянным правом пользования» общими частями дома (строения) и долей в праве собственности (или «постоянным правом пользования») на земельный участок под строением [5, с. 268, 271–272; 6, с. 208, 215–219]. «Этажная (жилищная) собственность» рассматривается в таком случае наряду с общей собственностью в качестве самостоятельной «формы собственности нескольких субъектов», т.е. имеет особый гражданско-правовой режим в системе вещного права [3].

К дуалистической модели относится также «жилищная собственность» в Российской Федерации и Республике Казахстан. Так, в ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) определяется, что «собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме», устанавливается состав такого имущества. Аналогичные нормы содержатся в ст. 289 и ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). При этом особенностями правового режима «жилищной собственности» в России, как отмечается учеными-цивилистами, являются, во-первых, «растворение» главной недвижимой вещи – земельного участка (а также основных частей дома) в «общем имуществе собственников жилья», которое здесь имеет не решающее (как, например, в немецком праве), а сугубо вспомогательное, дополнительное значение; во-вторых, сугубо формальный характер объявления указанного «общего имущества» объектом общей долевой собственности, ибо в действительности соответствующая «доля» определяет не объем традиционных прав, принадлежащих обычному сособственнику (ст. 246–248, 250, 252 ГК РФ), а лишь объем его обязанностей в виде «доли обязательных расходов на содержание общего имущества» (п. 2 ст. 39 и п. 2 ст. 43 ЖК РФ) [3].

Из норм Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее – ГК РК) и Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях» следует, что «кондоминиум» – форма собственности на недвижимость. Конкретизируется, что такая форма собственности характеризуется нахождением отдельных частей недвижимости в индивидуальной (раздельной) собственности граждан и (или) юридических лиц, а также раздельной собственностью на части недвижимости, которые не находятся в раздельной собственности. Последние принадлежат собственникам частей недвижимости на праве общей долевой собственности (п. 6 ст. 209 ГК РК). Доля каждого собственника в общем имуществе неотделима от его раздельной собственности на принадлежащую ему часть недвижимости.

В правовой системе Республики Беларусь понятие «совместное домовладение» содержится в двух законодательных актах – Жилищном кодексе Республики Беларусь (далее – ЖК РБ) и Законе Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135–З «О совместном домовладении». Однако для понимания модели «жилищной собственности» в нашей стране значение имеет п. 52 ст. 1 ЖК РБ, который определяет «совместное домовладение» как правоотношения собственников объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности двух и более собственников. Такое определение, как отмечается авторами, близко по своей сути к характеристике «кондоминиума» как формы собственности [7, с. 12]. Примечательно, что указанное определение не содержит упоминания двух различных составляющих совместного домовладения, а лишь закрепляет, что это правоотношения собственников. То, что общее имущество принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности, следует из ст. 273 и

ст. 274 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК РБ), а также п. 1 ст. 150 ЖК РБ. При этом доля в праве собственности на общее имущество участника совместного домовладения неотделима от права на квартиру, которое находится в отдельной собственности, и не может быть самостоятельным предметом отчуждения (п. 2 ст. 274 ГК РБ, п. 3 ст. 150 ЖК РБ). По сути, индивидуальное право собственности на квартиру имеет главенствующую роль.

Таким образом, сравнительно-правовой анализ законодательства различных стран позволяет констатировать наличие двух основных моделей «жилищной собственности» – унитарная и дуалистическая, последняя из которых характерна, как представляется, и для законодательства Республики Беларусь.

#### **Список использованных источников:**

1. European Condominium Law / Ed. by C. van der Merwe. – Cambridge: Cambridge University Press. – 2015. – 688 p.
2. Rey, H. Schweizerisches Stockwerkeigentum / H. Rey, L. Maetzke. – 3. Aufl. – Zürich. – 2009. – 202 p.
3. Суханов, Е. А. «Жилищная (этажная) собственность» в европейских право порядках/ Е. А. Суханов // Основные проблемы частного права: сб. ст. к юбилею доктора юр. наук, проф. Александра Львовича Маковского/ отв. ред. В.В. Витрянский, Е.А. Суханов. – М. : Статут, 2010. – с. 297–317.
4. Baur, F. Sachenrecht / Baur F., Baur J.F., Sturmer R. / Begr. von F. Baur. Fortgef. von. J. F. Baur und R. Sturmer. – 17, neubearb. Aufl. – München : Beck. – 1999. – 917 p.
5. Stankovic, O. Stvarno parvo/ O. Stankovic, M. Orlic. – Beograd : Naučna knjiga, 1982. – 599 p.
6. Дабовик-Анастасовска, Ј. Етажна сопственост / Ј. Дабовик-Анастасовска // Зборник во чест на Асен Групче / отв. уредн. А. Јаневски. Скопје, 2001. – 358 с.
7. Савельев, Д. Б. Правовая природа кондоминиума / Д. Б. Савельев // Юридический консультант. – 2001. – № 12. – С. 12–13.

## **ИНФОРМАЦИОННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В СОВРЕМЕННОМ ТРУДОВОМ ПРАВЕ**

**Уржинский Константин Константинович**

Академия управления при Президенте Республики Беларусь,  
кандидат юридических наук, доцент

Общественные отношения, связанные с получением, обработкой, хранением, распоряжением, уничтожением и иными действиями в отношении информации, достаточно давно входят в предмет ряда отраслей права и