

Основные этапы развития института собственности на горизонтальную часть здания

Научный руководитель – Писков Иван Павлович

Солтаханова Алиса Руслановна

Аспирант

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра гражданского права, Москва, Россия

E-mail: alisa495@list.ru

Индивидуальная собственность на самостоятельные в правовом отношении горизонтальные части дома встречается уже в древности. Римскому праву был неизвестен институт единоличной собственности на горизонтальную часть дома. В отличие от римского права германское право допускало установление отдельной собственности на горизонтальные части здания (*Stockwerkseigentum*). Данная конструкция имела широкое распространение в Средневековой Европе как обычно-правовой институт, на протяжении столетий оставаясь вне поля зрения законодателя и науки. Поэтажная собственность, которая сложилась в Средние века, была примитивной и неразвитой формой, не разграничивавшей четко объекты общей и индивидуальной собственности участников, не содержащей специального механизма управления ею и разрешения споров [Суханов: 347-348].

В 19 в. под влиянием римских правовых идей в ряде европейских государств отношения поэтажной собственности все чаще рассматриваются как «аномальные», идущие вразрез с принципами римского права. Также к поэтажной собственности формируется негативное отношение потому, что данная конструкция, будучи источником постоянных споров между владельцами квартир, создавала трудности для полицейского управления, администрирования земельного налога и ведения поземельных книг [Askermann: 6].

Среди крупных кодификаций, принятых на рубеже 18-19 вв. в Европе, лишь Гражданский кодекс Франции 1804 г. дает прямое признание поэтажной собственности (ст. 664). Это можно объяснить тем, что Гражданский кодекс Франции, «являясь основополагающим кодексом романских право порядков, парадоксальным образом воспринял германскую правовую мысль в большей степени, чем принятый почти 100 лет спустя немецкий ГК. Последний испытал сильное влияние исторической школы права и пандектистики и потому во многом следует традиции римского права» [Цвайгерт, Кетц: 95].

Прусское земское уложение 1794 г., Всеобщий Гражданский кодекс Австрии 1811 г. не содержали положения, регулирующие отношения поэтажной собственности. Саксонский гражданский кодекс 1863 г. также не упоминал о поэтажной собственности.

В Гражданском уложении Германии 1896 г. (далее - ГГУ) получил прямое признание римский принцип *superficies solo cedit* (§ 93, § 94, § 946). Создание новых отношений поэтажной собственности в Германии стало невозможным со вступлением в силу с 01 января 1900 г. Гражданского уложения.

Однако в соответствии со ст. 182 Вводного закона к ГГУ права поэтажной собственности, возникшие до вступления в силу ГГУ, оставались в силе. После 01 января 1900 г. в соответствии со ст. 131 Вводного закона к ГГУ и ст. 1010 ГГУ допускалось установление т. н. ненастоящей поэтажной собственности, то есть собственности в форме общей собственности на земельный участок и здание, расположенное на нем, с исключительным правом пользования помещением. Однако данная конструкция имела ряд недостатков.

Как и ГГУ Гражданский кодекс Швейцарии 1907 г. не содержал специальной запрещающей нормы. В Гражданском кодексе Швейцарии получил прямое признание принцип

присоединения (ст. 642, ст. 647). Отказ от поэтажной собственности нашел выражение в заключительном разделе Гражданского кодекса, содержащем правила о применении и о введении в действие Гражданского кодекса (ст. 45).

Дальнейшее развитие поэтажной собственности (после Первой мировой войны) связано с принятием во многих странах специальных жилищных законов, регулирующих отношения жилищной собственности, получившей различное название: *copropriété par appartement*, *condominio*, *propiedad horizontal*, *Wohnungseigentum* [Bärmann: 1-2].

Более полная законодательная регламентация отношений жилищной собственности после Первой мировой Войны, и особенно после Второй мировой войны, была вызвана социально-экономическими причинами [Van der Merwe: 6].

В литературе отмечается, что введение жилищной собственности в правовые системы ряда стран было направлено первоначально на привязку как можно большей доли населения к фиксированному месту жительства, и тем самым достижение политической стабильности [6, с. 16-17].

В зарубежных правовых порядках сложились две модели жилищной собственности в зависимости от соблюдения или отступления от принципа присоединения: настоящая и ненастоящая жилищная собственность [Суханов: 349].

Настоящая жилищная собственность предполагает комбинацию индивидуальной собственности на квартиру и общей собственности на земельный участок и общие части здания (Германия, Италия, Франция).

Ненастоящая жилищная собственность как разновидность традиционного права общей собственности (Швейцария, Австрия) предполагает, что «земельный участок и находящееся на нем здание в целом как единые, юридически неделимые вещи находятся в общей долевой собственности жильцов, которые одновременно получают особое (ограниченное) вещное право пользования квартирой или иной частью дома» [Суханов: 349].

Жилищная собственность, выступая как важное средство удовлетворения жилищных потребностей, находит признание в законодательстве многих стран. Правовое регулирование отношений жилищной собственности не является единообразным. Однако для жилищной собственности, существующей в современных правовых порядках, характерна единая логическая структура, состоящая из двух компонентов: доля в праве общей собственности, отдельное право на квартиру (которое может восприниматься как индивидуальное право собственности или особое право пользования) [Leyser: 37].

Источники и литература

- 1) Суханов Е.А. Жилищная (этажная) собственность в европейских правовых порядках / Е.А. Суханов // Проблемы реформирования гражданского кодекса России : избр. труды, 2008—2012 гг. / Е.А. Суханов. Москва, 2013. С. 346-365.
- 2) Цвайгерт К., Кетц Х. Сравнительное частное право : В 2 тт. Том I. Основы. Том II. Договор. Неосновательное обогащение. Деликт / Пер. с нем. М., 2010.
- 3) Ackermann F. Über Stockwerkseigentum, insbesondere nach preussischem Recht : Inauguraldissertation / Ackermann F. Göttingen, 1891.
- 4) Bärmann J. Zur Dogmatik des gemeinen Raumeigentums / Johannes Bärmann // Archiv für die civilistische Praxis. 1956. Bd. 155, H. 1. S. 1-27. Режим доступа: https://www.jstor.org/stable/40993474?seq=1#page_scan_tab_contents (дата обращения: 23.02.2019).
- 5) Leyser J. The Ownership of flats: A comparative study / J. Leyser // The International and Comparative Law Quarterly. 1958. Vol. 7, № 1. P. 31-53.
- 6) Van der Merwe C.G. Apartment ownership / C.G. Van der Merwe. Tübingen, 1994. (International Encyclopedia of Comparative Law. Vol. 6, ch. 5.).