

Французская модель жилищной собственности
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

Российское законодательство, устанавливающее гражданско-правовой режим многоквартирного дома, имеет много пробелов и противоречий. Разработка качественной правовой основы жилищной собственности позволит эффективно поддерживать баланс частных и общих интересов собственников помещений в многоквартирных домах и избежать неоправданных судебных споров. В связи с этим представляется необходимым обратиться к опыту развитых зарубежных правовых порядков.

Во Франции правовой основой жилищной собственности является закон от 10 июля 1965 года об определении статуса общей собственности на здания (*Loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*). «Общая собственность является... юридическим режимом, который объединяет внутри одного и того же здания индивидуальную собственность и коллективную собственность» [Салюден: 205]. Данный закон применяется в тех случаях, когда право собственности на здание или группу зданий делится между несколькими лицами на части (*le lot*). Каждая часть включает в себя помещение, находящееся в исключительной собственности, и долю в праве общей собственности на места общего пользования. В литературе отмечается, что как право индивидуальной собственности в рамках жилищной собственности имеет отдаленную связь с традиционным правом собственности на здание, принадлежащее одному лицу, так и право общей собственности в рамках жилищной собственности имеет отдаленное отношение к обычному праву общей собственности [Givord: 271, 273].

Во французском законе закреплён инклюзивный подход к определению общего имущества. Закон предусматривает перечень общих частей здания на случай отсутствия ясного разграничения между индивидуальными и общими частями. Особенность французского закона состоит в том, что в нём среди общих частей выделяются определенные права на здание, в частности право на строительство дополнительных этажей.

Правовое положение собственников квартир определяется, прежде всего, законом. Однако закон устанавливает общие правила и не претендует на исчерпывающее решение проблем жилищной собственности [Kaden: 267]. Важным документом, позволяющим адаптировать жилищную собственность к конкретным обстоятельствам, является соглашение о порядке осуществления права общей собственности (*règlement de copropriété*). Соглашение имеет силу для правопреемников собственников квартир, если оно зарегистрировано посредством внесения записи в картотеку недвижимого имущества. Если соглашение не зарегистрировано, оно связывает лишь первоначальных собственников квартир, обладая силой договора. Данным соглашением не могут устанавливаться каких-либо ограничений прав собственников, за исключением тех случаев, когда они оправдываются назначением здания. Закон определяет основное содержание данного документа. Соглашение определяет, например, объекты индивидуальной собственности и общие части здания, долю каждого собственника в общей собственности на общие части, назначение здания.

Для сохранения здания и управления общими частями здания все сосособственники образуют сообщество (*syndicat de copropriétaires*), которое обладает правосубъектностью. Для эффективного управления многоквартирным домом необходимо создание упорядоченной организационной структуры сообщества собственников. Общее собрание собственников квартир принимает решения, необходимые для сохранения здания и управления общими частями. Управляющий выполняет решения собрания, но также может действовать в определенной степени самостоятельно. Совет по управлению общей собственностью должен консультировать, поддерживать и контролировать управляющего [Kaden: 272].

Для принятия различных решений предусматривается различное большинство голосов. По общему правилу, решения принимаются большинством голосов присутствующих (или представленных доверенными лицами) на общем собрании. Принятие некоторых решений требует единогласия. Каждый собственник имеет число голосов, пропорциональное его доле в общей собственности на общее имущество. При этом если доля собственника в общей собственности на общее имущество превышает 500/1000, число голосов, имеющихся в распоряжении собственника, уменьшается до суммы голосов других собственников [Hill: 339].

Французский закон дифференцирует обязательства по расходам на обслуживание общего имущества. Расходы на коммунальные услуги и обслуживание элементов общего оборудования (например, лифта) распределяются между собственниками на основе критерия полезности. Расходы, связанные с сохранением, поддержанием в исправности и управлением общими частями здания собственники квартир несут пропорционально относительной стоимости их помещений. Кроме того, в течение пяти лет с момента регистрации соглашения о порядке осуществления права общей собственности собственник квартиры может обратиться в суд с просьбой пересмотреть порядок распределения расходов.

Французский закон предусматривает ряд способов обеспечения исполнения собственниками обязательства по оплате своей доли расходов на обслуживание общего имущества, например установление ипотеки на помещение, наложение ареста на движимое имущество, составляющее обстановку квартиры.

Французский жилищный закон 1965 г. создает правовую основу для управления зданиями, разделенными на отдельные помещения, и упорядочения отношений жилищной собственности. Среди основных идей, реализованных в законе, можно выделить следующие: идея назначения здания, которая позволяет обеспечить баланс между общими интересами и интересами отдельных собственников, возможность собственников определять содержание своих прав и обязанностей в соглашении о порядке осуществления права общей собственности, закрепление правила простого большинства в качестве общего правила при принятии решений, дифференциация расходов на обслуживание общего имущества, использование критерия полезности при распределении определенной категории расходов, право установления залога на помещение в силу закона.

Источники и литература

- 1) Салюдэн М. Введение во французское право общей собственности // Юридические и судебные практики во Франции: право окружающей среды, право недвижимости, гражданское и уголовное судопроизводство: сборник документов франко-российского сотрудничества. М., 1999. С. 200-211.

- 2) Givord F. Essai sur la nature juridique de la copropriété par appartements // Mélanges offerts à Monsieur la Professeur Pierre Voirin. 1966. P. 262-284.
- 3) Hill J. Freehold flats in French law // The Conveyancer. 1985. P. 337-352.
- 4) Kaden E.-H. Das Wohnungseigentum im deutschen, schweizerischen und französischen Recht // Zeitschrift für Rechtsvergleichung. 10. 1969. S. 262-275.