

ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КОНДОМИНИУМА

*докторант Альбина ЕЛЕЦКИХ
доктор права Инна БОСТАН*

Технический университет Молдовы

ABSTRACT

This article describes the concept of a condominium, based on historical and geographical overview. Also, the legal characteristics of the condominium are considered from different points of view: as a single complex of real estate, as the legal regime of this property and as a community of homeowners.

Введение

Общественное развитие постоянно ставит перед правом всё новые задачи, вследствие чего изменяются прежние правовые институты, возникают новые, а юридические термины приобретают иное значение.

Понятие «кондоминиум» широко используется в зарубежном праве. Однако содержание, которое вкладывается в данное понятие, неоднозначно. В международном публичном праве кондоминиум – это совместное осуществление на данной территории государственной власти двумя и более государствами. Например, в начале XX века Судан представлял собой англо-египетский кондоминиум. В частном праве этот термин означает, как правило, совместное владение и пользование каким-либо имуществом несколькими собственниками.

Термин "condominium" в римском праве служил синонимом "communio" (общая собственность) [1]. Институт общей собственности решает проблему юридического обоснования существования прав нескольких лиц на одну вещь, где каждый сособственник объявляется владельцем идеальной доли [2].

Communio рассматривалось как вынужденное явление. И в современном праве возникновение общей собственности обусловлено либо неделимостью вещи, либо особыми отношениями между сособственниками (брак, договор).

Кондоминиум (лат. con «вместе» + dominium «владение») — совместное владение, обладание единым объектом, чаще всего домом, но также и другим недвижимым имуществом [3].

Одной из причин того, что в частном праве ограничены основания возникновения общей собственности на имущество помимо воли самих её

участников, является то, что в большинстве случаев люди предпочитают наиболее полное, а значит, единоличное господство над вещью. Наличие же общей собственности на имущество делает необходимым согласование между сособственниками множества вопросов по поводу пользования, владения и распоряжения общим имуществом.

По этой же причине классический институт общей собственности не может быть одинаково пригодным для регулирования отношений по поводу всех неделимых вещей. Физическая неделимость вещи, как правило, означает, что несколько лиц могут использовать вещь совместно либо по очереди. Однако некоторые неделимые вещи могут использоваться несколькими лицами независимо друг от друга. Такие вещи, являясь единым неделимым целым, состоят из нескольких элементов (частей), которые могут использоваться относительно независимо от других элементов. Наиболее типичным примером подобной «многоэлементной» неделимой вещи является здание с размещёнными внутри него помещениями.

Лица, пользующиеся обособленными элементами, заинтересованы в закреплении своих прав не на идеальную долю, а на конкретную часть (элемент) вещи, причём в максимально возможном объёме [4].

Исключительность имущественных прав

Классическое право общей собственности позволяет закрепить права на пользование отдельными частями общего имущества путём заключения между сособственниками соглашения о порядке пользования общим имуществом. Однако значительно большее обособление прав может быть достигнуто путём закрепления элементов неделимой вещи на исключительном вещном праве.

Такое закрепление означало бы мысленный раздел здания на отдельные помещения. По всей видимости, римскому праву подобный раздел был неизвестен, равно как и неизвестен был раздел земельного участка и расположенного на нём здания. Здание рассматривалось как принадлежность земли (*superficies solo cedit*). В тоже время, право Греции и других восточных стран допускало существование собственности на здание независимо от собственности на землю. Возможно, такое положение объясняется тем, что римское право избегало фикций и не могло рассматривать физически неделимый комплекс "земля-здание" в качестве двух самостоятельных объектов права собственности [5].

Позднее в средневековой Европе стали допускать возможность существования разных собственников на здание и на земельный участок. По мнению Роберта Г. Нательсона, германские народы восприняли идею о том, что одно лицо могло бы иметь усовершенствования на земле, принадлежащей другому, возможно, потому что они были знакомы с проживанием в палатках и передвижных шатрах [6].

Острая нехватка свободной земли в средневековых городах, окружённых стенами, стала причиной строительства зданий, имеющих несколько этажей. Поскольку уже было известно правило о раздельной собственности на земельный участок и расположенное на нём здание, дальнейший раздел здания по горизонтали на несколько частей, соответствующих его этажам, был вполне естественен. Во всяком случае, известно, что с 12-го века в немецких городах совершались сделки со *Stockwerkseigentum*, то есть с этажами в зданиях. При этом, такие части здания как стены, лестницы, крыша и прочее не подлежали отдельному отчуждению и находились в общем владении собственников этажей [7].

В дальнейшем, под влиянием естественного стремления сособственников к закреплению исключительности своих имущественных прав на части неделимого общего имущества, в исключительной собственности стали находиться не только этажи, но и отдельные помещения. Таким образом, физически единый объект юридически был разделён на несколько помещений – самостоятельных объектов прав [4].

Американские авторы отмечают абстрактный характер термина «unit» (единица, помещение), так как с технической стороны помещения представляют собой пространство, ограниченное со всех сторон стенами, полом и потолком. По этой причине, например, невозможно уничтожение помещения в здании без изменения соседних помещений. Кроме того, использование помещений и само их существование невозможно без общих проходов внутри здания, несущих стен, крыши, технического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания всего здания [8].

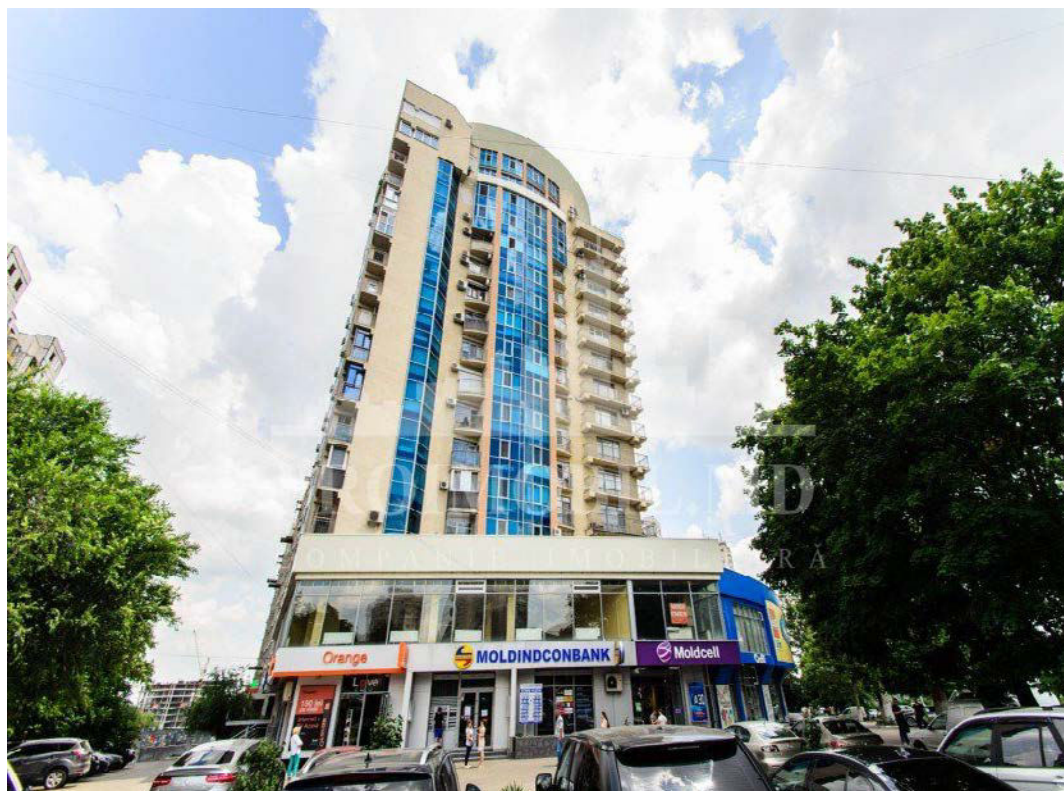
Правовой режим кондоминиума

Введение в гражданский оборот помещений в качестве самостоятельных объектов права собственности потребовало решить юридическую судьбу прочего имущества в здании, в пользовании которым нуждаются все собственники находящихся в нём помещений. Это такие объекты как крыша, лестничные площадки, общие проходы, несущие стены и прочие объекты, именуемые законодателем «общее имущество». В силу своей функциональной служебной роли общее имущество может находиться только в общем пользовании и не может использоваться вне связи с помещениями, поэтому законодатель установил для общего имущества режим общей собственности, а каждый собственник помещения одновременно наделяется и долей в общем имуществе. Причём, доля в общем имуществе может быть передана другому лицу только вместе с правом на само помещение.

Данный правовой режим известен сегодня во многих странах под названием "кондоминиум". В отличие от классических частноправовых

институтов, кондоминиум получил широкое распространение сравнительно недавно – в первой половине 20-го века в Европе, а с 1961 года начал получать правовое закрепление в США. Это обусловлено тем, что многоэтажные строения преимущественно создавались на средства одного лица, которое и использовало их, являясь единым собственником всего здания.

Потребности в жилье небогатых слоёв населения удовлетворялись путём индивидуального жилищного строительства односемейных домов в недорогих районах городской окраины. Но уже к началу 20-го века рост городского населения, с одной стороны, привёл к существенному удорожанию удобных земельных участков. С другой стороны, развитие строительных технологий и использование новейших инженерно-технических изобретений в области тепло-, газо- и водоснабжения зданий привело к тому, что строительство индивидуальных жилых домов, отвечающих всем современным представлениям о комфортном и удобно расположенном жилье, стало достаточно дорогим. По этой причине на рынке жилья оказались востребованы индивидуальные квартиры.



**Рисунок 1. Один из кондоминиумов на основе нового строительства.
Grand Park Residence. Кишинёв, Республика Молдова**

С этого времени проблема правового закрепления исключительности прав на помещение приобрела особую актуальность.

Данная проблема была решена как путём создания специальных юридических лиц (кооперативов), так и путём использования специального правового режима кондоминиума. При этом необходимо заметить, что кондоминиум как форма закрепления прав на помещения наиболее радикальна, поскольку наделяет правом собственности. При использовании же кооперативов обособления помещений как объектов права собственности не происходит, так как правом собственности на всё здание обладает кооператив, а имущественный пай члена кооператива даёт ему право владеть и пользоваться квартирой.

В законодательстве некоторых стран в отношении многоэлементного недвижимого имущества предусмотрены специальные правовые режимы, которые очень близки кондоминиуму. Так, Гражданский Кодекс канадской провинции Квебек устанавливает специальное право долевой собственности на недвижимость [9]. В отличие от классической долевой собственности, где идеальная доля «пронизывает» каждый «атом» общей вещи, долевая собственность на недвижимость по ГК Квебека разделена на индивидуальные и общие части. Согласно статьям 1042 и 1043 ГК Квебека, те части зданий и земельных участков, которые являются собственностью определённого собственника и используются им индивидуально, признаются индивидуальными частями, а те части зданий и земельных участков, которые находятся в собственности всех сособственников и служат их общим целям, являются общими частями.

Таким образом, задача введения в гражданский оборот помещений в качестве самостоятельных объектов права решается институтом кондоминиума путём закрепления права собственности на помещения и права долевой собственности на общее имущество.

В свою очередь, появление множества лиц, которые являются собственниками помещений в едином здании и сособственниками в отношении общего имущества в этом же здании, вызывает необходимость в правовом регулировании взаимоотношений между данными лицами.

Эта задача может быть представлена в двух направлениях. Во-первых, требуется взаимное ограничение прав сособственников и определение порядка несения бремени содержания общего имущества в целях «предотвращения непосредственного или потенциального отрицательного воздействия осуществления одними лицами своих прав собственниками на права других» [10]. Во-вторых, необходим правовой механизм обеспечивающий: а) участие каждого домовладельца в принятии решений, касающихся общих интересов; б) представление интересов всего коллектива

домовладельцев в отношениях с третьими лицами; в) соблюдение домовладельцами взаимных обязанностей.

Таким образом, юридический раздел единого здания на отдельные помещения путём установления правового режима кондоминиума приводит к необходимости решения целого ряда задач.

Многосторонний взгляд на термин «кондоминиум»

Собственно, термин "кондоминиум" был введён в отечественный правовой оборот Законом Республики Молдова № 913 от 30.03.2000 «О кондоминиуме в жилищном фонде» [11]. В соответствии со ст. 1 данного закона, *кондоминиум* – единый комплекс недвижимого имущества, который включает земельный участок в установленных границах и расположенные на нём жилые здания (здание), другие объекты недвижимости и в котором отдельные части - квартиры, нежилые помещения находятся в частной, государственной или муниципальной собственности, а остальные – в общей неделимой собственности.

Сравнительный анализ законодательства различных стран мира показывает, что содержание термина "кондоминиум" в законодательстве Молдовы совпадает в своей основе. Так, в соответствии с проектом нового Закона «О кондоминиуме», принятом Парламентом Молдовы в окончательном чтении в ноябре 2018 года *кондоминиум* – представляет собой форму собственности на недвижимое имущество со смешанным режимом, состоящее из индивидуальной и общей долевой собственности (*перевод с румынского языка принадлежит авторам*) [12].

Кондоминиум может быть охарактеризован с нескольких сторон. Как комплекс недвижимого имущества кондоминиум представляет собой здание или участок земли с расположенными на нём постройками. Здесь кондоминиум выступает как единый объект. С другой стороны, данный единый имущественный комплекс раздроблен на отдельные элементы, каждый из которых имеет своего собственника, а также на общее имущество, находящееся в общей собственности. Согласно ст. 1 Закона РМ «О кондоминиуме в жилищном фонде», *общее имущество* – части здания, иные объекты недвижимости, находящиеся в собственности, не являющиеся квартирами, нежилыми помещениями и предназначенные для общего пользования всеми собственниками в кондоминиуме; *собственник* – государство, орган местного публичного управления, физическое или юридическое лицо либо группа лиц, которые владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащим им недвижимым имуществом в кондоминиуме в соответствии с законодательством [11].

В юридической доктрине США принято рассматривать кондоминиум в качестве формы собственности. Ст. Батлер указывает на понимание кондоминиума как формы собственности на любую недвижимость,

разделённую на отдельные участки, находящиеся в индивидуальной собственности, при этом все или некоторые места общего пользования и инженерное оборудование, обслуживающее эти участки, находится в совместной собственности владельцев последних [10].



**Рисунок 2. Исторический особняк, преобразованный в кондоминиум.
Чикаго, Соединенные Штаты Америки**

О. Сивоградков в своей статье "Когда у дома много хозяев" отмечает следующее: "Зарубежные авторы (Keys To Purchasing a Condo Or a Co-op. Jack P. Friedman, Ph.D., Jack C. Harris, Ph.D. / Real Estate Center, Texas A&M University, College Station, Texas, 1990, p. 7) говорят об общем заблуждении по поводу того, что кондоминиумы – это тип здания. Люди иногда ассоциируют кондоминиумы с определённым архитектурным стилем. В действительности, кондоминиумы могут иметь много физических форм: многоэтажные дома, дома загородного типа, отдельные городские дома и дома, объединённые в кварталы. Что действительно отличает кондоминиумы, так это правовая форма собственности. Как пишут Фридман и Харрис, кондоминиум - это правовое новшество, которое позволяет тебе

наслаждаться правом собственности внутри комплекса, которым ты владеешь совместно с другими людьми" [13].

Нельзя не отметить также и то, что в Законе Республики Казахстан "О жилищных отношениях" № 94-1 от 16.04.1997 кондоминиум прямо называется формой собственности. Так, пункт 1 ст. 31 данного закона гласит: "В жилых домах, принадлежащих двум и более собственникам помещений, образуется особая форма собственности - кондоминиум" [14].

Немного иначе определяет понятие "совместное домовладение" белорусский законодатель. В ст. 1 Закона Республики Беларусь "О совместном домовладении" № 135-3 от 08.01.1998 указывается, что совместное домовладение – это правоотношения собственников недвижимого имущества, включающего земельный участок и расположенные на нём здание (здания) и (или) иные объекты недвижимости, отдельные части которого находятся в государственной и (или) частной форме собственности двух и более собственников, а остальные части являются общей долевой собственностью [15].

По своей сути характеристика кондоминиума как формы собственности и как правоотношений имеет много общего, но при выборе терминологии, определяющей суть кондоминиума как правового явления, необходимо учитывать, что в п. 1 ст. 9 Конституции РМ собственность делится на частную и публичную [16]. Кроме того, в состав кондоминиума могут входить не только материальные предметы (вещи), на которые может распространяться режим права собственности, но и имущественные права, как вещные (например, сервитут), так и обязательственные (право аренды).

Легальное определение кондоминиума не ограничивается его характеристикой как имущественного комплекса, а содержит ещё и указание на сочетание различных правовых режимов на имущество в составе кондоминиума (исключительная и общая долевая собственность). Отсюда следует, что кондоминиум возникает вследствие приобретения права собственности на различные помещения в одном здании несколькими лицами.

Для того чтобы ответить на вопрос, какие именно правоотношения являются основой кондоминиума, рассмотрим ситуацию, при которой имущество, ранее не являвшееся кондоминиумом, становится таковым. Например, жилой дом находится в муниципальной собственности. В результате сделки приватизации квартиры одним из жильцов наступят правовые последствия в виде перехода в общую долевую собственность муниципального образования и собственника приватизированной квартиры крыши, подъездов, технического и инженерного оборудования, то есть появится общее имущество и отношения общей долевой собственности [4].

Итак, в основе кондоминиума лежат отношения общей долевой собственности на общее имущество. Именно общее имущество и право

общей собственности на него связывает помещения в единый имущественный комплекс. Более того, право общей собственности на общее имущество в condominiumе связывает в общность и собственников помещений.

Ещё римскими юристами было замечено, что право общей собственности на имущество связывает сособственников в особую общность, несмотря на то, что никто из них не преследовал цели её создания. Поэтому в римском праве отношения сособственников назывались *communio in quam incidimus* – то есть, "общность, в которую мы впадаем" [17].

Отношения долевой собственности на имущество в condominiumе объединяют собственников помещений в общность на основе совместного использования и содержания общего имущества. Не случайно отечественный законодатель в ст. 3 Закона «О condominiumе в жилищном фонде» указывает, на что именно распространяется действие настоящего закона. «Действие настоящего закона распространяется на: а) отношения собственности в condominiumе; б) вновь создаваемые в процессе реконструкции жилого дома condominiumы; в) ассоциации совладельцев в condominiumе, жилищные и жилищно-строительные кооперативы с полностью выплаченным хотя бы одним членом паевым взносом, а также другие ассоциации собственников недвижимости, создаваемые для обеспечения эксплуатации недвижимого имущества в condominiumе» [11]. Таким образом, предметом регулирования законодательства о condominiumах являются отношения собственности в condominiumе, порядок управления недвижимым имуществом в condominiumе. В данном контексте condominium представляет собой общность домовладельцев. Сложное содержание condominiumа определяет специфику его правового регулирования. Законом Республики Молдова «О condominiumе в жилищном фонде» определяются не только объекты в condominiumе и порядок совершения с ними сделок, но и отношения собственности в condominiumе, права и обязанности домовладельцев, а также порядок управления имуществом в condominiumе.

Поскольку condominium представляет собой правовое явление, его суть сводится к совокупности норм права. Правовая характеристика явления объективной действительности представляет собой правовой режим, в котором объединена вся совокупность прав, обязанностей, дозволений и запретов безотносительно к личности субъектов, которым они принадлежат или адресованы [18].

Вывод

В condominiumе комплексу недвижимого имущества соответствует комплекс правовых режимов данного имущества, поскольку каждое

помещение в кондоминиуме, а также общее имущество выступают в качестве самостоятельных объектов гражданских прав.

Кондоминиум можно рассматривать с разных точек зрения: как единый комплекс недвижимого имущества, как правовой режим этого имущества и как общность домовладельцев, складывающаяся на основе отношений общей долевой собственности на имущество в кондоминиуме.

Библиография

- 1) Бартошек М. Римское право: (Понятия, термины, определения). - М.1989. С.79. 1.
- 2) Римское частное право: Учебник / Под. ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Перетерского. - М.: Юристъ, 1996. С. 180
- 3) <https://ru.wikipedia.org/>
- 4) Савельев Д.Б. Совершенствование законодательства о кондоминиумах в целях обеспечения прав домовладельцев. Диссертация на соискание учёной степени. - М., 2002
- 5) Культура Византии. Вторая половина VII-XII в. М.: Наука, 1989. С. 224.
- 6) Robert G. Natelson. Comments on the Historiography of Condominium: the Myth of Roman Origin. Oklahoma City University Law Review 17 (1987). P. 20
- 7) Rudolf Huebner. A History of Germanic Private Law. 1918 reprint, New York: Augustus M. Kelley, 1968. P. 174.
- 8) Jeffrey A. Goldberg. Carefree Condominium Living and the "Illusion" of Home Ownership. <http://www.condolawyers.com>)
- 9) Книга 4, титул 3, глава 3. Гражданский кодекс Квебека. - М.: СТАТУТ, 1999
- 10) Батлер Ст. «Кондоминиум» как форма собственности на недвижимость. Вопросы экономики. 1993, №7. С. 142-143.
- 11) Закон Республики Молдова № 913 от 30.03.2000 «О кондоминиуме в жилищном фонде». <http://lex.justice.md/>
- 12) Проект нового Закона «О кондоминиуме», ноябрь 2018
- 13) Сивоградков О. Белорусская деловая газета. № 470 от 28.05.98.
- 14) Закон Республики Казахстан "О жилищных отношениях" № 94-1 от 16.04.1997.
- 15) Закон Республики Беларусь "О совместном домовладении" № 135-3 от 08.01.1998.
- 16) Конституция Республики Молдова от 29.07.1994. <http://lex.justice.md/>
- 17) Римское частное право. М. 1996. С. 181
- 18) Сенчищев В. И. Объект гражданского правоотношения. В сборнике "Актуальные вопросы гражданского права". М.: Статут, 1998. С. 140.