

## К ВОПРОСУ О ПОНЯТИИ КОНДОМИНИУМА В РИМСКОМ ЧАСТНОМ ПРАВЕ

Борзенкова Ю.А.

Белорусский государственный экономический университет, г. Минск, Республика Беларусь

Первые упоминания о кондоминиуме относятся еще к Римской империи. В то время под кондоминиумом понималась общая собственность. Например, М. Бартошек указывал на то, что «condominium» является синонимом понятия «communio» и давал им одно общее определение. Так, он писал, что это общая собственность, когда несколько лиц имеют право собственности на одну и ту же вещь. Каждый из общих собственников волен распоряжаться своей идеальной долей общей нераздельной вещи (*pars quota, p. pro indiviso*). Пропорционально этим долям распределяются все доходы и издержки. Для юридических действий, касающихся всей вещи (например, создания сервитута), требуется согласие всех общих собственников. Каждый из них может пользоваться вещью и принимать необходимые общепринятые хозяйственные меры; однако принципиально важные и исключительные меры, принятые одним из собственников, может запретить другой (*ius prohibendi*). Если один из общих собственников отпадает и его место не занимает кто-то другой, то его доля прирастает к остальным (*ius adcrendi*). Каждый из общих собственников может в любое время потребовать прекращения кондоминиума [1, с. 79].

В.М. Хвостов писал, что несколько лиц имели право собственности на одну и ту же вещь, ограничивая друг друга в праве пользования этим правом, т. е. возникла сособственность – *condominium* [2, с. 10].

Первыми известными отношениями совместной собственности в римском праве были отношения в консорциуме. Каждый мужчина старшего поколения консорциума, в период групповой собственности, был собственником имущества и имел право, когда считал, что это в его интересах, требовать получения и отделения своей части. До договорного или судебного разделения члены консорциума были собственниками идеальных неразделенных частей имущества (*pro indiviso*), а их доли могли быть выражены в процентах. Подобно отношениям в римском консорциуме в позднейшем праве регулировались и отношения между всеми совместными собственниками.

Идею о кондоминиуме как форме общей собственности именно на жилье в Римской империи воплотили немного позже, когда римский сенат примерно 2000 лет назад принял закон о кондоминиуме, разрешивший гражданам владеть отдельными жилыми помещениями в го-

родских многонаселенных постройках [3, с. 83]. Каждый владелец такого жилого помещения ограничивал другого в праве на иное имущество, расположенное в пределах многонаселенной постройки. Считается, что именно этот исторический факт является предшественником современной концепции кондоминиума.

Таким образом, можно сказать, что современные кондоминиальные правоотношения построены на рецепции римского права. Основной идеей, которая пришла к нам из этого периода истории, является то, что каждый из собственников имеет долевое право собственности на всю вещь в целом, т. е. ему принадлежала не доля вещи, а доля права на вещь, что говорит о неделимости общего имущества.

### Литература

1. Бартошек, М. Римское право (понятия, термины, определения): пер. с чеш. / М. Бартошек. – М.: Юрид. лит., 1989. – 448 с.
2. Хвостов, В.М. Система римского права / В.М. Хвостов. – М.: типография Вильде, 1908. – 147 с.
3. Сивограков, О.В. Социально-экономические аспекты / О.В. Сивограков // Белорусский экономический журнал. – 1998. – № 1. – С. 82–92.