

Убеждены, что в существующем виде применение абз. 3 ч. 11 ст. 58 Закона о ХО приведет к формированию различной правоприменительной практики. Считаем целесообразным на уровне постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь принять разъяснения для конкретизации общих понятий, формирования единообразной судебной практики.

Костру В. Г.
О РЕГУЛИРОВАНИИ ПОЭТАЖНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
В РОССИЙСКОМ ПРАВЕ

Костру Виктория Георгиевна, студентка 3 курса Марийского государственного университета, г. Йошкар-Ола, Россия, vika.kostru.99@mail.ru
Научный руководитель: канд. юрид. наук, доцент Кузьмина А. В.

Исторически сложилось, что граждане России преимущественно проживают в квартирах многоэтажного жилого дома. При осуществлении предпринимательской деятельности объектом аренды или права собственности часто становятся нежилые помещения в зданиях. Поэтому регулирование гражданско-правовых отношений, возникающих между собственниками помещений в здании или жилом доме, актуально и нуждается в совершенствовании. Однако центральный вопрос о правовом режиме поэтажной собственности не разрешен в российском законодательстве в отличие от зарубежных правовых порядков, несмотря на то, что для российской цивилистики он не является новым (Кассо Л. Здание на чужой земле. М., 1905. С. 4–5).

Сущность так называемой «поэтажной собственности» направлена на закрепление и распределение полномочий участников права общей собственности на объекты, составляющие общее имущество здания. При этом содержание такого субъективного вещного права складывается из единства трех компонентов: единоличной частной собственности на обособленное помещение в здании, права общей собственности на часть общего имущества здания и на земельный участок, на котором расположено здание, и корпоративного права на членство в объединении собственников.

С нашей точки зрения, первичным следует признавать право общей долевой собственности на земельный участок под зданием и на общее имущество здания. Напротив, право единоличной собственности на помещение является рецессивным, сопутствующим основному праву общей собственности.

В Российской Федерации, Республике Беларусь и других странах постсоветского пространства сложился иной подход к пониманию права собственности на общее имущество здания: индивидуальная собственность на обособленное помещение главенствует, а право общей долевой собственности на часть общего имущества здания только обслуживает право индивидуальной

собственности, обязывая собственников к совместному участию в принятии решений и содержании общего имущества. Право собственников жилых помещений на общее имущество здания как сопутствующее индивидуальной собственности закреплено в России в ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) и ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), а в Беларуси – в ст. 274 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

Такое регулирование представляется противоречивым и неэффективным. Если следовать естественной природе вещей, то нельзя не согласиться с идеями, заложенными в институте поэтажной собственности, поскольку здание первично по отношению к помещению, значит, и право общей собственности должно верховенствовать над индивидуальным.

При этом правовой режим нежилых помещений законодателем установлен в ст. 130 ГК РФ, согласно которой они отнесены к самостоятельным объектам недвижимого имущества. Постановление Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество зданий» позволяет применять нормы, относящиеся к жилым помещениям, по аналогии и к нежилым помещениям. Так, российское гражданское право различает помещения по их целевому назначению на жилые и нежилые, что не применяется во многих европейских правовых порядках.

Институт поэтажной собственности определяет режим здания как вещи. Именно здание с земельным участком находится в общей долевой собственности и существует в гражданском обороте как один объект по смыслу п. 1 ст. 130 ГК РФ. Российское же право придерживается позиции, что здание с момента выделения в нем первого отдельного помещения в собственность другого лица перестает существовать. Эта позиция в настоящее время активно критикуется, так как порождает большое количество практических и теоретических проблем, поскольку очевидно, что здание как объект фактически продолжает существовать.

К тому же в странах СНГ укоренилось излишнее публичное вмешательство в вопросы владения и пользования общим имуществом здания. Так, недопустимым кажется пример, когда один из жильцов многоквартирного жилого дома в обход получения согласия остальных собственников осуществляет захват части общего имущества здания, ссылаясь на разрешение органов местного самоуправления, которые не имеют отношения к данной собственности, поскольку и само здание после выделения помещений, и земельный участок принадлежат на праве общей собственности жильцам многоквартирного дома (п. 1 ст. 36 ЖК РФ), и собственникам нежилых помещений (по аналогии).

Таким образом, по нашему мнению, необходимо в российском гражданском праве установить регулирование поэтажной собственности, отличное от права собственности на общее имущество жилого дома или здания.