УДК/UDC 347

Часть здания и помещение в римском и современном гражданском праве

Иванченко Ирина Тимофеевна
студентка юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: ivanchenkorinka@gmail.com

Глинщикова Татьяна Вадимовна (научный руководитель)
кандидат юридических наук, доцент кафедры международного частного и предпринимательского права
Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: glinshikowa@yandex.ru

Аннотация

Использование зданий, сооружений и их частей в качестве материальной базы предпринимательской и иной экономической деятельности требует четкого определения правового режима указанных объектов и юридической природы прав на них. В статье с учетом положений римского права рассматривается целесообразность выделения помещения в здании в виде самостоятельного объекта недвижимости. Выделение помещений и прекращение существования в виде объекта недвижимости самого здания не может быть обосновано ни догматическими, ни практическими соображениями.

Ключевые слова: недвижимое имущество, здание, конструктивные элементы здания, часть здания, помещение, общая собственность.

A Part of a Building and Premises in Roman and Modern Civil Law

Ivanchenko Irina Timofeyevna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia
e-mail: ivanchenkorinka@gmail.com

Glinshchikova Tatyana Vadimovna (research advisor)
Candidate of Law, assistant professor of the International Private and Business Law Department
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: glinshikowa@yandex.ru

Abstract

Using of building, constructions and their parts as a material basis of business or any other economic activity requires a clear definition of legal treatment of the stated objects and a clear definition of the legal nature of the relevant rights. Taking into account the provisions of Roman law, the author examines appropriateness of defining premises in the building as an independent object of real estate. This separating of premises and ceasing of a building itself as an object of real estate cannot be justified neither by dogmatic nor by practical reasons.

Key words: real estate, building, structural components of a building, part of a building, premises, common property.

Деление вещей на движимые и недвижимые в римском праве предопределялось установлением различных сроков приобретательной давности. Изначально более длительный срок приобретения по давности владения Законы XII таблиц установили для сельских земельных участков. Позже римские юристы распространили этот срок и на строения, вероятно, по причине того, что здание представляет собой место для проживания семьи, совмещенное с земельным участком. В. В. Витрянский отмечает, что недвижимостью в римском праве считались не только земельные участки (praedia, fundi) и недра земли, но и все, что было создано чужим трудом на земле собственника. Оно признавалось естественной или имущественной частью поверхности земли (res soli). К недвижимостям относились, в частности, постройки, посевы, насаждения [1].

С целью перехода права собственности на движимые и недвижи-

мые вещи использовались различные процедуры: для передачи недвижимой вещи требовалась процедура mancipatio — ритуал с использованием меди, весов и свидетелей. Большинство движимых вещей передавалось путем упрощенной процедуры — traditio. Деление вещей на движимое и недвижимое приобрело более четкий характер с оформлением таких прав, как эмфитевзис и суперфиций. Основным принципом являлся принцип, согласно которому предметы, связанные с землей или фундаментально скрепленные с ее поверхностью, считались ее составными частями и подчинялись правилу superticies solo cedit (сделанное над поверхностью следует за поверхностью). Поэтому не допускалось установление отдельного права собственности на дом и соответственно на земельный участок [1].

В средневековой Европе развитие правового регулирования оборота недвижимого и движимого имущества изначально шло вслед за римским правом по пути сближения правового режима [2]. В большинстве европейских стран в понятие «недвижимое имущество» законодатель включает земельный участок и все, что с ним прочно связано, — здания, сооружения, причем эта общность рассматривается как единый объект недвижимого имущества. В Германии здания также не являются самостоятельным объектом права: оно считается либо составной частью участка, либо составной частью права застройки (под которое, так же как и под участок, открывается отдельный лист в поземельной книге).

Советская правовая доктрина отвергала деление вещей на движимые и недвижимые. Как результат, в нормативных актах до 90-х годов термины «движимое имущество» и «недвижимое имущество» не встречались. В настоящее время российское гражданское законодательство закрепляет особое положение недвижимого имущества в гражданском обороте. В Гражданском кодексе РФ дается отдельное определение недвижимого имущества путем перечисления объектов и некоторых признаков недвижимого имущества [3]. Необходимо отметить, что в действующем ГК РФ жилые помещения причислены к недвижимому имуществу (ст. 558 ГК РФ).

Вопрос о правовом режиме зданий, находящихся в собственности нескольких лиц, возникал еще в древности. В период Римской империи преобладала многоэтажная застройка (инсулы). Это было связано с высокой ценой на городские земельные участки и необходимостью строительства дешевых жилищ для населения с низким доходом. Однако, по мнению ученых, римское право на всем протяжении своего развития признавало здания неделимыми по горизонтали [4, 5]. По вертикали здание могло делиться только при условии раздела находящегося под ним земельного участка, поскольку здание рассматривалось в качестве составной части земельного участка, на котором оно было расположено. Таким образом, в римском праве ни здания, ни тем более его части не могли выступать в обороте в качестве самостоятельной вещи [6]. Указанной позиции придерживались впоследствии и такие страны, как Германия и Швейцария.

Выделение помещения в здании в виде самостоятельного объекта недвижимости в современном гражданском праве привело к возникновению определенных проблем, в частности возможности заключения договора аренды в отношении отдельной части здания и сложности с определением правового статуса общего имущества здания. Полагаем, практически не представляется возможным определить пространственные границы жилых и нежилых помещений, поскольку, очевидно, такая граница не может проходить по центру поперечного разреза стены. Следовательно, часть здания не может служить тому назначению, которому служит здание в целом.

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобренной решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) указывается на необходимость введения отдельной главы в ГК РФ о праве собственности на жилые и нежилые помещения [7]. Помещение в Концепции определяется как объект гражданских прав, выступая неким трехмерным объемом, пространственно обособленной частью сооружения. Однако, на наш взгляд, данное определение сомнительно,

поскольку помещение в здании является его частью, оно конструктивно с ним связано и может быть отделено от него не иначе как в виде стройматериалов. Помимо прочего, помещение не обладает признаками объекта недвижимости из-за отсутствия непосредственной связи с землей.

Рассмотрение здания как совокупности помещений приводит разработчиков Концепции к неверной, на наш взгляд, позиции о прекращении существования здания с юридической точки зрения.

Следует согласиться с мнением одного из авторов, утверждающего, что понятие части делимого здания не тождественно понятию помещения, которое не обладает свойствами вещи, а представляет собой объемно-пространственное образование в здании, ограниченное стенами, перекрытиями и другими ограждающими конструкциями [6].

Как следствие, деление здания может быть произведено только по вертикали. Помещение следует включить в понятие более широкого объекта — здания, распространив на все здание в целом режим общей собственности.

Список литературы

1. Витрянский В. В. Договор купли-продажи недвижимости // Недвижимость. М.: Норма — Инфра-М, 2000. С. 43.

2. Нерсесов Н. О. Римское вещное право. М., 1896. С. 51–56.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

4. Кассо Л. А. Русское поземельное право. М., 1906. С. 4.

5. Хвостов В. М. Система римского права. Учебник. М., 1996. С. 131.

6. Глинщикова Т. В. Право общей собственности на здания: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2004. С. 14.

7. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».