

УДК 528:711

## **АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ И ВОЗМОЖНОСТИ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ В ПРОСТРАНСТВЕ**

Канд.техн.наук Митрофанова Е.И. (ДонНТУ)

### **Вступление**

В настоящее время во всем мире отмечается возрастающий интерес к использованию пространственных объектов недвижимости, которые располагаются в подземном, наземном и надземном пространстве. Такое повсеместное распространение режима землепользования связано, прежде всего, с нехваткой земельных ресурсов и, как следствие, интенсификацией их использования в крупных городах и центрах. В густонаселенных областях мира происходит увеличение нагрузки человеческой деятельности на ограниченные по размеру земли городов и, как следствие, увеличение спроса на ценные земельные участки для осуществления инвестиционной деятельности. Неизбежным следствием интенсификации городского землепользования является ухудшение состояния окружающей среды, показатели которой во многих крупных городах и центрах стремительно и неуклонно ухудшаются с течением времени. Поэтому, начиная с 80-х годов, ученые активизировали поиск альтернативных подходов для размещения объектов городской инфраструктуры. Один из подходов – это размещение объектов, вместе с обеспечивающими их функционирование инженерными сооружениями, под землей. Это означает сохранение поверхности ценных городских земельных участков для инвестиционно более привлекательных видов землепользования.

Необходимо также отметить, что городская среда характеризуется сложной организационной структурой и пересечением многих интересов различных землепользователей и землевладельцев. Это связано с многофункциональностью городского землепользования и большим числом различных субъектов землепользования, интересы которых необходимо постоянно поддерживать в равновесии для обеспечения устойчивого и эффективного функционирования города. Фактически в настоящее время необходимо рассматривать городское землепользование в трехмерном пространстве, которое характеризуется одновременным функционированием различных объектов недвижимости на разных уровнях над одной точкой земной поверхности. Таким образом, земельный участок в городской среде – это понятие трехмерное. Примеров ситуаций, когда над одной точкой земной поверхности размещается несколько земельных участков на разных уровнях и у различных землепользователей, можно увидеть множество. К ним относятся: коммуникации и сооружения под землей и над землей; гаражи и автостоянки под землей и над землей в различных уровнях; магазины и офисы в цокольных этажах жилых зданий; квартиры в многоквартирных домах; мосты; эстакады; навесные архитектурные элементы зданий. Все перечисленные объекты городского землепользования соответствуют определенным интересам потенциальных инвесторов. Они заинтересованы, прежде всего, в обеспечении гарантий своих прав на соответствующие объекты недвижимости и в реализации своих полномочий по поводу распоряжения объектами, то есть возможности осуществления различных операций с ними (купли/продажи, аренды, обмена, залога и др.). Именно объем полномочий, ассоциирующийся с реализацией прав собственности на объект недвижимости, определяет уровень привлекательности объекта для потенциального инвестора. Для обеспечения ясности и отчуждаемости прав собственности на объекты недвижимости необходимо установление и функционирование соответствующего института прав собственности на эти объекты. Это предполагает установление соответствующих процедур определения и регистрации прав собственности на объекты недвижимости.

В мире существуют различные юридические системы, каждая из которых обеспечивает функционирование соответствующего института прав собственности на объекты

недвижимости. В Украине с начала реализации земельной реформы и Программы приватизации (с начала 90-х годов) начался процесс коренной ломки ранее существовавшего института прав собственности на объекты недвижимости, включая землю. Если в западноевропейских странах с рыночной экономикой институты прав собственности окончательно сформировались более двух столетий назад, то Украина находится только в начале этого сложного пути. Поэтому анализ существующих в мире институтов прав собственности является актуальной задачей научных исследований в Украине. Результатом такого анализа может стать разработка юридических моделей для определения прав собственности на пространственные объекты недвижимости, на которых должна базироваться разрабатываемая в Украине система регистрации прав собственности на объекты недвижимости.

Таким образом, целью предлагаемой работы является анализ структур прав собственности на объекты недвижимости и возможности их размещения в пространстве в различных странах. В начале (в разделе 1) выполнен краткий обзор основных юридических семей (или традиций) в мире. Определены их отличительные черты и общие тенденции развития, оказывающие существенное влияние на функционирование институтов прав собственности на объекты недвижимости. В разделе 2 выполнен анализ систем прав собственности на объекты недвижимости в странах гражданского права (*civil law*) и общего права (*common law*). Особое внимание уделено исследованию возможностей для размещения прав собственности на объекты недвижимости в пространстве. В заключении сделаны выводы относительно результатов анализа. Выполнена систематизация объектов недвижимости и соответствующих юридических инструментов, реализующих институт прав собственности на трехмерные объекты недвижимости в странах гражданского и общего права.

## 1 Основные юридические традиции

Юридические инструменты, которые функционируют в определенной стране, основаны на юридической системе (или юридических традициях) этой страны. Поэтому анализ структур прав собственности в различных странах целесообразно начать с рассмотрения особенностей сложившихся в мире юридических традиций.

Общепринятым подходом является разделение существующих в мире юридических систем на три юридические семьи или традиции: гражданское право, общее право и социалистическое право.

Традиции **гражданского права** существуют в большинстве стран Западной Европы, Латинской Америки, странах Ближнего Востока, в большей части Африки, Индонезии и Японии. Гражданское право происходит от древнего Римского права.

Юридические системы в традициях гражданского права придают особое значение главенству закона (законодательства), как источника права. Они придерживаются традиций разработки систематической, авторитетной и всеобъемлющей (исчерпывающей) кодификации в качестве стиля законотворчества, используя подход перехода от общего к частному в своих методах юридических рассуждений и доказательств.

Другой отличительной чертой этой семьи является то, что гражданское право развивалось в значительной степени как частное право, главным образом по историческим причинам. Таким образом, гражданское право служило средством регулирования частных отношений между отдельными гражданами. Другие отрасли права были развиты позже, но менее успешно, в соответствии с принципами гражданского права, которое до сих пор остается основной отраслью юридической науки.

С начала XIX столетия отличительной чертой этой юридической семьи стало то, что различные страны- члены семьи уделяют особое внимание к изданию законов в форме кодексов.

Юридические системы **общего права** происходят от концепций Английского общего права. Общее право распространено в большинстве стран, которые были частью Британской империи, включая объединенное королевство Англии, Австралию, Канаду, Индию, Пакистан, Новую Зеландию и большую часть Африки и Южной Азии.

Юридические системы общего права придают особое значение прецедентному праву (*case-law*), основанному на юридических решениях в суде и доктрине юридических прецедентов. Общее право было, в основном, сформировано судьями, которые должны были рассматривать специфические споры. Юридическое правило общего права заключается в том, чтобы скорее найти решение конкретного (специфического) рассматриваемого дела, чем сформулировать общее правило поведения на будущее.

Происхождение общего права связано с королевской властью. Оно было развито, как система для решения таких дел, при которых существовала угроза миру Английского Королевства, а также других дел, решение которых требовало вмешательства королевской власти. Поэтому общее право в значительной степени сформировалось как публичное право. Структура общего права, его понятийный аппарат и методы юридической практики полностью отличаются от системы гражданского права.

Однако необходимо отметить, что на протяжении столетий страны, представляющие эти системы, очень близко контактировали друг с другом, и в настоящее время отмечается все большее сближение двух юридических традиций. Хотя общее право сохраняет в основном свою специфическую структуру, очень отличающуюся от гражданского права, но применяемые методы похожи на методы гражданского права. Так, формулировка юридических правил в системах общего права все более похожа на применяемые формулировки в системах гражданского права. Исследователи также отмечают, что, несмотря на значительные отличия истории этих двух систем, можно с уверенностью констатировать, что применение этих двух систем приводит к одним и тем же практическим результатам, то есть эти две системы в настоящее время конвергируют. Это является вполне закономерным процессом. Комментаторы уже давно отмечают тот факт, что индустриальные, бюрократические демократии Запада становятся все более взаимозависимыми и похожими. Этот факт подтверждается также при проведении анализа структур прав собственности и возможностей для их размещения в пространстве в странах гражданского и обычного права.

**Социалистические юридические системы** берут свое начало в марксистско-ленинских концепциях права. Эти системы до недавнего времени существовали в бывшем Советском Союзе, в большей части Восточной и Центральной Европы, Китае, Вьетнаме и других странах.

Социалистические юридические системы больше имеют сходство с системой гражданского права в том, что особое значение придают статутному праву, в отличие от судебного права. Социалистические юридические системы основываются на принципе, что все право является инструментом экономической и социальной политики. Право в социалистических юридических системах обычно являлось инструментом планирования и организации экономической и социальной структур, определяемое в терминах их политических функций и в положении, подчиненном политике существующих властей.

Если говорить об истории права в России, то исследователи отмечают, что в России до начала XIX века вряд ли можно было найти какой-либо правопорядок западноевропейского образца. Вплоть до начала революции 1917 г. развитие системы права в России значительно отставало от развития права в Западной Европе (Аннерс Э., с. 257). Одним из негативных явлений такого отставания необходимо отметить тот факт, что области публичного и частного права не были разграничены между собой, а административное управление и отправление правосудия совпадали друг с другом (Аннерс Э., с.258). Отголоски этих негативных тенденций и общего отставания в развитии системы права можно найти в Советском Союзе, а также в настоящее время в законодательстве стран СНГ-преемниц бывших республик СССР.

Однако необходимо отметить, что сегодня в Европе социалистическая юридическая система пришла в упадок, и не является равноправным партнером юридическим семьям гражданского и общего права.

Многие исследователи считают, что после полного или частичного освобождения от идеологии, бывшие социалистические системы должны быть классифицированы по новому. Более того, эволюционирующие системы права в бывших советских республиках и социалистических странах Центральной и Восточной Европы могут приобрести более

гибридные характеристики, и не обязательно соответствовать только традициям гражданского права (Уго Маттей, 1997).

Стоит признать, что в поисках подходящих юридических инструментов, которые могут быть применены в собственной стране, трансплантация системы права, которая хорошо развита и соответствует уникальным условиям другой страны, в страну с переходной экономикой не является хорошей идеей. Однако, наши страны могут и должны осваивать опыт (хороший и плохой) как стран с гражданской системой права, так и стран с общей системой права, применяя уроки и модели, наиболее соответствующие уникальным условиям и целям конкретной страны. Модели гражданского права могут быть более подходящими в странах с переходной экономикой, так как именно традиции гражданского права предшествовали установлению социалистического права. Другая причина заключается в том, что социалистические юридические системы больше похожи на системы гражданского права. Однако системы общего права также имеют подходящие и полезные модели и уроки для стран с переходной экономикой, и поэтому их опыт не должен быть проигнорирован в процессе реформы правовой системы.

Таким образом, Украина должна быть готова воспользоваться преимуществами лучших юридических решений, выработанных системами земельного права различных стран мира.

## **2 Структура прав собственности на объекты недвижимости в странах гражданского права**

Большинство стран гражданского права имеют кодифицированные системы права. Как правило, Гражданский Кодекс регулирует закон о собственности и другие права и обязательства в отношении земли и другой собственности. Наряду с этим, в странах гражданского права распространены также многочисленные акты парламента и других административных органов по вопросам собственности.

Анализ структуры прав собственности в этих странах показывает, что право собственности на землю включает важное отличие между движимым и недвижимым имуществом, и придает меньшее значение отличию между правами собственности и персональными (индивидуальными) правами. В соответствии с принципами гражданского права, права, относящиеся к имуществу (как к движимому, так и недвижимому), могут быть разделены на персональные права (*ius in personam*) и права собственности (*ius in rem*). Основное отличие заключается в том, что права собственности остаются с собственностью (следуют за ней) независимо от любой транзакции собственности, в то время, как персональные права остаются с лицом, которое заключило соглашение (договор), в результате которого эти права были установлены. В рамках права собственности различают полное право (или абсолютное право) и ограниченные права.

Абсолютное право собственности является основной формой землевладения, которая создает право на землю или против земли. Право собственности (или абсолютное право собственности) является наиболее полным правом, которое лицо может иметь на имущество. Право собственности включает три полномочия по поводу имущества: право владения, пользования и распоряжения землей и любыми зданиями (сооружениями) на земле, но ограничивается действующими общественными правилами. Право собственности имеет следующие принципиальные характеристики:

- а) Собственник может свободно использовать имущество, но с обязательным соблюдением прав других лиц и ограничений, установленных законодательством или общепринятыми правилами поведения (традициями);
- б) Право собственности является исключительным правом в том смысле, что ни одно лицо не имеет право на это имущество кроме случаев, если права имеют юридическое или договорное основание;
- с) Собственник имеет право истребовать свою собственность у любого лица, которое использует его собственность без установленного правового титула (прав) на нее.

d) В принципе, собственник имеет равное право на все составные элементы своей собственности, однако на право собственности накладываются следующие виды ограничений:

- Права других лиц на имущество, как реальные (права собственности), так и персональные;
- Ограничения, установленные действующим законодательством;
- Ограничения, установленные правилами и традициями.

Ограниченные права на землю происходят от более полного абсолютного права собственности, которое обременяется этими ограниченными правами. Главной характеристикой этого правового института является то, что ограниченное право остается с собственностью, к которой оно присоединено. Поэтому передача (или транзакция) собственности не отменяет это право. В настоящее время эта категория ограниченных прав собственности в странах гражданского права включает следующие наиболее распространенные виды права: право аренды, право застройки (суперфиций), право сервитута, право на квартиру (кондоминиум), право узуфрукта, право залогового (ипотечного) кредита.

В соответствии с принятой в странах гражданского права концепцией собственности на землю, здания, сооружения и все, что связано с ними рассматривается, как часть земли. Однако в рамках этой концепции функционируют правовые институты, позволяющие реализовывать право собственности на объекты недвижимости отдельно от права собственности на земельный участок, т.е. права собственности на объекты недвижимости в пространстве. Именно институт ограниченных прав собственности на землю позволяет реализовать возможность установления права собственности на объекты недвижимости в пространстве над или под землей. К ним относятся права аренды, застройки, сервитута и кондоминиума.

### **2.1 Право аренды**

Общей характеристикой стран гражданского права является то, что у них не существует института долгосрочной аренды в традициях стран общего права. Однако определенный эквивалент этому юридическому инструменту применяется и в странах гражданского права.

В общем случае аренда является ограниченным правом собственности, которое дает право арендатору (держателю права аренды) владеть собственностью другого лица (собственника или другого арендатора в случае субаренды) и право использовать ее. Договор, на основании которого это право установлено, может предусматривать выплату арендатором арендной платы (в виде разовой ежегодной суммы) или периодических арендных платежей.

Анализ законодательства в странах гражданского права показывает, что право долгосрочной аренды также используется в этих странах, но менее распространено. По существу, оно является исключительным правом использовать и занимать земельный участок в течение фиксированного или неопределенного периода времени. В принципе право может быть передано (отчуждено), но это требует предварительного согласия собственника и должно быть зафиксировано в договоре аренды, на основании которого это право установлено.

В случае долгосрочной аренды наиболее часто арендодателями являются местные органы власти и общественные организации. Право долгосрочной аренды устанавливается на основании процедур и правил, аналогичных другим ограниченным правам пользования землей. В общем случае статьи Гражданского Кодекса регулируют права и обязательства сторон. Договор долгосрочной аренды во многих случаях предусматривает оплату арендатором ежегодной земельной ренты (арендной платы). В определенных случаях стороны могут договориться об оплате единой (валовой) суммы арендного платежа вместо ежегодных арендных платежей.

Анализ других видов аренды в странах гражданского права показывает, что в большинстве своем краткосрочная аренда имеет форму договора о найме, который является по существу всего лишь персональным или договорным обязательством.

Ближайшим эквивалентом права долгосрочной аренды, используемым для целей застройки земельных участков, является суперфиций.

## **2.2 Право застройки (суперфиций)**

Этот правовой институт имеет различное название в законодательстве Западно-европейских стран: право застройки (Германия, Франция, Нидерланды); право на поверхность (Бельгия, Италия, Португалия, Испания и др.)

Право суперфиций – это ограниченное право собственности, которое предполагает возможность иметь в собственности или приобрести в собственность здания, сооружения, насаждения, располагаемых на земельном участке, находящемся в собственности другого лица. Таким образом, право суперфиций является исключением из правила, в соответствии с которым собственник земельного участка является в то же самое время собственником всех зданий, сооружений и насаждений на земельном участке. Следовательно, реализация этого права ведет к отделению права собственности на здания от права собственности на земельный участок, на котором расположено это здание.

Основные характеристики этого правового института заключаются в следующем:

- право застройки является временным правом собственности;
- право застройки обеспечивает право собственности на здания и сооружения на земельном участке, принадлежащем другому лицу;
- право может быть реализовано, как независимо от права собственности на землю, так и совместно с правом пользования на землю на основании договора о найме, или на основании договора долгосрочной аренды;
- право суперфиций является правом собственности (*ius in rem*), может быть отчуждено и передано под залог для обеспечения кредита;
- регистрация этого права в официальном реестре прав собственности обеспечивает этому праву обязательный характер для участвующих в соглашении сторон.

В законодательстве различных стран гражданского права можно найти определенные отличия в отношении судьбы строений, возведенных застройщиком на земельном участке. В основном встречаются следующие варианты решения этого вопроса:

- собственность на здания переходит к собственнику земли по окончании срока договора и застройщик не получает компенсации за исключением случаев, предусмотренных в договоре (Нидерланды);
- право застройки является наследуемым и предоставляется на период до 99 лет, по окончании которого здания, возведенные застройщиком, переходят в собственность владельца земельного участка, который обязан выплатить компенсацию (Германия);
- собственник земли может сдать в аренду земельный участок для возведения арендатором здания, которое будет принадлежать ему на праве собственности, а не собственнику земельного участка (Дания). Однако такой вариант встречается редко, так как чаще всего в аренду сдается земельный участок вместе с находящимися на нем зданиями. По окончании срока аренды здания и сооружения должны быть снесены. Таким образом, собственность на здания является временной.

## **2.3 Право сервитута**

По мнению исследователей, земельный сервитут является самым древним и первоначально единственным ограниченным правом собственности (Копылов, с.14). Истоки его возникновения находятся в древнем Римском праве.

Сервитут является обязательством или обременением, присоединенным к определенному земельному участку (обслуживающему) в пользу другого земельного участка (господствующего). Это широко используемое в юридической практике ограниченное

право собственности для обеспечения жизненно-важных потребностей земельных участков, которые не могут быть обеспечены в рамках их собственных границ. Сервитут существует одновременно с земельным участком, то есть связан с земельным участком, а не с собственником. Сервитут не может существовать отдельно от земельного участка.

Сервитуты могут устанавливаться на основании договора (или соглашения), который должен быть обязательно зарегистрирован в официальном реестре прав собственности. Другим способом установления сервитута является приобретательная давность, которая в различных странах имеет различную продолжительность (10 или 20 лет).

В общем случае держатель права сервитута может использовать служащий земельный участок для определенных целей таких, как проход, проезд, прокладка электрического кабеля и т.п. Эти виды сервитутов в законодательстве большинства стран рассматриваются, как позитивные, так как обозначают ограниченные права на земельный участок в пользу другого земельного участка. С другой стороны, сервитут может быть реализован в виде ограничений определенных видов деятельности на служащем земельном участке, например, запрещение возведения определенных видов сооружений, или определенных видов использования земельных участков. Эти виды сервитутов рассматриваются, как негативные и по существу являются ограничением на использование служащего земельного участка в пользу господствующего. В общем случае право сервитута не имеет ограничение по продолжительности, то есть оно является бессрочным.

Различают также персональные сервитуты, которые, в отличие от реальных сервитутов реализуют права определенного собственника, и они не связаны с земельными участками. Таким образом, ограниченный персональный сервитут устанавливает право, которое действует между определенными лицами, и оно прекращается в случае смерти одного из лиц.

#### **2.4 Право кондоминиума**

Право кондоминиума является важным правовым институтом, который позволяет широким слоям населения многих стран приобретать квартиры на праве собственности. Таким образом, этот юридический инструмент является важным средством для установления права собственности на индивидуальную квартиру в многоквартирном доме, или на часть дома.

Право кондоминиума устанавливается на основании разделения права собственности (или права аренды) на здание и земельный участок на несколько прав кондоминиума. Это разделение происходит в соответствии с нотариально удостоверенным документом (делом о разделении права собственности на здание и земельный участок), и оно должно быть обязательно зарегистрировано в официальном реестре недвижимой собственности. Анализ законодательных актов различных стран гражданского права позволяет определить общие концепции и правила, на которых базируется этот важнейший правовой институт.

Слово «кондоминиум» дословно означает «совместное владение», при котором владения (дома или квартиры в доме) организованы вместе в виде одной собственности. Поэтому главным элементом этой схемы является совместная собственность (или совладение). При этом исключительное право пользования и распоряжения собственной частью здания (квартирой или единицей) является дополнением (по характеру второстепенным) или принадлежностью этой совместной собственности. Различные страны, не смотря на определенные отличия в законодательном регулировании кондоминиума, придерживаются следующих общих правил при создании кондоминиума:

- разделение недвижимой собственности (здания и земельного участка) на отдельные единицы недвижимости происходит в соответствии с нотариально удостоверенным документом;
- общие территории кондоминиума выделяются отдельным единицам недвижимости на правах совместной собственности (или совладения);

- для управления кондоминиумом и общими территориями устанавливается специальный административный орган, например ассоциация совладельцев – собственников кондоминиума.

Таким образом, важной характеристикой этой формы собственности на объект недвижимости является то, что она включает две составные неразрывные части:

- а) долю в совместном праве собственности на здание и земельный участок;
- б) исключительное право пользования определенной частью здания (квартирой) и земельным участком.

Эти права не могут быть отделены друг от друга, то есть они не являются самостоятельными полномочиями, и ими нельзя распоряжаться отдельно друг от друга. Однако полным правом кондоминиума можно свободно распоряжаться, и оно может быть заложено. Следует также отметить, что для эффективного функционирования этого правового института необходимо предусмотреть сложные правила для управления схемой кондоминиума. Как правило, действуют очень строгие, законодательно установленные, правила в отношении модификации, изменения или прекращения действия документа о разделении объекта недвижимости, то есть фактического прекращения функционирования кондоминиума. Эти аспекты являются наиболее проблемными вопросами, решение которых должно быть предусмотрено на стадии создания кондоминиума и его регистрации, как объекта недвижимой собственности в официальном реестре недвижимости.

### **3 Структура прав собственности на объекты недвижимости в странах общего права**

Анализ системы прав собственности в странах общего права свидетельствует, что в них существуют две формы юридических прав на объекты недвижимости: право свободного владения (*freehold*) и право аренды (*leasehold*). Собственность на праве свободного владения находится в абсолютном владении держателя права без ограничения срока. Однако, на недвижимость могут быть наложены определенные ограничения (сервитуты, ограничительные условия или соглашения и др.). В отличие от свободного владения, право аренды реализуется в течение определенного ограниченного периода времени и права распоряжения находятся под контролем. Принципиальной характеристикой права аренды является то, что оно предоставляет арендатору право исключительного владения землей или сооружениями в течение определенного периода времени взамен уплачиваемой арендной платы. Право аренды накладывает договорные обязательства как на арендодателя (землевладельца), так и на арендатора. Эти обязательства являются обязательными для соблюдения обеими сторонами на протяжении всего периода действия договора аренды.

В общем случае собственник земли владеет также всеми зданиями (сооружениями), возведенными на земельном участке. Однако, существует возможность и для владения частью здания. Традиционно в странах общего права вертикальное разделение прав собственности на объекты недвижимости не вызывает никаких трудностей, и может быть реализовано путем проведения стандартных землеустроительных действий по разделению объекта недвижимости. Горизонтальное разделение объекта собственности также может быть реализовано, но собственник горизонтальной части (части здания, квартиры) чаще всего владеет этой частью на праве аренды. Необходимо отметить, что реализовать право свободного владения на пространственный объект недвижимости технически возможно, но такое право является исключительно редким случаем в некоторых странах общего права (например, в Англии). Это связано, прежде всего, с техническими и юридическими аспектами, связанными с приведением в исполнение обязательств, связанных с пространственным объектом недвижимой собственности.

В английском общем праве не признается концепция права узуфрукта или права использовать или обладать продуктами, получаемыми с земельного участка другого лица. Ближайшим эквивалентом этому праву является право долгосрочной аренды. Ближай-

шим эквивалентом права застройки (суперфиций) является право аренды здания (сооружения), или право аренды земельного участка, при котором арендатор обязуется возвести здание.

### **3.1 Право аренды**

Право аренды используется в тех случаях, когда в отношении объекта недвижимости необходимо установление полномочий меньших, чем полномочия, связанные с абсолютным правом собственности (правом свободного владения). Такие полномочия могут быть связаны с правом занимать земельный участок в течение ограниченного периода времени, или занимать только часть здания на определенный срок. В других странах для реализации таких полномочий применяется правовой институт кондоминиума.

Право аренды предоставляет арендатору исключительное право использовать и занимать объект собственности. Оно является полностью отчуждаемым и предоставляется за денежное вознаграждение, уплачиваемое ежегодно единым взносом (в случае долгосрочной аренды) или ежемесячными, поквартальными и другими периодическими платежами. возможна также и комбинация этих платежей. Вследствие высокой стоимости земли, многие бизнесмены не желают вкладывать свои капиталы в землю, поэтому для них более желательной и привлекательной является аренда помещений для реализации своего бизнеса.

Анализ института права аренды в странах общего права позволяет определить следующие важные характеристики этого права:

- право аренды предоставляет арендатору право исключительного владения;
- аренда имеет фиксированное начало и фиксированное окончание, предусматриваемые в документе (договоре, соглашении или контракте);
- взаимоотношения между арендатором и арендодателем регулируются на основе договора, для чего в нем предусматриваются специальные статьи;
- интересы арендаторов, кроме того, защищаются специальными законодательно-нормативными актами;
- в сущности, в практической реализации между правом свободного владения и правом аренды отмечаются незначительные отличия;
- права аренды защищаются посредством их регистрации в официальном реестре прав;
- права аренды являются полностью отчуждаемыми и могут быть заложены (т.е. могут выступать в качестве обеспечения кредита).

Таким образом, в странах общего права институт права аренды имеет исключительно важное значение. Он создает гибкие инструменты для обеспечения права обладания недвижимостью для различных видов деятельности и для многочисленных держателей прав. Законодательство в области аренды постоянно эволюционирует и совершенствуется в направлении защиты прав арендаторов и обеспечения гарантий для арендодателей. Значительные изменения в арендном законодательстве произошли во второй половине XX века в области аренды жилья.

### **3.2. Схема общего (совместного) владения**

Схема совместного владения является одним из полезных и важных юридических инструментов в странах общего права, и имеет очень широкое распространение. Она позволяет реализовать функции планирования оптимального использования землевладения с целью эффективного обслуживания домов арендаторов и сохранения инвестиций землевладельцев, вкладываемых в развитие земельной собственности. В результате реализации этой схемы «совместные владельцы» становятся зарегистрированными собственниками своего полного владения и совладельцами общих частей здания и земельного участка в лице ассоциации общего владения. Ассоциация общего владения подлежит обязательной регистрации в официальном реестре застройщиков на праве общего владения. По

существом эта форма реализации права собственности аналогична понятию кондоминиума в странах гражданского права.

### **3.3. Право кондоминиума**

Право кондоминиума в странах общего права реализовано в некоторых странах на основании законодательства о праве собственности на уровень (или слой). Австралия занимает лидирующее положение в развитии этого правового института. Многие провинции Канады, штаты США и других стран общего права следуют аналогичным подходом при реализации этого правового института.

Анализ основных положений законодательства стран общего права позволяет определить концепции и основные принципы этого правового института:

- в самой простой форме право кондоминиума устанавливается на основании разделения объекта недвижимости в горизонтальной и вертикальной плоскостях на части (единицы недвижимости);
- оставшиеся части объекта недвижимости распределяются как общие площади на праве совместного владения между совладельцами всех частей (единиц недвижимости);
- для управления схемой устанавливается (создается) административный орган (ассоциация, управление);

В результате реализации этой схемы устанавливается отдельное право собственности на каждую единицу – часть (уровенный участок) точно также, как отдельные права собственности устанавливаются для участков, получаемых путем разделения земли на уровне земной поверхности (традиционное разделение объекта недвижимой собственности).

Важно также отметить, что уровенный участок и доля в совместной собственности составляют единое целое, поэтому не могут быть отделены друг от друга. После регистрации плана разделения в официальном реестре прав выдается отдельный сертификат на право собственности на каждый уровенный участок. После этого каждый участок может быть отчужден, сдан в аренду, заложен или любым другим путем отчужден точно также, как любой другой земельный участок (на основании тех же процедур и форм).

## Бібліографічний список:

1. *Андрейцев В.І.* Правові засади земельної реформи і приватизації земель в Україні// Навчально-практичний посібник. К.: Істина, 1999.
2. *Копылов А.В.* Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М.: Статут, 2000
3. Законодавство України про нерухомість// Бюлетень законодавства і юридичної практики України. К.: Юрінком, №4, 1999.
4. *Холл Дж., Чабанюк В.С., Бережна Н.В.* Програма забезпечення швидкої реєстрації прав власності: практичний підхід// Вісник геодезії та картографії. Київ.: 1998, № 3.

© Митрофанова Е.И. 2002

УДК 528:711

**МИТРОФАНОВА Е.И. ФОРМИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
В УСЛОВИЯХ РЕФОРМИРОВАНИЯ ИНСТИТУТА ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ.**

Рассматриваются вопросы по формированию объектов недвижимости в условиях реформирования института прав собственности, которые тесно связаны с решением фундаментальной проблемы разработки концепции объекта недвижимости (или структуры прав собственности на объект) и соответствующей процедуры формирования объекта недвижимости, связанной с установлением технических, экономических характеристик объекта и установлением его юридического статуса.