

ПОРЕЧНЫЙ Егор Михайлович,
помощник юриста,
«Агентство недвижимости № 1»,
г. Санкт-Петербург;
e-mail: egorikpor@mail.ru

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ АПАРТАМЕНТАХ В СТРАНАХ, ВХОДИВШИХ В СОСТАВ СОЦИАЛИСТИЧЕСКОЙ ЮГОСЛАВИИ

Аннотация. В статье отражен анализ правового режима апартментов в странах, входивших в состав Социалистической Югославии. Проведен анализ развития законодательства об апартментах в следующих странах: Хорватия, Сербия, Словения. Автор сравнивает австрийское и хорватское законодательства об апартментах и приходит к выводу об их схожести. Помимо этого, автор делает вывод о том, что наибольшее развитие законодательства об апартментах получило именно в тех странах, которые как географически, так и политически ориентированы на развитие туризма. Автор делает вывод о том, что законодательство об апартментах в странах, входивших в состав Социалистической Югославии, находится на этапе формирования и развития.

Ключевые слова: апартменты, недвижимость, национальное законодательство, жилое помещение, аренда, договор, развитие, правовой режим

PORECHNY Egor Mikhailovich,
Legal Assistant,
«Real Estate Agency No. 1»,
St. Petersburg

CHARACTERISTICS OF APARTMENT LEGISLATION IN THE COUNTRIES THAT WERE PART OF SOCIALIST YUGOSLAVIA

Annotation. The article reflects the analysis of the legal regime of apartments in the countries that were part of Socialist Yugoslavia. The analysis of the development of legislation on apartments in the following countries is carried out: Croatia, Serbia, Slovenia. The author compares the Austrian and Croatian legislation on apartments and comes to the conclusion that they are similar. In addition, the author concludes that the most developed legislation on apartments has been developed precisely in those countries that are both geographically and politically oriented towards the development of tourism. The author concludes that the legislation on apartments in the countries that were part of Socialist Yugoslavia is at the stage of formation and development.

Key words: apartments, real estate, national legislation, residential premises, lease, contract, development, legal regime.

Актуальность исследования обусловлена тем, что на территории стран, входивших в состав Социалистической Югославии, проживает большое количество россиян, а за последние несколько лет их число увеличилось почти в два раза. Многие из них стали инвесторами и приобрели недвижимость, стали осуществлять предпринимательскую деятельность по сдаче апартментов в аренду. Помимо этого, на сегодняшний день в отечественной доктрине нет системного исследования законодательства иностранных государств об апартментах, входивших в состав Социалистической Югославии. Правовой режим апартментов во

многих странах Европейского союза отличается друг от друга, и нами уже было сделано исследование, характеризующее правовой режим апартментов в Австрии и Германии [1]. Целью же следующей статьи является комплексное определение правового режима апартментов в государствах, ранее являвшихся членами Социалистической Югославии. Наибольший интерес для нас представляют, как государства, принявшие отдельный нормативно-правовой акт, регулирующий аренду, куплю-продажу жилых и коммерческих помещений, так и государства, в которых следующие положения содержатся в Кодифицированных нормативно-правовых актах.

Наиболее прогрессивным законодательством об аренде и купле-продаже жилых и коммерческих помещений является хорватское законодательство. Здесь, так же, как и в Австрии принят самостоятельный нормативно-правовой акт, регулирующий отношения в сфере аренды жилых помещений – «Zakon o najmu stanova» (Закон об аренде апартаментов) (далее – Закон) [2]. «Stanova» - в переводе с хорватского означает «апартаменты». Ст. 2 Закона определяет апартамент как: «совокупность комнат, предназначенных для проживания, с необходимыми боковыми помещениями, образующими один замкнутый блок здания и имеющими отдельный вход». Помимо этого, в ст. 2 говорится о том, что другие помещения в здании апартаментов, используемые арендатором (гараж, прачечная, сушилка для белья и т.п.), могут быть предметом договора найма квартиры, за использование которых взимается специальная плата. Из определения сразу можно понять, какими обязательными индивидуальными характеристиками должен обладать апартамент и какие помещения входят в его функционал. Схожее определение помещений в многофункциональных зданиях можно встретить и в Проекте Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий» (далее – Проект). Однако, сразу оговоримся, определение, представленное в Проекте лишь отчасти, только по своей структуре, напоминает определение из ст.2 Закона. Одной из интересных особенностей рассматриваемого Закона является обязанность государственных (муниципальных) органов вести реестр апартаментов, которые сдаются в аренду. Ст.26 Закона предусматривает обязанность арендодателя предоставить договор аренды, а также все изменения, касающиеся суммы арендной платы, в административный отдел единицы местного самоуправления и в компетентную налоговую администрацию. Ч.2 ст.26 Закона закрепляет за административным отделом единицы местного самоуправления, ответственного за жилищный вопрос, обязанность по ведению перечня квартир, собственников, нанимателей и сумм арендной платы. Следующая норма направлена, прежде всего, на легализацию бизнеса и защиту интересов собственников апартаментов и, по нашему мнению, может быть использована при разработке и принятии отечественного законодательства об апартаментах.

Также интерес представляет вопрос множественности субъектов договора. Дело в том, что в

ч.1 ст. 4 Закона сказано, что: «Договор найма апартаментов заключается с одним лицом, а в исключительных случаях с обоими супругами», но в тексте Закона ничего не сказано о том, что необходимо понимать под «исключительным случаем», что не позволяет говорить с уверенностью о возможности заключения договора аренды с лицами, не состоящими в зарегистрированном браке. В отечественной практике заключения договоров аренды квартир мы ни разу не сталкивались с отказом заключать договор в случае, когда вместе с лицом, на чье имя заключается договор, будет проживать одно или несколько лиц. Обычно в таких случаях в специальном разделе договора делается просто пометка о том, что с арендатором будет проживать еще одно лицо, а далее указываются его персональные данные. В остальном Закон по своему содержанию похож на ГК РФ в части содержания объема прав и обязанностей сторон договора и санкций за их неисполнение. Теперь перейдем к рассмотрению законодательства об апартаментах на территории Сербии.

В Сербии действует несколько нормативно-правовых актов, регулирующих владение, пользование и распоряжение жилыми объектами. Первым нормативно-правовым актом является «Закон о основах имовинских односа» (Закон об основах имущественных правоотношений) (далее – Закон). Следующий нормативно-правовой акт обладает чертами Гражданского Кодекса Российской Федерации, за исключением того, что Закон об основах имущественных отношений регулирует исключительно вопросы, связанные с владением, пользованием и распоряжением недвижимостью. Следующий нормативно-правовой акт с изменениями и дополнениями продолжает действовать на территории Сербии с 1980 года. Закон не регулирует вопросы, связанные с арендой жилых и коммерческих помещений. Определяющим фактором здесь является то, что Сербия не имеет выхода к морю, в связи с чем, структура туризма отличается от хорватской или черногорской.

На примере сравнения сербского и хорватского законодательства об апартаментах можно увидеть, как диаметрально противоположно развивается система законодательства двух государств, ранее состоявших в одном союзном государстве. Думается, на это влияет несколько факторов: 1. Хорватия исторически была ориентирована на такие страны, как Австрия и Германия, территория нынешней Хорватии вплоть до 1918 года входила в состав державы Габсбургов, что не могло не отразиться на традициях, в том числе и нормотворческих; 2. Хорватия прибрежное государство, ориентированное на туризм, ему необхо-

димо иметь систему норм права о правилах аренды, владения, пользования и распоряжения апартаментами.

Последней страной в нашем исследовании выступает Словения. В Словении действует «Stanovanjski zakon (SZ-1)» (Закон о жилье) (далее – Закон) [3], являющейся аналогом отечественного Жилищного Кодекса РФ. В ст. 2 Закона зафиксирован перечень видов жилых домов и их характеристика. В ч. 2 ст. 2 Закона используется термин «ročitniške hiše», что означает «апартаменты для отдыха/дома для отдыха». В ст. 24 Закона зафиксирован объем прав и обязанностей арендатора и арендодателя апартаментов. Так, собственник апартаментов обязан немедленно уведомить управляющего комплексом апартаментов о заключении или изменении договора аренды и сообщить ему имя нанимателя и количество лиц, указанных в договоре аренды. До момента уведомления должником по всем требованиям, возникающим из управления комплексом апартаментов, считается собственник апартаментов. Также в Словении принят закон: «Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb» (Закон о защите покупателей квартир и загородных домов) [4]. Словения старается адаптировать национальное законодательство под туристические требования, защитить не только арендатора апартаментов, но и создать более благоприятные условия для ведения арендного бизнеса в целом.

Наше исследование показывает, что в первую очередь стремятся сформировать и систематизировать законодательство об апартаментах именно те страны, которые географически более привлекательны для ведения туристического бизнеса, но и политическая ориентация тоже играет свою роль, что мы показали на примере Хорватского законодательства. Мы убеждены в том, что

и Черногория, в скором времени, примется создавать законодательную базу, регулирующую правовой режим апартаментов, т.к. туристический потенциал следующей страны велик и будет расти от года к году. Законодательство об апартаментах в описанных нами странах находится на стадии формирования и развития, что, по нашему мнению, благоприятным образом будет влиять на развитие предпринимательской деятельности.

Список литературы:

[1] Оганесян, С. М. Виды апартаментов в Российской Федерации: отечественный и зарубежный опыт / С. М. Оганесян, Е. М. Поречный // Журнал правовых и экономических исследований. – 2024. – № 2. – С. 84-89. – DOI 10.26163/GIEF.2024.93.29.010.

[2] Zakon o najmu stanova NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20 na snazi od 26.09.2020.

[3] Stanovanjski Zakon (SZ-1) Uradni list RS, št. 69/03 z dne 16. 7. 2003.

[4] Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb Uradni list RS, št. 18/04 z dne 27. 2. 2004.

Spisok literatury:

[1] Oganesyanyan, S. M. Vidy apartamentov v Rossijskoj Federacii: otechestvennyj i zarubezhnyj opyt / S. M. Oganesyanyan, E. M. Porechnyj // Zhurnal pravovyh i ekonomicheskikh issledovaniy. – 2024. – № 2. – S. 84-89. – DOI 10.26163/GIEF.2024.93.29.010.

[2] Zakon o najmu stanova NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20 na snazi od 26.09.2020.

[3] Stanovanjski Zakon (SZ-1) Uradni list RS, št. 69/03 z dne 16. 7. 2003.

[4] Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb Uradni list RS, št. 18/04 z dne 27. 2. 2004.



ЮРКОМПАНИ
www.law-books.ru

Юридическое издательство «ЮРКОМПАНИ»
издает научные журналы:

- Научно-правовой журнал «Образование и право», рекомендованный ВАК Министерства науки и высшего образования России (специальности 12.00.01, 12.00.02), выходит 1 раз в месяц.
- Научно-правовой журнал «Право и жизнь», рецензируемый (РИНЦ, E-Library), выходит 1 раз в 3 месяца.