

УДК 332.72:347.214.2

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ КАК ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Яныбина К.А., Романченко Е.О.

*ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет», Уфа,
e-mail: yanybina.cristina@yandex.ru*

В статье рассмотрели объекты нежилого помещения по аналогии с жилыми. Провели анализ, согласно которого помещение не может выступать самостоятельным объектом гражданских прав. Это объясняется тем, что отрицается возможность признания права собственности на часть здания, каковой и является помещение. Такая позиция во многом основана на признании здания сложной неделимой вещью, раздел которой на отдельные помещения в натуре невозможен без разрушения, повреждения или изменения ее назначения. Приведен пример о том, что нежилые помещения представляют собой объекты недвижимости, входящие в состав зданий, сооружений, однако не считает правильным отождествлять их со зданием или сооружением, несмотря на то, что они неразрывно связаны между собой. Пришли к выводу, что целевое назначение помещения имеет важное практическое значение, и указывается не только в проектной документации, необходимой для возведения объекта капитального строительства.

Ключевые слова: нежилое помещение, статьи, недвижимость, имущество, строительство

NON-RESIDENTIAL PREMISES AS THE PROPERTY

Yanybina K.A., Romanchenko E.O.

Bashkir State Agrarian University, Ufa, e-mail: yanybina.cristina@yandex.ru

In the article remotely objects nil the premises, by analogy with the IZH. Conducted an analysis according to which the premises can not be measured smoothly right. This is because it denies the possibility of recognition of the right of ownership on the part of the building, pies and is the room. This position is largely shown on the recognition of buildings as needle thing, a section of which the separate premises in kind is impossible without the destruction, damaging or changing its destination. Proves that non-residential premises are objects of real estate included in the composition of buildings, but does not consider Paul to be equated with Sandy or construction, despite the fact that they are inextricably linked. Came to the conclusion that the purpose of the room is of great practical importance, and indicated not only the project documentation, necessary for waved of object of capital construction.

Keywords: non-residential premises, articles, real estate, property, construction

Несмотря на то, что законодательно нежилые помещения признаются самостоятельными объектами гражданских прав (абз. 3 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – ФЗ № 122), в доктрине этот вопрос не имеет однозначного решения [1].

И.В. Поваренкина делая вывод о том, что нежилые помещения представляют собой объекты недвижимости, входящие в состав зданий, сооружений, однако не считает правильным отождествлять их со зданием или сооружением, несмотря на то, что они неразрывно связаны между собой.[4]

В.А. Лапач указывает на то, что ст. 130 ГК РФ прямо не относит помещение к недвижимому имуществу, но такой вывод противоречит норме этой статьи, так как в ней указано: «Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество» [2]. Более того, согласно п. 3.3 Концепции развития гражданского законодательства РФ и вовсе предлагается исключить эту норму, тем самым сделав перечень объектов недвижимости закрытым. С одной стороны, возможно, такие изменения помогут

избежать споров между хозяйствующими субъектами в части установления, относится предмет спора к недвижимости либо является вещью иного характера. С другой стороны, в процессе толкования такой нормы возникнет вопрос, может ли помещение, жилое или нежилое, рассматриваться в качестве самостоятельного объекта гражданских прав.

В цивилистике существует точка зрения, согласно которой помещение не может выступать самостоятельным объектом гражданских прав. Это объясняется тем, что отрицается возможность признания права собственности на часть здания, каковой и является помещение. Такая позиция во многом основана на признании здания сложной неделимой вещью, раздел которой на отдельные помещения в натуре невозможен без разрушения, повреждения или изменения ее назначения.

Что касается судебной-арбитражной практики, то нужно обратить внимание на п. 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 г. № 64, положения которого по смыслу и содержанию совпадают с общепризнанной

научной позицией, рассмотренной в обеих концепциях развития гражданского законодательства [5].

Так, если собственник здания в соответствии со ст. 41 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» решил выделить из его состава одно или несколько помещений, то при внесении в реестр записей о них прекращается право собственности на здание в целом, о чем делается соответствующая запись в реестре.

Указанный подход нашел свое отражение в проекте Федерального закона № 47538–6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Проект № 47538–6), в котором предлагается следующее: «Государственная регистрация права собственности на помещение во вновь возведенном здании может быть произведена только после государственной регистрации права собственности на здание, в котором расположено данное помещение». Таким образом, впоследствии при государственной регистрации права собственности на помещение прекращается право собственности на здание, где находится это помещение, и наоборот [4].

В итоге на отдельные помещения, выступающие самостоятельными объектами гражданских прав, могут быть разделены в первую очередь здания. Также могут быть разделены строения и сооружения (п. 5 ч. 1 ст. 7 Закона о кадастре), и, как правило, такие помещения будут нежилыми. Объекты же незавершенного строительства не могут быть разделены на отдельные помещения, так как в этом случае речь идет о сложной вещи, когда одна вещь, а именно помещение, жилое либо нежилое, включается в состав другой вещи. Но объект незавершенного строительства не является полноценной вещью, в том смысле, что его использование не может быть осуществлено в полной мере его собственником ввиду незаконченности процесса его строительства. Такой подход подтверждается не только ранее рассмотренными позициями ученых-цивилистов, отраженными в обеих концепциях развития гражданского законодательства, но и в судебной практике.

Что касается определения понятия «нежилое помещение», то при его формулировании важно установить, в каком значении оно употребляется. В широком смысле нежилое помещение представляет собой ма-

териально-физический объект, обладающий определенным рядом характеристик и свойств. Здесь речь идет об обыденном понимании помещения, к примеру, здание, состоящее из одного нежилого помещения. В узком смысле понимается юридическая категория, а не материально-физический объект. В связи с тем, что нежилое помещение может выступать самостоятельным объектом гражданских прав, для его определения следует использовать конструкцию фикции по аналогии с недвижимым имуществом, когда факт действительности «подводится» под понятие (формулу), прямо противоречащее факту.

П.В. Макеев, рассматривая нежилое помещение по аналогии с жилым формулирует определение понятия нежилого помещения, на основе признаков жилого помещения [3].

В науке выделяют следующие признаки нежилого помещения [6]:

1) 1. недвижимый характер нежилого помещения;

2) 2. изолированность нежилого помещения;

3) 3. предназначенность нежилого помещения рассматривается учеными в двух значениях: для производственных, административных, торговых, социальных, образовательных, культурных и других целей и не для проживания граждан. Иногда оба варианта предназначенности объединяют, например, предназначенность для использования в производственных, социальных, лечебно-санаторных или иных целях, кроме целей проживания граждан. Стоит отметить, что целевое назначение помещения имеет и важное практическое значение, так как оно указывается не только в проектной документации, необходимой для возведения объекта капитального строительства (ч. 13 ст. 48 Градостроительного кодекса (далее – ГрК РФ), но и отражается в графе «Назначение» в записи подраздела I правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 декабря 2013 года № 765;

4. пригодность нежилого помещения для определенного использования. Выделяя признак пригодности нежилого помещения, ученые говорят о соответствии нежилого помещения строительным, техническим и противопожарным нормам.

А.В. Сафонов определяет нежилое помещение как «часть составной недвижимой вещи (здания), являющейся механическим

соединением некоторой совокупности частей, самостоятельное юридическое существование которых невозможно, пока они входят в состав данной вещи. Указанные части образуют единое целое, представляют собой одну вещь в натуральном и юридическом выражении и приобретают статус объектов гражданских прав в случае их юридического выделения из состава здания». Несмотря на такой подход, А.В. Сафонов рассматривает нежилое помещение в качестве самостоятельного объекта гражданских прав и указывает на то, что при выделении помещения из состава здания к последнему невозможно применить правовой режим недвижимого имущества, так как одновременно существование одной недвижимой вещи в объеме другой недопустимо.[6]

Понятие помещения в общем виде определено федеральным законодательством. Согласно п. 14 ст. 2 Технического регламента о безопасности зданий им признается «часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями». Ввиду большого разнообразия жилых помещений различного характера и назначения в ряде сводов строительных норм и правил даются их четкие определения.

Что касается материально-физического выражения помещения, что необходимо для полноты определения содержания этого понятия, то представляется возможным рассматривать в этом качестве площадь, которая определяется «по размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола».

Так, помещения можно разделить на две категории: основные (самостоятельные) и вспомогательные(служебные). Такое деление основано на принципе деления вещей на главную и принадлежность. Следовательно, вспомогательные нежилые помещения (принадлежность к главной вещи – основным жилым либо нежилым помещениям) по функциональному назначению обслуживают одно или несколько помещений и неразрывно связаны с системами жизнеобеспечения здания (сооружения). Такой подход поддерживается и учеными.

Некоторые ученые выделяют еще и технические нежилые помещения, которые, к примеру, наряду с конструктивными элементами и внутридомовым оборудованием являются просто общим имуществом дома, их даже нельзя отнести к недвижимому имуществу (нежилым помещениям). Президиум ВАС РФ в п. 1 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой, указал, что крыша представляет собой конструктивный элемент здания и не является самостоятельным объектом недвижимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от здания.

Таким образом, вопрос об отнесении нежилых помещений к самостоятельным объектам гражданских прав решен не окончательно. Если жилые помещения используются исключительно для проживания граждан, то нежилые используются более широко. Неотъемлемым признаком нежилого помещения является его связь с землей.

Таким образом, на основании изложенного под нежилым помещением следует понимать самостоятельный объект недвижимого имущества, являющийся частью объема объекта, в котором он расположен, ограниченный трехмерным контуром при наличии входа, имеющий определенное целевое назначение (производственные, административные, общественные и иные цели) и не предназначенный для постоянного проживания граждан.

Список литературы

1. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.
2. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. – СПб., 2012. – С. 376.
3. Макеев П.В. «Нежилое помещение»: понятие, признаки и его дефиниция // Право и политика. – 2013. – № 2. – С. 28.
4. Поваренкина И.В. Правовой режим нежилых помещений как объектов гражданских правонарушений в РФ // Вестник Восточно-Сибирской открытой академии. – 2015. – № 17 (17). – С. 12.
5. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // ВВАС РФ. 2009. № 9.
6. Сафонов А.В. Нежилое помещение как объект гражданских прав: дис... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2011. – С. 14.