

Жилые и нежилые помещения как объекты гражданских прав

Ленковская Рената Романовна,
доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин
Юридического института
ГБОУ ВО Московского городского
педагогического университета «МГПУ»,
кандидат юридических наук
pravo1000@mail.ru

В данной статье рассматриваются в качестве одной из разновидностей недвижимого имущества жилые и нежилые помещения как объекты гражданских прав. Учитывая некоторую неопределенность данных категорий в гражданском законодательстве, автор комментирует их содержание.

Ключевые слова: жилые, нежилые помещения, объекты, жилой дом, квартира.

Residential and Non-Residential Premises as Objects of Civil Rights

Lenkovskaya Renata R.,
Assistant Professor of Civil Law Disciplines
in the Institute of Law of State Educational Government-Financed
Institution of Higher Professional Education
"Moscow City Teacher Training University" (MCTTU),
Candidate of Juridical Sciences

Residential and non-residential premises as objects of civil rights are reviewed in this article as a type of immovable property. Given the ambiguity of these categories in civil legislation, the author comments on their content.

Key words: residential, non-residential premises, objects, residential house, flat.

Жилищное законодательство относит к объектам недвижимости изолированное жилое помещение (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната), пригодные для постоянного проживания граждан (соответствует принятым санитарным и техническим правилам, нормам, иным требованиям законодательства) (ст.ст. 15, 16 ЖК РФ). Значит, признак отличия жилого помещения от нежилого непосредственно связан с понятием «предназначенность для проживания».

Жилые помещения не названы в ГК РФ как вид недвижимого имущества, хотя статья 558 ГК РФ «Особенности продажи жилых помещений» включена законодателем в параграф «Продажа недвижимости». Закон о регистрации (ст. 1) относит к недвижимости и жилые помещения. Термин «жилое помещение» применяется в широком смысле — родовое понятие, и им охватываются, кроме жилых комнат, места вспомогательного пользования (коридор, прихожая, холл, ванная, туалет, кухня и т.д.). Жилым помещением являются только те объекты, которые перечислены в ч. 1 ст. 16 ЖК РФ. Согласно ЖК РФ, жилым помещением не признается яранга, юрта, чум, балок, сборно-разборный дом и т.д. Причем для жилищного законодательства формулировка понятий комната, квартира, жилой дом большого значения не имеет, но это важно для государственной регистрации прав на жилые помещения и осуществления государственного учета жилищного фонда (ст. Ст. 18, ч. 4, 5 ст. 19 ЖК РФ). Из данного списка нужно выделить целую, неделимую вещь — жилой дом (одноквартирный или многоквартирный), а другие объекты (комната, квартира) — составные части целого. Жилым до-

мом считается индивидуально определенное здание, прочно соединенное с землей и более половины площади которого составляют жилые помещения, именно предназначенные для постоянного проживания граждан.

Поскольку правовой режим этих помещений различен и зависит от вида собственности на жилое помещение, то Закон классифицирует жилой фонд: частный жилищный фонд, находящийся в собственности юридических лиц и граждан; государственный жилищный фонд, принадлежит Российской Федерации и субъектам РФ; муниципальный жилищный фонд, принадлежит муниципальным образованиям.

По целям использования жилищный фонд подразделяется на: 1) социального использования (предоставляется по договорам социального найма жилых помещений государственного или муниципального фонда); 2) специализированный (предназначен для проживания отдельных категорий граждан по правилам раздела IV ЖК РФ из помещений государственного или муниципального фонда); 3) индивидуальный (используется гражданами — собственниками таких помещений для проживания собственного и членов своей семьи либо других граждан при безвозмездном пользовании, а также юридическим лицам — собственникам для проживания граждан на указанных условиях пользования); 4) для коммерческого использования (используется собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования лицам во владение и (или) пользование¹.

¹ Корнилова Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды // Жилищное право. 2007. № 3. С. 26.

Основания возникновения жилищных прав и обязанностей перечислены в ст. 10 ЖК РФ, основания приобретения права собственности указаны в ст. 218 ГК РФ. Одним из наиболее распространенных оснований приобретения права собственности на жилое помещение в России является его приватизация, которая осуществляется на основе Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»² (далее — Закон о приватизации). Основная цель приватизации — это создание условий для свободного выбора гражданами способа удовлетворения потребностей в жилье и повышение уровня сохранности и использования жилищного фонда³. Получение прав собственности на жилье предоставляет гражданам возможность целесообразно вложить свои средства, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жилищем, накапливать недвижимость, участвовать на рынке недвижимости. Принципом приватизации является ее добровольность, установлено право граждан, занимающих в государственном либо муниципальном жилищном фонде жилые помещения, при согласии всех совершеннолетних членов семьи, проживающих совместно, на приобретение в собственность этих помещений. К членам семьи ст. 31 ЖК РФ относит: супругов, детей и родителей. Могут быть также признаны в качестве членов семьи нанимателя иные родственники, иждивенцы, а также другие лица в случаях совместного проживания и ведения общего хозяйства с нанимателем.

В соответствии со ст. 9.1. Закона о приватизации граждане, которые приватизировали жилье (жилые помещения), являющееся единственным и постоянным местом проживания для этих граждан, имеют право передать эти жилые помещения, свободные от каких-либо обязательств, в собственность государства или муниципальных образований. В свою очередь, органы местного самоуправления или исполнительной власти либо уполномоченные ими лица должны принять эти помещения в муниципальную или государственную собственность, а также оформить с этими гражданами договоры социального найма согласно порядку, установленному законодательством субъектов Российской Федерации, законодательством Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления соответствующих муниципальных образований⁴. Описанная выше ситуация — деприватизация.

Характерным для жилищных отношений является и то, что помещение чаще всего используется для со-

вместного проживания членов семьи. При этом возможна общая собственность членов семьи в виде долевой или совместной собственности по их выбору с применением к этим отношениям норм главы 16 ГК РФ. Более того, если в отношении других видов недвижимости закон регулирует права и обязанности только самого собственника, то в отношении жилого помещения он устанавливает и определенные права членов семьи собственника, проживающих вместе с ним. Природа этих прав членов семьи может быть определена как право пользования, основанное на законе (законное пользование), которое сохраняется и при смене собственника. Так, при отчуждении посредством купли-продажи жилого дома, социального назначения государственного или муниципального жилищного фонда, обязательно должны быть включены в перечень наниматель, члены семьи нанимателя, а также поднаниматель в пределах срока действия договора найма жилья. Отчуждение жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, при условии, что затрагиваются права либо охраняемые законом интересы указанных лиц, допустимо только с согласия органа опеки и попечительства⁵. Соблюдение этих и других условий договора продажи жилых помещений проверяют органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и при отсутствии существенных условий в договоре отказывают в государственной регистрации сделки. Таким образом, по нашему мнению, этим снижается риск покупателя купить жилое помещение, обремененное правами третьих лиц⁶.

Кроме купли-продажи (мены) жилое помещение может быть объектом других сделок, например, залога. Здесь также существуют свои особенности. В настоящее время довольно актуальной является проблема, касающаяся залога жилых помещений. Препятствием в развитии ипотечного кредитования является нерешенность вопросов о выселении лиц, проживающих в заложенных жилых помещениях, при обращении взыскания на эту недвижимость. Согласно ранее действовавшей редакции п. 2 статьи 292 ГК РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не являлся основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. Тем не менее, были внесены изменения в эту статью, и такой переход в настоящее время прекращает указанное право⁷. Формулировка данной нормы

² Закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07. 1991 г. № 1541-1 (ред. от 11.06.2013) // СПС «КонсультантПлюс».

³ Сокол П.В. Приватизация жилых помещений в общежитиях // Право и экономика. 2006. № 8. С. 7–11.

⁴ Ситдикова Л.Б. Публично-правовые образования в договоре возмездного оказания услуг // Российская юстиция. 2008. № 5. С. 6.

⁵ См.: Ситдикова Л.Б. Некоторые проблемы охраны и защиты имущественных интересов несовершеннолетних собственников и сособственников жилых помещений // Семейное и жилищное право. 2012. С. 40–42.

⁶ Ленковская Р.Р. Особенности ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 1.

⁷ Литовкин В.Н. Право собственности и другие вещные права на жилище // Жилищное право. 2008. № 3. С. 32–43.

в п. 1 ст. 78 Закона «Об ипотеке»⁸ также подверглась изменениям, и в настоящее время она звучит так: «...обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленного кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры».

Одновременно с изменениями, защищающими интересы кредиторов, приняты также меры, защищающие права граждан, лишившихся жилья в связи с обращением взыскания на него по договору ипотеки. По п. 2 ст. 95 и п. 2 ст. 106 ЖК РФ таким гражданам предоставляются жилые помещения в домах маневренного фонда. Договоры аренды или найма жилого помещения, заключенные до залога жилого помещения либо с согласия залогодержателя после возникновения ипотеки, сохраняют силу при реализации жилого помещения. Порядок и условия их расторжения определены ГК РФ, а также нормами жилищного законодательства.

Итак, жилые помещения обладают определенной социальной значимостью, поскольку основная их цель — служить исполнению жилищных потребностей граждан; имеет общественное, материальное и духовное значение. Отсюда и особенности оформления сделок с жилыми помещениями (например, такие как: государственная регистрация указанных сделок; указание в договорах лиц, имеющих право проживания; требования к жилым помещениям и др.), отличные от оформления сделок с другими объектами недвижимого имущества.

Здания, строения, сооружения и иные помещения, которые имеют производственное, административное, социальное, образовательное и другое назначение, а также не включенные в жилищный фонд, относятся к нежилым помещениям. Определение понятия «помещение» в законодательстве в данный момент отсутствует. В Концепции развития гражданского законодательства предлагается следующее: «...под помещением как объектом гражданских прав следует понимать конструктивно и пространственно обособленную часть (трехмерный объем) внутри здания (сооружения), пригодную для

использования»⁹. По нашему мнению, В.А. Алексеев в Концепции государственной регистрации прав на недвижимость в Российской Федерации предлагает более удачное определение: «...помещение — часть здания или помещения, обособленная от других его частей, имеющая вход либо с земельного участка, либо из общих помещений здания или сооружения»¹⁰. ГК РФ отказался от термина «нежилое помещение» и заменил его термином «здания, сооружения», тем не менее понятие «нежилое помещение» сохраняет смысл для отличия его от жилого помещения.

Здания, сооружения, строения могут принадлежать Российской Федерации на праве собственности, ее субъектам, чаще являются муниципальной собственностью, могут быть объектами частной собственности юридических лиц или граждан. Балансодержатели — государственные и муниципальные предприятия и учреждения могут использовать нежилые здания на праве оперативного управления или хозяйственного ведения.

Часто развиваются споры в связи со стремлением комитетов по управлению имуществом, иных органов государственного и местного управления изъять нежилые помещения из владения одних государственных или муниципальных предприятий или учреждений и передать их во владение и пользование другим.

Пленум Высшего Арбитражного Суда по этому поводу, ориентируя арбитражную практику, указывает, что при рассмотрении подобных споров необходимо исходить из того, что в федеральном законе, в частности ст. 295 ГК РФ, определяющей права собственника на имущество, находящееся в хозяйственном ведении, не предусмотрено иное. Собственник, передав во владение унитарному предприятию имущество, не вправе распоряжаться таким имуществом независимо от наличия или отсутствия согласия такого предприятия¹¹. Эти полномочия ограничены ст. 295 и ст. 296 ГК РФ. Собственник имущества, закрепленного за учреждением или за казенным предприятием, вправе изъять лишь излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению.

Распространенным основанием приобретения права собственности на здания, сооружения и иные нежилые помещения является их покупка при при-

⁹ Алексеев В.А. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации М.: Волтерс Клувер, 2011. С. 85–86.

¹⁰ Алексеев В.А. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации М.: Волтерс Клувер, 2011. С. 85–86.

¹¹ Пленум Верховного Суда Российской Федерации №10, Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №22, Постановление от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС «КонсультантПлюс. Судебная практика».

⁸ Федеральный закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998. № 102-ФЗ (ред. от 17.06.2010) // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

ватизации предприятия. Законодательство о приватизации предусматривает передачу приватизируемому предприятию находящихся в его пользовании помещений или в собственность, или в долгосрочную аренду.

Основанием владения и пользования нежилыми зданиями могут быть различные договоры, среди которых наиболее распространенным является договор аренды. «В условиях перехода к рыночной экономике договор аренды недвижимости вообще, и особенно нежилых помещений получил широкое распространение. Проблематика аренды нежилых помещений в научной литературе практически не исследовалась, хотя практически каждое условие договора аренды недвижимости вызывает вопросы и заслуживает подробного рассмотрения. Вопросы аренды недвижимости в той или иной степени освещаются лишь в учебниках гражданского права и комментариях к Гражданскому кодексу РФ, а также в газетных публикациях финансово-экономической направленности, которые в основном касаются сугубо практических аспектов аренды нежилых фондов»¹². По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать арендатору во временное владение и пользование или только во временное пользование здание или сооружение.

В договоре аренды нежилых помещений должно быть указано конкретно, какое помещение передается в аренду (местонахождение, состав, общая площадь всех арендованных помещений и каждого в отдельности, назначение, тип и другие данные состояния и технической характеристики помещения, а также этаж помещения и нумерация, если таковая имеется). В случаях, когда предоставляемое в аренду помещение состоит из нескольких помещений, и в случаях, когда часть сдаваемых помещений основные, а другие — вспомогательные, то к договору необходимо составить план-схему помещения и указать все эти детали. Существенное значение имеет указание в договоре аренды сведений, которые однозначно определяют помещение, предоставляемое в аренду, так как ГК РФ (п. 3 ст. 607) этим вопросом определяет, считается ли договор аренды заключенным. Для договоров аренды нежилых помещений, подлежащих государственной регистрации, необходимым приложением являются кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения, где должен быть указан размер арендуемой площади (ст. 26 Закона о регистрации). Договор аренды помещения либо его части регистрируется как обременение прав арендодателя.

При сдаче в аренду нежилого помещения, прямо связанного с земельным участком, в договоре аренды необходимо определить порядок пользования арендатором этим земельным участком. В этих случа-

ях к договору аренды необходимо приложить также план-схему земельного участка¹³.

В соответствии с п. 1 ст. 615 ГК РФ арендатор нежилого помещения должен использовать арендуемое помещение согласно с указанными в договоре аренды условиями, а если в договоре они не определены, то по прямому назначению этого нежилого помещения. Несоблюдение такого условия есть основание требования арендодателем расторжения договора и возмещения причиненных ему этим убытков. Для аренды недвижимого имущества, например, нежилых помещений, определение в договоре аренды размера арендной платы есть одно из существенных условий для заключения сделки (ст. 654 ГК РФ), в отличие от общего правила аренды имущества. Поэтому при отсутствии в договоре аренды нежилого помещения размера арендной платы или порядка ее определения договор рассматривается как незаключенный и не влекущий никаких правовых последствий, до тех пор, пока сторонами дополнительным соглашением не будет пересмотрены условия договора с определением размера арендной платы или не будет согласован размер арендной платы. В таких случаях договор аренды следует считать заключенным с момента достижения согласия о размере арендной платы сторонами.

Срок действия договора аренды в договоре необходимо определить. Для отдельных видов имущества законом могут быть установлены максимальные (предельные) сроки. В случаях, когда в договоре срок аренды не определен, то такой договор считается заключенным на неопределенный срок. При этом каждая из сторон в любое время вправе расторгнуть договор, с обязательным предупреждением за три месяца об этом второй стороны. Такое предупреждение осуществляется в письменной форме. Однако срок предупреждения о предстоящем прекращении договора аренды сторонами может быть изменен в договоре или это может быть предусмотрено в законе.

При аренде нежилых помещений есть и другие особенности, а именно: «Договор аренды нежилого помещения, который должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, подлежит государственной регистрации, если срок аренды по договору превышает один год»¹⁴.

Согласно ст. 655 ГК РФ, после заключения договора аренды или непосредственно при заключении договора нежилое помещение по акту должно быть передано арендатору. Взамен акта приема-передачи (передаточного акта) возможно состав-

¹³ См.: Ленковская Р.Р. Проблемы государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества // Нотариус. 2014. № 3. С. 26–29.

¹⁴ Исрафилов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право. 1997. № 10. С. 56–57.

¹² Комарова Т.Ю. Нежилые помещения как объект аренды // Законодательство. 2009. № 12. С. 56–57.

ление иного документа (протокол, соглашение и т.д.). Это положение сторонами может быть изменено договором аренды или же это предусмотрено в законе. По истечении срока аренды и прекращении действия договора нежилое помещение подлежит возврату арендодателю с соблюдением всех указанных в договоре или законе действий. Невыполнение сторонами изложенных требований или уклонение от них рассматривается как отказ от исполнения своих договорных обязательств. Таким образом, на протяжении многих лет нормативные акты нежилые помещения выделяют как самостоятельный объект недвижимости, предмет сделок, однако не выработано единого понимания термина «нежилые помещения»¹⁵. Законодательным порядком необходимо определить единообразное значение термина «нежилые помещения», и это разъяснит, какой объект правового регулирования в каждом конкретном случае. Разумеется, это требует внесения изменений в действующие акты, затрагивающие данные проблемы, но все участники таких правоотношений в итоге только выиграют.

Представляется, что под нежилыми помещениями нужно понимать части зданий (включая помещения в жилых зданиях, переведенные из жилых в нежилые в установленном порядке), к которым относятся и встроенно-пристроенные части зданий. Очевидно, что как часть нежилых зданий нежилые помещения есть объекты договора аренды зданий (сооружений), поэтому правильное название § 4 (аренда зданий и сооружений) гл. 34 ГК РФ понимать как «аренда объектов нежилого фонда (зданий, сооружений, нежилых помещений)», так как в нормативных актах, регулирующих аренду объектов нежилого фонда, при различном понимании термина «нежилое помещение» он всегда употребляется в связке со зданиями (сооружениями), строениями.

Самые существенные особенности договора аренды, как связь с земельным участком и относимость к недвижимости, относятся к нежилым помещениям в той же мере, что и к зданиям, поэтому нормы

§ 4 гл. 34 ГК РФ приемлемо применять к договору аренды нежилых помещений.

Так как наряду с диспозитивными нормами гл. 34 ГК РФ содержит и императивные, то в этом заключается сложность: нет однозначного ответа на вопрос о том, какими нормами § 1 (общие положения об аренде) или § 4 (аренда зданий и сооружений) регулируется договор аренды нежилых помещений, также нет ясности, какие из конкурирующих императивных норм соответствующих параграфов необходимо соблюдать. По нашему мнению, в настоящее время только судебно-арбитражная практика может разрешить данную проблему.

Литература

1. Алексеев В.А. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. М.: Волтерс Клувер, 2011. С. 85–86.
2. Ибрагимов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право. 1997. № 10. С. 56–57.
3. Комарова Т.Ю. Нежилые помещения как объект аренды // Законодательство. 2009. № 12. С. 34.
4. Комарова Т.Ю. Нежилые помещения как объект аренды // Законодательство. 2009. № 12. С. 56–57.
5. Корнилова Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды // Жилищное право. 2007. № 3. С. 26.
6. Ленковская Р.Р. Проблемы государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества // Нотариус. 2014. № 3. С. 26–29.
7. Ленковская Р.Р. Особенности ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 1. С. 11–14.
8. Литовкин В.Н. Право собственности и другие вещные права на жилище // Жилищное право. 2008. № 3. С. 32–43.
9. Пленум Верховного Суда Российской Федерации №10, Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №22, Постановление от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС «КонсультантПлюс. Судебная практика».
10. Ситдикова Л.Б. Некоторые проблемы охраны и защиты имущественных интересов несовершеннолетних собственников и сособственников жилых помещений // Семейное и жилищное право. 2012. С. 40–42.
11. Ситдикова Л.Б. Публично-правовые образования в договоре возмездного оказания услуг // Российская юстиция. 2008. № 5. С. 6–9.
12. Сокол П.В. Приватизация жилых помещений в общежитиях // Право и экономика. 2006. № 8. С. 7–11.

¹⁵ Комарова Т.Ю. Нежилые помещения как объект аренды // Законодательство. 2009. № 12. С. 34.