

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КАК ОБЪЕКТОВ
ГРАЖДАНСКИХ ПРАВОНАРУШЕНИЙ В РФ

Поваренкина И.В.

Научный руководитель: к.ю.н., доцент *Сторожева А.Н.*
ФГБОУ ВПО «Красноярский государственный аграрный университет»

Аннотация: Аренда нежилых помещений занимает одно из основных мест в предпринимательской деятельности, осуществление которой невозможно без соответствующих помещений для размещения, например офисов или зон торговли. Однако вовлечение в оборот нежилых помещений вызывает определенные трудности. Так, в законодательстве Российской Федерации до сих пор не закреплён правовой статус нежилых помещений как самостоятельных объектов гражданских прав. Следует признать, что законодательство в сфере нежилых помещений остается несовершенным, что позволяет сделать вывод о том, что тема, является весьма актуальной и требующей тщательной разработки. В настоящей статье автор, изучив теоретический материал и материально-правовую базу по данной тематике, предпринимает попытку внести предложения по изменению правового режима нежилых помещений в законодательные акты.

Ключевые слова: нежилое помещение, предпринимательская деятельность, здания, сооружения, законодательство, право в Российской Федерации.

Key words: non-residential premises, business activities, building, construction, law, law in the Russian Federation.

В теории гражданского права и правоприменительной практике в последние годы не утихает дискуссия в отношении такого объекта гражданских прав, как нежилые помещения. Споры возникают в отношении как самого признания за нежилыми помещениями статуса объекта гражданских прав, их соотношения со зданиями (сооружениями), в которых они расположены, так и

Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

правомочий собственников прилегающих помещений и прав на земельный участок, на котором расположено соответствующее здание (сооружение).

Особенность нежилого помещения выражается в тесной юридической взаимосвязи данного объекта со зданием (сооружением), в котором оно находится, а также в опосредованной связи с земельным участком, расположенным под зданием (сооружением). Отсутствие специальных норм, направленных на регулирование отношений по поводу нежилого помещения, свидетельствует о недостаточной проработке правового режима данного объекта недвижимости.

Рассматривая вопрос о правовом режиме нежилых помещений, особое внимание стоит обратить на существование в науке двух основных мнений о правовой природе нежилых помещений. Так, одни авторы полагают, что нежилые помещения следует рассматривать как особые индивидуально-определенные объекты, отличные от зданий. Другие утверждают, что в Гражданском кодексе Российской Федерации нежилые помещения не названы среди объектов прав, так как они уже объединены общим понятием «здание», включающим весь спектр нежилых (производственным, культурных) и жилых (жилые дома) строений, то есть здание и его часть (нежилое помещение) следует рассматривать как один объект.

Еще до принятия Гражданского кодекса Российской Федерации нежилое помещение было признано целым рядом нормативных актов самостоятельным объектом недвижимости, и соответственно гражданским правом. На момент принятия первой части Гражданского кодекса Российской Федерации количество нежилых помещений, находящихся в гражданско-правовом обороте, было значительно меньше, чем в настоящее время.

Проанализировав Гражданский кодекс Российской Федерации, можно сделать вывод, что лишь в статье 258 Гражданского кодекса Российской Федерации упоминается про нежилые помещения в части их перевода, ни статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, где дается

Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

определение недвижимых вещей, ни в главах, посвященных конкретным договорам, нежилое помещение как объект недвижимости не упоминается.

Однако, в статье 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» к перечню недвижимого имущества относится, в том числе и нежилые помещения. Статья 12 данного закона содержит положение о том, что сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, разделы которого располагаются в соответствии с принципом «единого объекта недвижимого имущества», в состав которых включаются «здания, сооружений и иные объекты недвижимого имущества».

Можно сделать вывод, что нежилые помещения представляют собой объекты недвижимости, входящие в состав зданий, сооружений. Однако отождествлять их со зданием или сооружением не следует, несмотря на то, что они неразрывно связаны между собой.

В Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 01.06.2000 № 53 дается разъяснение, что поскольку нежилое помещение является объектом недвижимости отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, а так же обращая внимание на то, что в Гражданском кодексе Российской Федерации отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Упоминание о нежилых помещениях содержится и в приложении № 3 к постановлению Верховного Совета РСФСР от 27.12.1991 № 3020-I «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность республик в составе Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в

Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» в котором, нежилые помещения, построенные за счет 5 и 7-процентных отчислений, подлежали передаче в муниципальную собственность.

В Жилищном кодексе Российской Федерации в рамках главы 3 нежилое помещение понимается как результат перевода жилого помещения, видами которого являются как жилой дом (здание), так и квартира, комнаты (помещение).

Изучив основные нормативно-правовые акты можно сделать вывод, что единого подхода к пониманию режима нежилых помещений нет.

В настоящее время, мы понимаем, что в российском законодательстве не определен правовой режим общего имущества здания, в котором располагаются помещения, не урегулированы права собственников помещений в нежилых зданиях на земельные участки.

Обратимся к Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренной Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства, которая предлагает отдельно выделить право собственности на жилые и нежилые помещения.

Данные положения нашли отклик в Проекте Федерального закона № 47538-6, который предлагает ввести новую главу в Гражданский кодекс Российской Федерации 19.4. Право собственности на нежилые помещения. В настоящей главе предлагается:

- закрепить понятие помещения, как части здания или сооружения, ограниченного трехмерным замкнутым пространством, пригодного для использования;

- установить, что право собственности на помещение возникает с момента государственной регистрации это права, при этом, государственная регистрация права собственности на помещение во вновь возведенном здании

Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

быть произведена только после государственной регистрации права собственности на здание, в котором расположено данное помещение;

- разграничить положения о жилом и нежилом помещении: под жилым помещением признать помещение, предназначенное для проживания граждан, установить, что к числу жилых помещений не могут быть отнесены вспомогательные помещения, видами жилого помещения признать квартиру и комнату;

- признать нежилым помещением – предназначенное для целей, не связанных с проживанием граждан;

- отнести к общему имуществу вспомогательные помещения, а так же не входящие в состав иных помещений несущие конструкции здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающие более одного помещения, находятся в общей долевой собственности собственников помещений в здании;

- установить, что доля собственника помещения в праве собственности на общее имущество здания пропорциональна доле общей площади принадлежащего ему помещения в общей площади здания;

- закрепить, что земельный участок, необходимый для использования здания, находится в общей долевой собственности собственников помещений в здании, если иное не предусмотрено законом или соглашением с собственником земельного участка;

- установить, что собственник нежилого помещения в многоквартирном жилом доме приобретает долю в праве собственности на находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства с момента государственной регистрации его права собственности на помещение;

- закрепить норму о том, если собственник помещения использует его не по назначению, систематически нарушая права и интересы соседей, либо бесхозяйно содержит помещение, допуская его разрушение, уполномоченный

Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

государственный орган или орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения, в случае если собственник после предупреждения без уважительных причин не устранит препятствия, суд по иску уполномоченного органа может принять решение о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Проект федерального закона № 47538-6 предлагает достаточно системное и целостное определение правового режима такого массового объекта недвижимости как помещения. При этом, сохраняется актуальность решения ряда вопросов таких как: конкретизация критериев ограничения помещений в качестве самостоятельных объектов недвижимости от вспомогательных помещений; определение режима изменения назначения, переустройства и перепланировки в нежилых помещениях, зданиях.

Таким образом, совершенствование правового режима недвижимости требует не только уточнения предметных границ его действия, но и определения правовой связи между отдельными объектами недвижимости, физически и функционально соединенными между собой: нежилыми помещениями, зданиями (сооружениями) и земельными участками на которых они расположены.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята народным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 05.05.2014).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от

Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 21.07.2014).

4. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.07.2014).

6. Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-I (ред. от 24.12.1993) «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».

7. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений».

8. Проект Федерального закона № 47538-6/3 «О внесении изменений в подраздел 3 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред., подготовленная ГД ФС РФ ко II чтению 21.06.2013).

9. Проект 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» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012).

10. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009).

11. Брагинский, М.И. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества // М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. М.: Статут, 2009. 784 с.

12. Валента, Е.И. Нежилое помещение как предмет договора аренды / Е.И. Валента // Законодательство, 2009. № 11. С. 69 – 74.

13. Кузьмина, И.Д. Проблемы правового режима недвижимости /

Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

И.Д. Кузьмина // Алтайский юридический вестник. 2013 № 3. С. 88 – 96.

14. Мограбян, А.С. Расторжение договора аренды нежилого помещения по соглашению сторон в свете последних изменений гражданского законодательства / А.С. Мограбян // Вестник Волгоградского университета. Серия 5. Юриспруденция. 2013. № 3. С. 24 – 28.

15. Сафонов, А.В. Нежилое помещение как объект гражданских прав автореф. дис. ... кандит. юрид. наук. Екатеринбург, 2011. 26 с.

16. Решетов, Ф.Ф. Понятие и специфика нежилых помещений / Ф.Ф. Решетов // Актуальные вопросы юридических наук: материалы междунар. науч. конф. Челябинск: Два комсомольца, 2012. С. 50-55.