

# Гражданско-правовой режим недвижимости

Лукманова Алина

Аннотация: Гражданско-правовой режим недвижимости основывается на необходимости реализации устойчивости прав на имущество, установление и обеспечение порядка распоряжения недвижимым имуществом. В настоящее время растет актуальность исследования гражданско-правового режима недвижимости в связи с тем, что в настоящее время принимается значительное количество нормативно-правовых актов, регламентирующих правоотношения, связанные с недвижимостью, в уже имеющиеся нормативно-правовые акты вносятся изменения. Исследование данного вопроса актуально прежде всего в связи с часто возникающими проблемами и пробелами в законодательстве, связанные с механизмами защиты прав собственности на недвижимость, а также посягательств на это право различными методами, в основном связанных с использованием пробелов в существующем законодательстве.

К объектам недвижимого имущества гражданское законодательство относит вещи, исходя из двух признаков. Первый признак - прочная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба для самой вещи. По этому признаку среди объектов недвижимого имущества выделяют здания и сооружения. Так, в соответствии с ныне утратившим силу подп. 4.4. п. 4 приложения А к СНиП 10-01-94 [«Система нормативных документов в строительстве. Основные положения»](#)<sup>[1]</sup> под зданием понимается наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных. Подпункт 6. п. 2 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»<sup>[2]</sup> закрепил более подробное определение здания как результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему с надземной и (или) подземной частью, включая помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенный для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Особого внимания требуют проблемы законодательного регулирования правового режима жилых и нежилых помещений. Определение термина «помещение» давала часть третья ст. 1 Федерального закона от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья»<sup>[1]</sup>. В частности, помещение - выделенная в натуре единица комплекса недвижимого имущества, предназначенная для самостоятельного использования в жилых, нежилых или иных целях и находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований. Указанный Закон утратил силу с принятием Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»<sup>[2]</sup>. По этой причине, а также в связи с тем, что в ЖК РФ понятие «помещение» отсутствует, можно сказать, что в действующем законодательстве Российской Федерации легального определения такой разновидности недвижимого имущества, как помещение, нет.

В то же время жилым помещением согласно п. 2 ст. 15 ЖК РФ признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, поскольку отвечает санитарным и техническим правилам и нормам и иным требованиям законодательства.

---

Вопросы правового режима жилых и нежилых помещений предлагались к обсуждению в Концепции развития гражданского законодательства. Например, считается целесообразным, во-первых, изменить главу о жилых помещениях, назвав ее «Право собственности на жилые и нежилые помещения»; во-вторых, закрепить в законе понятие «помещение», определив его как объект гражданских прав в виде конструктивно и пространственно обособленной части (трехмерного объекта) внутри здания, пригодной для использования (подп. 3.8.1 п. 3 разд. IV Концепции развития гражданского законодательства).

С нашей точки зрения такая позиция нуждается в уточнении, поскольку термин «помещение» имеет в гражданском обороте несколько значений, каждое из которых соответствует разным целям владения и пользования и поэтому подпадает под действие разных правовых режимов.

Во-первых, помещение может пониматься как внутренняя часть здания или сооружения, имеющая вход и подпадающая под правовой режим недвижимого имущества со всеми вытекающими отсюда последствиями. В частности, субъективные вещные права на такие помещения подлежат государственной регистрации.

Во-вторых, помещение может пониматься как обособленная часть вещи, используемая для временного пребывания, проживания или профессиональной деятельности человека (купе в вагоне, каюта на судне и т.п.). Субъективные вещные права в этом случае ограничиваются правомочиями владения и пользования и не подлежат государственной регистрации. Права на пользование такими объектами являются предметом гражданского оборота.

В-третьих, помещение может пониматься как сборно-разборная конструкция, образующая функциональное внутреннее пространство и предназначенная для проживания или профессиональной деятельности человека (юрта, вигвам, иглу, палатка и т.п.). Субъективные вещные права (владения, пользования, распоряжения) на такую конструкцию не подлежат государственной регистрации. Подобные конструкции являются предметом гражданского оборота как движимые вещи и соответственно учитываются как часть имущества субъекта.

С учетом изложенного, есть основания сформулировать определение: помещение - полифункциональный объект субъективных вещных прав, который представляет собой обособленную (т.е. ограниченную со всех сторон строительными конструкциями), юридически конкретизированную часть материи, которая образует внутреннее пространство вещи или ее части, созданной человеком (здание, сооружение, сборно-разборная конструкция) или выделенной из природы (например, соляные пещеры для астматиков, подземные храмы и т.п.), имеет вход и предназначена в первую очередь для функционального пользования, в том числе с целью проживания человека, а также для осуществления предпринимательской или иной приносящей доход деятельности.

Данная дефиниция упростит содержание актов органов государственной власти или местного самоуправления, регламентирующих правовой режим помещений различных видов; позволит увеличивать объем функций используемых объектов субъективных гражданских прав; предоставит конкретным субъектам возможность более точно определять объем прав на такие предметы сделки. Например, в концессионных соглашениях можно будет четко распределить права и обязанности их участников.

Скажем, здание (строение, сооружение), входящее в состав объекта концессионного соглашения, подлежащее реконструкции, находится в собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, а новые помещения, которые образуются в результате реконструкции, могут передаваться в пользование концессионера. Он же, не меняя функционального назначения предмета договора, может осуществлять в этих помещениях

---

предпринимательскую деятельность, прямо не связанную с целями эксплуатации предмета соглашения (например, концессионер создает в переходах метрополитена собственную торговую сеть). Таким образом, посредством эксплуатации одного объекта можно осуществлять дополнительные виды предпринимательской деятельности.

Предлагается установить правило, согласно которому лицо после приобретения хотя бы одного помещения в здании в собственность получает право на долю в праве на земельный участок, находящийся под зданием. Если такой участок находится в государственной или муниципальной собственности, то Российская Федерация, ее субъект или муниципальное образование будут не вправе распоряжаться им, к примеру, путем предоставления для дальнейшей застройки (подп. 3.4.1 п. 3 разд. IV Концепции развития гражданского законодательства).

Однако не все предложения авторов Концепции развития гражданского законодательства можно признать справедливыми. Это касается, в частности, ее подп. 3.8.3 п. 3 разд. IV, предусматривающего потерю собственником права на долю в общей долевой собственности на земельный участок в случае разрушения здания.

Данное положение полностью противоречит существующему в Российской Федерации порядку. Так, часть 6 ст. 36 ЖК РФ закрепляет, что при разрушении, в том числе случайной гибели, сносе многоквартирного дома собственники помещений в нем сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором находился дом, на элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Кроме того, рассматриваемое предложение авторов Концепции развития гражданского законодательства противоречит пониманию права собственности. Согласно положениям п. 1 ст. 235 ГК РФ основанием прекращения права собственности может стать:

- отчуждение собственником своего имущества другому лицу;
- отказ собственника от права собственности;
- гибель или уничтожение имущества, а также иные случаи, определенные п. 2 ст. 235 ГК РФ.

Подпункт 7 части первой п. 2 ст. 35 ГК РФ содержит специальное правило о прекращении права собственности на жилое помещение в случае его бесхозяйного содержания, виды которого указаны в части первой ст. 293 ГК РФ.

Таким образом, ни одно из перечисленных оснований не допускает произвольного лишения собственника его имущества. Несмотря на то что Концепция развития гражданского законодательства говорит о связи между правом собственности на помещение с правом общей собственности на земельный участок, в частности о том, что право долевой собственности на земельный участок не может отчуждаться в отрыве от права собственности на помещение, даже подобная зависимость не может и не должна означать прекращение права собственности на земельный участок в связи с гибелью расположенного на нем объекта недвижимости.

Таким образом, Концепция развития гражданского законодательства содержит новеллы, касающиеся правового режима зданий, сооружений, жилых и нежилых помещений, которые, тем не менее, нуждаются в дополнительной проработке. Научная дискуссия по самым острым проблемам позволит максимально учесть все точки зрения и создать нормы, которые обеспечат устойчивый гражданский оборот указанных объектов.

---

#### Список использованной литературы

1. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. - М.: Статут, 1999.
2. Латыев А.Н. Недвижимость как объект вещных прав // Гражданин и право. - 2003. - № 6.
3. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федер. закон, 29 дек. 2004 г., № 189-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 1 (ч. 1). - Ст. 15.
4. О товариществах собственников жилья: Федер. закон, 15 июня 1996 г., № 72-ФЗ: утратил силу с 1 марта 2005 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1996. - № 25. - Ст. 2963.
5. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: постановление Правительства Российской Федерации, 28 янв. 2006 г., № 47
6. Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса: приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, 5 мая 2014 г.
7. Строительные нормы и правила Российской Федерации «Система нормативных документов в строительстве. Основные положения» СНиП 10-01-94: приняты постановлением Гос. комитета Рос. Федерации по вопросам архитектуры и строительства, 17 мая 1994 г., № 18-38.
8. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: Федер. закон, 30 дек. 2009 г., № 384-ФЗ: по состоянию на 2 июля 2013 г. // СПС «ГАРАНТ».