

ПРОБЛЕМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРАВОМОЧИЙ ПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В НЕЖИЛОМ ЗДАНИИ

Медяник Е.Ю.

Научный руководитель – доцент Сорокина С.Я.

Сибирский федеральный университет

Недвижимое имущество представляет собой основу функционирования рынка в любой экономической системе. Оптимальная организация оборота недвижимости является одной из главных задач в области экономической политики государства, следовательно, и правовое регулирование данных отношений должно быть максимально эффективным. Однако практически всеми исследователями правового регулирования оборота недвижимости в РФ признается, что оно весьма далеко от совершенства.

Одной из серьезных проблем современного российского законодательства является отсутствие нормативного регулирования правового режима нежилых зданий, в которых помещения принадлежат на правах собственности разным лицам. В.В. Чубаров справедливо отмечает, что «отсутствие в ГК норм, детально регламентирующих правовой режим нежилых помещений, уже сейчас является причиной возникновения судебных споров и грозит возрастанием их числа в будущем»¹. В соответствии с ФЗ №122-ФЗ от 21.07.97² недвижимостью признается как само здание, так и жилое или нежилое помещение в нем. Однако кроме помещений, на которые установлена частная собственность, есть еще и иные. Если исходить из их целевого назначения, то эти помещения являются общим имуществом здания. Само здание, таким образом, образует совокупность недвижимых вещей – помещений и общего имущества здания. Профессор Е.А. Суханов считает, что причиной появления такой искусственной конструкции и исчезновения зданий как единых вещей является долгий период осуществления хозяйственной деятельности без юридической связи объекта недвижимости с землей.³

К общему имуществу здания в доктрине относятся помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, лестницы, коридоры, оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений. Если в отношении общего имущества в жилых многоквартирных домах правовое регулирование в целом сложилось, то в отношении общего имущества в нежилых зданиях до недавнего времени определенной и недвусмысленной правовой позиции не существовало.

В доктрине были выработаны несколько научных концепций, которые восприняли в своей практике арбитражные суды. Некоторые авторы⁴, указывая на отсутствие принципиальных различий, предлагали применять к данным отношениям положения ст. 288–290 Гражданского кодекса РФ (далее ГК) и ст. 36 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК), регламентирующие право собственности на жилые помещения. Такой подход встречается в практике арбитражных судов⁵.

¹ Проблемы правового регулирования недвижимости // Чубаров В.В. – М., 2004.

² О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: ФЗ №122-ФЗ от 21.07.97, статья 1.

³ О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Суханов Е.А. // Вестник гражданского права. – 2008. – № 4.

⁴ Недвижимое имущество. Государственная регистрация и проблемы правового регулирования // Алексеев В.А. // Волтерс-Клувер. – 2007; Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в системе защиты прав собственности граждан и юридических лиц // Плотникова И.Н. // Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика. – М., 2005.

⁵ Постановление ФАС Центрального округа от 22.02.2005 № А62-823/04.

Возможным, по мнению арбитражных судов¹, представляется регулирование порядка пользования (эксплуатации) здания путем установления сервитутов, дающих лицу право пользоваться помещениями, находящимися в частной собственности у других лиц. Установление таких сервитутов возможно как путем заключения соглашения между собственниками, так и путем их установления судебным решением. В последнем случае при обременении помещения (коридора, подвала и т.д.) сервитутом собственник вправе установить плату за их пользование (ст. 274 ГК)². Некоторые арбитражные суды пошли по пути применения данной конструкции³. Однако спорным остается вопрос об установлении платы за пользование имуществом, которое должно обеспечивать реализацию общественного интереса (к примеру, лестница на другой этаж).

Существует точка зрения, согласно которой лестницы и коридоры соотносятся с помещениями в нежилом здании как принадлежность и главная вещь. В случае спора собственник помещения, который лишен возможности пользоваться общим имуществом, также может защитить свое право с помощью негаторного иска.

Все эти гражданско-правовые институты и инструменты применяются для решения конкретных споров о принадлежности и эксплуатации только помещений общего пользования, а вопрос о судьбе, правовом режиме «общего имущества» и нежилого здания в целом не решается.

Авторы концепции развития гражданского законодательства⁴ предложили распространить на данные отношения режим общей долевой собственности. При возникновении права собственности на помещение возникает и право собственности на долю в общем имуществе нежилого здания.

Высший Арбитражный Суд РФ (далее ВАС РФ), развивая положения концепции, в постановлении от 07.10.2009 в целях упорядочения сложившейся судебной практики предложил применять к данным отношениям по аналогии с гражданским законодательством ст. 249, 289, 290 ГК⁵.

Собственнику помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в рамках общей собственности на общее имущество здания. Размер этой доли по общему правилу определяется пропорционально площади, находится в собственности лица. Суд может определить иной размер доли, исходя из объема помещения, приходящегося на единицу площади⁶.

Собственнику помещения в нежилом здании принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения общим имуществом. Несколько подробнее хотелось бы остановиться на правомочии пользования. По соглашению собственников может быть установлен режим использования общего имущества и в частности отдельных помеще-

¹ Постановление ФАС Северо-западного округа от 07.09.2005 № Ф04-4751/2005(13324-А45-5); Постановление ФАС Поволжского Округа от 22.06.2006 по делу № А65-26566/2005-СГЗ-12; Постановление ФАС Уральского округа от 02.11.2004 № Ф09-3622/04-ГК и др.

² Несмотря на то, что классический сервитут по ст. 274 ГК устанавливается в отношении земельных участков, существует точка зрения о возможности распространения этих положений и на помещения.

³ Постановление ФАС Северо-западного округа от 07.09.2005 № Ф04-4751/2005(13324-А45-5); Постановление ФАС Поволжского Округа от 22.06.2006 по делу № А65-26566/2005-СГЗ-12; Постановление ФАС Уральского округа от 02.11.2004 № Ф09-3622/04-ГК и др.

⁴ «Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации»: Концепция от 07.10.2009 // Вестник ВАС РФ. – 2009. – № 11.

⁵ О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников на общее имущество здания // Постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64.

⁶ К примеру, изменение доли, на мой взгляд, возможно, когда в одном здании в помещениях разная высота потолков. Таким образом, можно сделать вывод, что ВАС в своем постановлении ставит размер доли помимо прочего в зависимость не от площади помещения, а от количества кубических метров пространства в данном помещении.

ний. В соответствии с п. 6 вышеуказанного постановления ВАС РФ решение об установлении такого режима принимается всеми собственниками в порядке, предусмотренном ст. 44–48 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК). Такое решение должно приниматься на общем собрании собственников помещений. Общее собрание может проходить как в форме фактического собрания, так и в форме заочного голосования. Решение вопросов о ремонте здания или о выборе способа управления должно быть принято количеством голосов не менее 2/3. Собственник, который не участвовал в общем собрании или голосовал «против», может обжаловать в суде решение, если считает, что это решение нарушает его права и законные интересы.

Производный характер права собственника на долю в общей собственности налагает некоторые ограничения на правомочие распоряжения в отношении этого имущества. Так, в соответствии с ч. 2 ст. 290 ГК невозможно совершение любых действий, влекущих передачу доли отдельно от права собственности на помещение. По соглашению отдельных частей здания в пользование иным лицам.

Определенный интерес представляет вопрос заключения собственниками помещений в нежилом здании с иным лицом договора о передаче в пользование части нежилого здания. Часть – это любой предмет, входящий в систему какого-нибудь единства, какого-нибудь целого, рассматриваемый по отношению к этому целому¹. Часть по отношению к нежилому зданию – это его конструктивный элемент (к примеру, стена или крыша этого здания). Президиум ВАС РФ в информационном письме от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров связанных с арендой» не признавал такой договор договором аренды. Высшая судебная инстанция указала, что крыша представляет собой конструктивный элемент и не является самостоятельным объектом недвижимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от здания. Предметом же заключаемого в таких случаях договора является предоставление истцу возможности на возмездной основе размещать рекламу.

Таким образом, в практике столкнулись с определенной проблемой. Существенным условием договора аренды, установленным ст. 607 ГК, является предмет договора. Часть 3 ст. 607 ГК содержит императивное правило, согласно которому в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных, условия договора считаются не согласованными, а договор незаключенным. Сложность в данном случае представляет идентификация объекта договора аренды.

В новом постановлении ВАС РФ² предложил использовать конструкцию непоименованного договора, не решившись прямо назвать его договором аренды и распространив по аналогии на эти отношения лишь несколько статей второй части ГК РФ. Отличительные особенности данного договора:

– стороной такого договора являются все сособственниками, которые образуют множественность лиц. Ст. 44 ЖК предоставляет возможность на общем собрании определить лица, которые от имени собственников помещений в здании будут уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в нежилом здании;

– к таким договорам применяются по аналогии положения главы 34 ГК, регулирующие порядок заключения договора аренды.

– такие договоры подлежат государственной регистрации в соответствии с п. 2 ст. 651 ГК в случае, если они заключаются на срок не менее года. В соответствии с п. 3

¹ Толковый словарь русского языка // Ожегов С.И. // под. Ред. Н.Ю. Шведовой. – М, 1989.

² О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников на общее имущество здания // Постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64.

ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, должны быть приложены кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием размера арендуемой площади. Очевидно, что закрепление границ части здания в кадастровом паспорте представляется проблематичным.

Необходимо также обратить внимание на пункт 9 Постановления ВАС РФ. В нем указано, что в судебном порядке рассматриваются споры о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество. Нет ли здесь нарушения прав собственника, у которого зарегистрировано право собственности на объект, который впоследствии признается общей собственностью в рамках данной трансформации, и который, по сути, теряет этот объект права собственности, получая вместо него только долю? Данный пункт, на мой взгляд, вызовет множество нежелательных последствий в правоприменительной практике. На данные споры распространяется общий срок исковой давности, устанавливаемый ст. 196 ГК (т.е. 3 г.). Течение срока исковой давности начинается с момента, когда лицо узнало о нарушении его прав.

Нерешенной остается также проблема права собственности на земельный участок под нежилым зданием. Статья 36 ЖК распространяет режим общей собственности на участок и объекты, расположенные на этом участке, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома. Возможно распространение действия этой статьи по аналогии и на правовой режим земельного участка под нежилым зданием.

Подводя итог, отметим, что институт общего имущества в нежилом здании требует глубокого теоретического осмысления. Необходима переработка главы 18 ГК РФ, внесение уточнений в главу 34 ГК РФ и другие законодательные акты. Установление четкого законодательного регулирования позволит эффективно использовать вспомогательные помещения в нежилом здании, собственники помещений смогут получать прибыль от передачи общего имущества в пользование, будут устранены препятствия в целевом использовании самих нежилых помещений.