

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры)

40.04.01 «Юриспруденция»

(код и наименование направления подготовки)

«Гражданское право; семейное право; международное частное право»

(направленность (профиль))

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на тему: «Нежилое помещение как объект гражданских прав»

Студент

Д.С. Костюнина

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный

Н.Л. Соломеник

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

руководитель

Руководитель программы

д-р юрид. наук, доцент, В.Г. Медведев

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Допустить к защите

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Тольятти 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	8
1.1. Понятие нежилого помещения и классификация нежилых помещений....	8
1.2. Понятие и содержание правового режима нежилого помещения	20
1.3. Нежилое помещение как предмет договора	27
ГЛАВА 2. НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ КАК ОБЪЕКТ ВЕЩНЫХ ПРАВ.....	32
2.1. Пределы осуществления и ограничения права собственности на нежилые помещения.....	32
2.3. Правовые особенности сделок с нежилыми помещениями	67
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	78
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	81

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что российский рынок недвижимости в современных условиях развивается достаточно быстро. При этом нельзя не заметить, что объем нежилых помещений, или так называемой коммерческой недвижимости, составляет внушительную его часть. Современный гражданский оборот невозможно представить без таких объектов, как нежилые помещения. Однако изучаемый объект представляется довольно сложным, как с теоретической, так и с практической точек зрения.

В гражданском законодательстве РФ и правовой науке остается нерешенным вопрос о самостоятельности нежилых помещений, их месте в системе вещей и объектов прав. Этот факт вызывает многочисленные дискуссии, как в теории, так и на практике: какие помещения можно отнести к самостоятельным недвижимым вещам; какие нормы должны применяться к данным правоотношениям; какие права и обязанности приобретают субъекты правоотношений относительно общих конструкций здания, земельных участков и т.д. До настоящего времени в законодательстве отсутствует понятие нежилого помещения, не определены его характерные признаки. В системе объектов недвижимого имущества не определено место и правовое положение нежилого помещения.

В науке вопросы, касающиеся нежилого помещения, как объекта вещных прав, в настоящее время рассмотрены в ряде научных работ, в том числе это исследования таких авторов как: Аккуратов И.Ю., Коршунов Н.М., Хорев А.А., Кузьмина И.Д., Макеев П.В., Сафонов А.В., Суханов Е.А., Чубаров В. В., Шершеневич Г.Ф., Щенникова Л. В.

Данные исследования придают нежилым помещениям особое значение. Именно правильное понимание и регламентация данного института – необходимое условие для уяснения многих практических вопросов.

Закрепление теоретических выводов будет при необходимости сопровождаться материалами судебной практики.

Цель данной работы - провести всестороннее исследование нежилых помещений как объекта гражданского оборота на основе гражданского и жилищного права, изучить основные виды нежилых помещений, выявить их отличия, провести анализ гражданского законодательства, посвященных переводу жилого помещения в нежилое и изучить порядок регистрации в Едином государственном реестре.

Исходя из вышеуказанных целей, определены задачи данной работы:

1) определить понятие, виды и правовую природу нежилых помещений;

2) рассмотреть особенности нежилых помещений как объекта гражданского оборота, изучить вопрос о нежилом помещении как предмете гражданско-правовой сделки;

3) изучить факторы, препятствующие переводу жилого помещения в нежилое, а также особенности, основание и порядок регистрации недвижимого имущества в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Объектом исследования являются правоотношения, возникающие в процессе возникновения, функционирования и развития нежилых помещений.

Предметом исследования работы является действующее законодательство Российской Федерации (далее – РФ), регулирующее возникновение, функционирование и развитие нежилых помещений.

Методологическими основами исследования являются: сравнительно-правовой метод, диалектический, историко-правовой, системный, формально-логической, сравнительный и др.

Обоснование положений, выводов и рекомендаций, которые содержатся в работе, проводилось путем комплексного использования

методов социально-правового исследования: исторического, юридического, статистического и логико-правового.

Научная новизна диссертации состоит, в первую очередь, в методах исследования гражданско-правового регулирования земельных сервитутов в Российской Федерации.

На защиту выносятся следующие основные положения:

1. На основании обобщения теоретических положений, выдвинутых в отечественной литературе, предлагается рассматривать нежилое помещение как предназначенную для самостоятельного использования часть здания или сооружения. Концептуальная схема правового режима нежилых помещений основана на признании его структурирования в правовой режим зданий и сооружений и в конечном итоге - в правовой режим недвижимости. Предложено понятие «нежилого помещения»: нежилое помещение – это часть изолированного пространства в здании или сооружении, которое является недвижимым имуществом, признанное компетентным органом, предназначенным для использования в целях не связанных с постоянным проживанием граждан, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, и иным требованиям законодательства, находящееся в собственности граждан либо юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований.

2. Автором предлагается, в статью 130 Гражданского Кодекса РФ (далее – ГК РФ) наряду с жилыми помещениями в перечень объектов недвижимого имущества включить нежилые помещения.

3. С вовлечением помещения в гражданский оборот не были сформулированы четкие критерии отграничения нежилого помещения как самостоятельного объекта гражданских прав от здания. Доказывается, что признание прав владения или собственности нескольких лиц в отношении нежилых помещений в здании, показывает необходимость нормативного решения вопроса о долевом совладении в отношении остальных элементов нежилого здания, а также земельного участка, на котором оно расположено.

Моделью для решения данного вопроса могли бы послужить положения гражданского законодательства о долевой собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома собственников квартир.

4. На основе анализа проблем правоприменительного характера и судебной практики, возникающих при регулировании соседских отношений по поводу перевода жилого/нежилого помещения в нежилое/жилое сформулирован вывод о целесообразности введения в статью 22 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) положения об обязательном уведомлении собственником помещения остальных собственников общего имущества о планируемом переводе помещения.

Нормативной базой работы были: гражданское законодательство Российской Федерации, Конституция Российской Федерации, гражданское законодательство Российской Советской Федеративной Социалистической Республики (далее – РСФСР), федеральные законы Российской Федерации, и материалы судебной практики.

Теоретической основой исследования были научные труды российских ученых в области гражданского права, а также другие литературные источники и материалы, которые связаны с выявленной нами проблемой.

В данной работе проанализированы предлагаемые в научной литературе признаки нежилого помещения. В результате проведенного анализа признаков предлагается формулировка определения нежилого помещения. Также исследуются научные подходы к определению правового режима нежилых помещений, способов приобретения нежилых помещений и т.д.; делается акцент на недостаточном законодательном урегулировании правового статуса нежилых помещений и их характерных признаков. Рассматриваются особенности нежилых помещений как объекта гражданского оборота. Отдельно отмечаются практические сложности, выявленные по результатам анализа современного правового положения рассматриваемых объектов, указана значимость рассматриваемой проблемы,

проведен анализ сложившейся судебной практики по вопросам признания нежилого помещения самостоятельным объектом гражданского оборота.

В работе рассматриваются проблемы, возникающие при переводе жилых помещений в нежилые. Данные проблемы вытекают из состояния отечественного рынка жилья, характеризующегося быстрым развитием городской инфраструктуры. Возникает ситуация, когда фонд свободных нежилых помещений и земельных участков под строительство подходит к естественному лимиту. В таком случае есть лишь только одно решение: приобретение в собственность жилых помещений с последующим их переводом в категорию нежилых.

В данной работе будет проанализирован вопрос относительно нежилого помещения как предмета гражданско-правовых сделок. Этот вопрос является недостаточно исследованным в правовой доктрине, поэтому необходим его дальнейший всесторонний анализ. Также, приведен анализ положений гражданского законодательства, посвященных переводу жилого помещения в нежилое. Рассмотрены факторы, препятствующие переводу жилого помещения в нежилое.

Нормативная база представлена Гражданским кодексом РФ и иными федеральными законами, подзаконными актами. Эмпирической базой исследования послужили материалы правоприменительной практики.

Структура работы включает в себя введение, две главы, подразделенные на шесть параграфов, заключение и перечень нормативных актов, официальных документов и литературы, использованных при написании работы, судебная практика.

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1.1. Понятие нежилого помещения и классификация нежилых помещений

Статус нежилых помещений имеет ряд существенных различий, которые касаются не только его назначения его использования, но оформления в собственность, размещения объектов коммерческой сферы, порядка реализации. Описание фондов недвижимости содержат следующие нормативные акты: Жилищный кодекс Российской Федерации - в документе отсутствует прямое указание на статус такого типа объектов как коммерческих. Однако в акте содержится определение жилых помещений, под которыми понимаются квартиры, дома и иные изолированные единицы, пригодные для постоянного или временного проживания. Соответственно, «нежилыми» считаются объекты, в которых невозможно осуществить регистрацию граждан по месту жительства. Точное определение в законе для таких объектов инфраструктуры отсутствует. ФЗ №122 «О регистрации прав на недвижимость и сделок с ней». В указанном законе представлены точные характеристики нежилых объектов — это помещение в составе зданий и сооружений с отдельным входом, соответствующее санитарно-техническим нормам, имеющее регистрацию в государственном реестре в составе нежилого фонда. Уголовный кодекс РФ дает понятие нежилого помещения как строения или сооружения, находящегося в любой форме собственности — частной, муниципальной или государственной, назначением которого служит временное размещение людей, хранение материальных ценностей для служебных или производственных целей. Помимо помещений выделяются также нежилые здания. Они представляют собой объекты недвижимости, которые служат для размещения производственных цехов, крупных компаний с несколькими отделами. Их характерной чертой является запрет

на прописку и проживание людей, как на временной, так и постоянной основе.

Легального определения нежилого помещения в федеральных нормативно-правовых актах нет, однако этот вопрос неоднократно урегулирован в подзаконном нормотворчестве. В частности, в Постановлении Правительства от 06.05.2011 и Приказе Министерства по земельной политике, строительству и коммунальному хозяйству от 04.08.1998. При анализе указанных документов, можно выделить определенные признаки нежилого помещения, что позволит сформировать доктринальный подход к понятию анализируемой категории. Так, основными признаками нежилого помещения являются: предназначение (цель использования – все кроме постоянного проживания): культурное развлечение, производство, оказание медицинской помощи и другие; не входит в состав общего имущества собственников жилья, если речь идет о нежилом помещении в многоквартирном доме; кроме того, при развитии проблематики в контексте многоквартирных домов, следует сказать, что вышеуказанное Постановление Правительства относит к нежилым помещениям также и парковки, гаражи, машино-места, автостоянки; необходимость документального закрепления; встроенные и пристроенные помещения; отсутствие зависимости от подключения либо не подключения к внешним сетям.¹

С целью всестороннего анализа данной темы представляется необходимым изучить понятийный аппарат и рассмотреть отличия между жилым и нежилым помещениями. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечает установленным

¹ Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 26.12.2016) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Собрание законодательства РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.

санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.²

Так, проведя анализ правовой базы относительно предмета настоящего исследования необходимо доктринальное формирование понятия нежилого помещения. Нежилым помещением необходимо считать непредназначенное для постоянного проживания помещение, документальное закрепление которого свидетельствует о том, что оно не входит в состав общего имущества собственников жилья, является встроенным или пристроенным помещением, не зависит от подключения к внешним сетям, предназначено для культурно-бытовой, развлекательной, административной и иных видов деятельности или образует автостоянки, машино-места, парковки или гаражи. Таким образом, столь ёмкое толкование нежилого помещения может свидетельствовать о том, данный институт не до конца исследован в отечественной правовой доктрине и необходимо дальнейшее развитие воззрений относительно предмета научного интереса настоящей работы.

В современном праве существует определение только жилого помещения, и регламентируется данное определение ч. 2 ст. 15 ЖК РФ³, п. 4 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»⁴.

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.

³Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

⁴Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

В Постановлении Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 345 указано следующее «нежилое помещение в многоквартирном доме» - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом, либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям в настоящих Правилах приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией)».

Стоит отметить, что отсутствие законодательного закрепления понятия категории «нежилое помещение» не свидетельствует об отсутствии самостоятельности указанного правового явления, ввиду того, что нежилое помещение может выступать в качестве объекта гражданско-правовых сделок и в указанных правоотношениях.⁵ Сравнительно-правовые исследования отмечают, что в зарубежной правовой литературе поддерживается данная позиция.⁶ Чтобы нежилые помещения могли являться предметом гражданско-правовых сделок, необходимо соблюдение следующих условий: должен быть произведен раздел объекта недвижимости на несколько самостоятельных объектов; раздел должен быть произведен так, чтобы все объекты, образующиеся в результате раздела, могли функционировать как самостоятельные объекты недвижимости; возможность разделения объекта недвижимости должна быть подтверждена документально (заключением органов архитектурного надзора, заключением строительно-технической экспертизы и т.д.); каждому из объектов должен

⁵ Кузьмина И.Д. Понятие жилого помещения// Российская юстиция. 2001. № 9. С. 45-47.

⁶Wolfgang Hefermehl. Einführung. Beck-Texte. AktG. GmbHG 23. A. 5010.

быть присвоен свой кадастровый или условный номер; должно быть зарегистрировано право собственности собственника объекта недвижимости в качестве нежилого помещения.

Объем нежилых помещений, или так называемой коммерческой недвижимости, составляет внушительную его часть. При переходе прав на эти объекты, а также в процессе их дальнейшей эксплуатации возникает масса вопросов и проблем, связанных, в том числе, с отсутствием, как самого понятия, так и законодательно урегулированного правового режима нежилых помещений в составе зданий и сооружений. Цивилистическая дискуссия о помещениях в состав единого объекта недвижимого имущества имеет давнюю историю. К.П. Победоносцев и Г.Ф.Шершеневич обращались в своих трудах к проблемам самостоятельности помещений в рамках вопроса о неделимости дома как единого объекта. По мнению К.П. Победоносцева, право собственности каждого владельца комнаты будет неполным в случае распределения дома между несколькими такими владельцами.⁷ Г.Ф. Шершеневич же полагал, что единого унифицированного ответа на вопрос о делимости дома не существует, поскольку он может состоять как из частей, которые по отдельности не смогут соответствовать своему назначению, так и содержать в себе относительно самостоятельные помещения, снабженные всем необходимым для своего функционирования.⁸ На сегодняшний день в Гражданском кодексе РФ отсутствует легальное определение помещения как самостоятельного объекта недвижимого имущества. В качестве объектов недвижимого имущества законодатель перечисляет объекты, которые прочно связаны с землей и перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, земельные участки, участки недр.⁹ В приведенном перечне помещение не указывается, однако законодатель выделяет его как отдельный вид недвижимости в ряде других нормативных

⁷ Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Изд.: М., 2007. С. 27.

⁸ Шершеневич Г.Ф. Наука гражданского права в России. 2010. С. 77-85

⁹ Макеев П.В. К вопросу о понятии нежилого помещения // Гражданин и право. 2011. № 7. С. 33-34.

актов. В частности, речь идет о Жилищном кодексе РФ, в котором жилым помещением называется изолированное и пригодное для постоянного проживания граждан помещение, являющееся недвижимым имуществом. В этом же нормативном акте нежилое помещение упоминается только в рамках перевода жилого помещения в нежилое. Аналогичная проблема встречается в законодательстве Соединенных Штатов Америки.¹⁰

Помещение является самостоятельным объектом права наряду со зданием: нежилые помещения - это самостоятельное «узкое» понятие. Цивилисты в своих трудах неоднократно пытались его сформулировать, отталкиваясь от существующего определения жилого помещения, данного законодателем. Так, А.Г. Хурцилава рассматривает нежилые помещения как недвижимое имущество в виде самостоятельно выделенных частей в составе зданий и сооружений, не предназначенных для проживания и используемых с целью единого хозяйственного назначения, фундаментально связанных с земельным участком¹¹. По мнению С.Г. Певницкого и Е.А. Чефрановой, под нежилым помещением понимается изолированное помещение в строении, не предназначенное для проживания граждан¹². О.Ю.Скворцов формулирует понятие нежилого помещения как изолированного помещения, которое является недвижимым имуществом и предназначено для использования в целях, не связанных с проживанием¹³. Ю.В. Харитонова рассматривает нежилые помещения, во-первых, как помещения, расположенные в жилых зданиях либо встроенно-пристроенные к ним, не предназначенные для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений, жилых помещений из фондов жилья для временного поселения, общежитий и других специализированных жилых помещений; во-вторых, к нежилым помещениям она относит любые отдельные помещения, расположенные в

¹⁰ World Investment Report. The Triad in Foreign Direct Investment. United Nations. New York. 2011.

¹¹ Хурцилава А.Г. Гражданско-правовые основания приобретения прав на нежилые помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2016. С. 8.

¹² Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М., 2016. С. 190.

¹³ Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: учеб.-практ. пособие. М., 2016. С. 129.

нежилых зданиях и сооружениях и составляющие их часть, а также сами эти здания и сооружения как единое целое.¹⁴ Наиболее емким и корректным представляется определение, данное П.В. Макеевым: «Нежилым помещением признается изолированный объект недвижимости, предназначенный и пригодный для производственных, административных, общественных и иных целей, кроме целей постоянного проживания граждан (отвечающий установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)».¹⁵

Таким образом, можно выделить основные признаки нежилого помещения, которые позволяют его отграничить от жилых помещений и иных объектов. Во-первых, это, безусловно, родовый признак помещения как составной части здания (что относится как к жилым, так и к нежилым помещениям). Во-вторых, это изолированность помещения, которая позволяет, в том числе, говорить о нем как о самостоятельном объекте права. В-третьих, это предназначенность определенного использования нежилого помещения, не связанная с проживанием граждан. Учитывая вышеперечисленные признаки, можно дать следующее определение понятия «нежилое помещение»: «Нежилым помещением признается изолированный объект недвижимости, представляющий собой часть здания (строения), предназначенный и пригодный для производственных, административных, общественных и иных целей, кроме целей постоянного проживания граждан (отвечающий установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)».

Один из главных признаков нежилого помещения – его недвижимый характер. Объект недвижимости характеризует прочная связь с землей. И действительно, переместить нежилое помещение без несоразмерного ущерба его назначению не представляется возможным. Р.Р.Ленковская отмечает, что

¹⁴Харитоновна Ю.В. Правовой статус нежилых помещений по российскому законодательству: автореф. дис. ... канд. юрид. наук, М., 2016. С. 16-17.

¹⁵Макеев П.В. О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения / Семейное и жилищное право // Закон. 2015. № 3. С. 31-34.

«существенные особенности договора аренды, такие как связь с земельным участком и относимость к недвижимости, относятся к нежилым помещениям в той же мере, что и к зданиям».¹⁶ Ряд авторов называет в качестве признака нежилого помещения предназначенность. Анализируя их позиции можно выделить две точки зрения. По мнению Б.М. Гонгало, «нежилые помещения бывают производственными, административными (конторскими), торговыми, складскими и т.д.». Как мы видим, перечень целей, для которых предназначается нежилое помещение, является открытым. Другие авторы определяют предназначенность нежилого помещения через отрицание - как предназначенность не для проживания граждан.¹⁷

Полагаем, что поводом к такому пониманию предназначенности послужила ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой под жилым помещением признается изолированный объект недвижимого имущества, пригодный для постоянного проживания граждан. Определение предназначенности нежилого помещения в данном варианте имеет существенный недостаток, так как указанная формулировка не позволяет однозначно судить о назначении нежилого помещения.

Наряду с предназначенностью в литературе отмечается такой признак нежилого помещения, как пригодность. Так, В.В. Чубаров отмечает, что «по признаку пригодности для проживания в них граждан помещения подразделяются на жилые и нежилые».¹⁸

Представляется, что такие признаки нежилого помещения, как предназначенность и пригодность, тесно взаимосвязаны друг с другом. К следующему признаку нежилого помещения необходимо отнести изолированность. Изолированностью как признаком нежилого помещения является его обособленность от других нежилых, жилых и служебных помещений. В настоящее время в законодательном порядке признак

¹⁶ Ленковская Р.Р. Проблемы государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества // Нотариус. 2014. № 3. С. 26 - 29.

¹⁷ Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп. М., 2017. С. 132.

¹⁸ Чубаров В. В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости // Право и экономика. 2013. № 3. С. 39-41.

изолированности нежилого помещения не закреплён. На практике такая ситуация порождает интересные последствия.

Нежилыми помещениями как самостоятельными объектами права собственности признаются любые части здания, изначально и не предполагаемые проектировщиками и строителями здания для самостоятельного использования (лестничные клетки, коридоры, тамбуры и другие помещения).¹⁹ Во избежание подобных парадоксальных ситуаций признак изолированности нежилого помещения должен быть закреплён законодательно.

На практике и на законодательном уровне нежилое помещение признаётся самостоятельным объектом права, однако отсутствие правового режима этого объекта влечёт за собой ряд неразрешённых проблем.

Причин сложившегося положения несколько. Так, одной из причин отсутствия легального определения нежилого помещения является связанность его с понятием здания как неделимого объекта. Кроме того, сама форма хозяйствования советской государственности не предполагала разработки вопросов прав на нежилые помещения и порядка их эксплуатации, поскольку подобные помещения по факту представляли собой объекты государственной собственности.

Однако современное положение института частной собственности вызывает необходимость тщательной правовой регламентации режима нежилых помещений, поскольку право собственности на них влечёт за собой вопросы, связанные с использованием как их самих, так и прилегающих к ним площадей, необходимых для их эксплуатации.

Рассмотрим возможные пути разрешения сложившихся проблем и попробуем сформулировать наиболее ёмкое и корректное определение нежилого помещения.

По общему правилу мы относим здание к неделимым вещам. Однако предположим, что лицо — собственник здания, которое состоит из

¹⁹ Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В. В. Чубаров. М., 2016. С. 336.

обособленных помещений, передает их на праве собственности другим лицам. Прекращается ли в таком случае право собственности на здание, распадаясь на права собственников помещений? Или это лицо остается собственником общих помещений, несущих конструкций или крыши?

Законодатель не устанавливает запрета на раздел здания или сооружения. При отсутствии фактического изменения назначения здания подобный раздел предполагает преобразование права собственности на него в совокупность прав отдельных собственников помещений. В гражданском законодательстве подробно регламентируется переход неделимой вещи в собственность двух и более лиц, что является основанием возникновения права общей собственности в отношении данной вещи.

Статья 244 ГК РФ указывает, что неделимая вещь теряет свое назначение вследствие ее раздела, что в нашем случае не происходит. Также упоминается имущество, которое не может быть разделено в силу закона, что предполагает, по-видимому, невозможность его раздела даже единственным собственником. Напрашивается вывод о том, что такое выделение нежилых помещений из здания, которое приводит к изменению его назначения, недопустимо.

В.В. Чубаров также отмечал недопустимость самостоятельного использования помещений общего пользования.²⁰

Следует обратить внимание, что подобные теоретические выводы подтверждаются практикой, т. е. здание прекращает свое существование как единый объект имущества и предстает как совокупность самостоятельных объектов — нежилых помещений.

Коммерческие помещения, используемые собственниками для ведения деятельности или служебных целей, следует отличать от площадей, которые относятся к местам общего пользования в многоквартирных домах. Многоквартирный дом – это не только жилые квартиры, но и подвалы, где

²⁰ Чубаров В. В. Земельный участок: понятие о его составных частях и принадлежностях в зарубежном гражданском праве // Семейное и жилищное право. 2016. № 4. С. 10-15.

находятся важные коммуникации, чердаки с выходом на крышу, подъезды и места общего пользования. К ним относятся лифты, территории технического назначения, подвалы и чердаки, лестницы, подъезды, колясочные, хозяйственные единицы и другие площади, в отношении которых установлен такой статус на основании решения собственников многоквартирного дома или объекта долевой собственности, кооператива. Такие помещения, если даже они созданы для функционирования всего здания в общей собственности, не могут оформляться как нежилые. Запрещено ведение их как отдельных площадей для ведения коммерческой деятельности. К исключительным случаям относится размещение служб, которые отвечают за содержание и обслуживание дома — технических станций, лифтерных, использование для хранения рабочего инвентаря для ремонта дома, уборки придомовой территории и др. В большинстве случаев к нежилым помещениям относят все те пространства в доме, которые заняты магазинами, салонами, службами обслуживания населения, их можно обозначить одним определением — что это площадь, где фактически не проживают люди. В большом пространстве дома присутствуют много различных помещений — мест общего пользования, например, подъезды и лестничные марши, которые условно не относятся к жилому фонду, но их нельзя причислить к нежилым помещениям. Все они должны быть обозначены в документах на многоквартирный дом, и не предназначаются для проживания, но их нельзя причислять к нежилым помещениям дома. В основном, их предназначение другое — они необходимы для обустройства коммуникаций, установки лифтовых шахт, пеших сообщений между этажами, организации подземных парковочных машино-мест, и т.п., то есть ими пользуются все жильцы. Это обособленная площадь, со своими стенами, потолком и полом, и имеющая отдельный проем для входа. Оно относится к недвижимости и является частью большого строения. Оформлено в собственность, но не входит в состав жилой площади квартиры. В технической документации на дом оно обозначено как нежилое, хотя по

своим параметрам и характеристикам схоже с жилыми квартирами. Подобные объекты недвижимости обычно расположены либо на первых этажах здания, либо в цоколе – это могут быть аптечные киоски, салоны красоты, медицинские учреждения, почта или офис. То есть они образованы для ведения коммерции или хозяйственной деятельности, и не приспособлены для фактического проживания людей.

Размещение нежилого объекта не должно создавать препятствий к использованию общедомового оборудования в виде счетчиков электричества, подачи воды, благоустройству и уборке территории, иным техническим средствам.

В практике принято подразделение нежилых помещений по целевому назначению. К ним относятся: медицинские — в составе поликлиник и диспансеров, станций скорой помощи и больницах, амбулаторных центров. Закрепляются на праве оперативного управления для размещения государственных и муниципальных учреждений, собственности — при частном владении компании или граждан. Развлекательные — для размещения кинотеатров, клубов, парков. Коммунальное хозяйство — для снабжения административных единиц газом, теплом, водой и электроресурсами. Образовательные — для ВУЗов и школ, учреждений дошкольного уровня, созданных на коммерческой или частной основе. Производственные — для обустройства складов, цехов, лабораторий в различных областях промышленности и др.

К нежилой недвижимости предъявляются свои особые требования: оно должно находиться в соответствии с градостроительными, санитарными и экологическими нормами.²¹ Проводить перепланировку или реконструкцию помещения можно только после получения разрешения от муниципальных властей, занимающихся объектами нежилой недвижимости. Помещение должно быть пожаробезопасным, и соответствовать установленным нормам.

²¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 16.

В нем запрещена организация торговых точек, реализующих пиротехнику и охотничьи боеприпасы, занимать его под складирование газовых баллонов и взрывоопасных жидкостей. Вентиляционное обеспечение должно быть автономным, и не соединяться с общими вентиляционными трубами дома.

Места для складирования мусора и парковки должны быть обособленными от мест хранения бытовых отходов жильцов. Канализационные стоки также должны иметь свои отдельные стоки, не загрязняющие общую канализацию жилого дома. Водоснабжение и отопление обеспечивается от общих источников ресурсов дома. Общее оформление фасада не должно выделяться своей вычурностью и помпезностью, и совпадать с общими архитектурными решениями по оформлению всего жилого дома.

1.2. Понятие и содержание правового режима нежилого помещения

Российский рынок недвижимости в современных условиях развивается достаточно быстро. При этом нельзя не заметить, что объем нежилых помещений, или так называемой коммерческой недвижимости, составляет внушительную его часть. При переходе прав на эти объекты, а также в процессе их дальнейшей эксплуатации возникает масса вопросов и проблем, связанных, в том числе, с отсутствием, как самого понятия, так и законодательно урегулированного правового режима нежилых помещений в составе зданий и сооружений. Отсутствие в Гражданском кодексе РФ норм, детально регламентирующих правовой режим нежилых помещений, уже сейчас является причиной возникновения судебных споров и грозит возрастанием их числа в будущем.²² При этом следует отметить, что категория «нежилое помещение» для гражданского законодательства

²² Комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации части первой /Под редакцией Т.Е. Абовой, А.И. Кабалкиной. М., 2017. С. 618.

Российской Федерации не является новой. «Нежилое помещение» применялось в Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. (статьи 277, 278, 279), Жилищном кодексе РСФСР 1983 г. (статьи 4, 9, 91, 92, 152).

Цивилистическая дискуссия о помещениях в составе единого объекта недвижимого имущества имеет давнюю историю. В своих трудах авторы обращались к проблемам самостоятельности помещений в рамках вопроса о неделимости дома как единого объекта. Одни считали, право собственности каждого владельца комнаты будет неполным в случае распределения дома между несколькими такими владельцами. Другие же полагали, что единого унифицированного ответа на вопрос о делимости дома не существует, поскольку он может состоять как из частей, которые по отдельности не смогут соответствовать своему назначению, так и содержать в себе относительно самостоятельные помещения, снабженные всем необходимым для своего функционирования.

Существенной проблемой является отсутствие законодательно закрепленного правового режима имущества общего пользования собственников нежилых помещений. В силу отсутствия положений о нежилых помещениях в целом это является логичным. Однако рассмотрим суть проблемы. Собственники нежилых помещений в зданиях несут бремя совместного содержания площадей общего пользования, к которым относятся коридоры, туалетные комнаты, холлы, лестницы, крыши, подвалы и технические помещения. При отсутствии законодательного урегулирования данного вопроса мы можем обратиться к судебной практике, которая разрешает данную проблему следующим образом. В постановлении Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации (далее - ВАС РФ) №64 указывается, что на общее имущество в нежилых зданиях в силу аналогии закона распространяется режим общего имущества собственников

помещений в многоквартирном (жилом) доме.²³ Собственнику нежилого помещения в здании принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания. Право общей долевой собственности возникает независимо от его регистрации в соответствующем регистрирующем органе, а в силу закона. Доли в праве общей долевой собственности на помещения общего пользования должны распределяться пропорционально площади, находящихся в собственности помещений. Положения ЖК РФ, т. е. нежилое помещение в данном случае рассматривается по аналогии с жилым помещением. Однако имеют место определенные различия от этого принципа.

Вероятнее всего речь идет о ситуациях, когда собственник меньших площадей нежилых помещений в здании использует имущество, находящееся в общей собственности, более интенсивно (например, посещаемость помещений, используемых в сфере бытовых услуг, всегда значительно выше, чем помещений, используемых для иных целей). Однако, исходя из текста постановления Пленума ВАС РФ № 64, можно сделать вывод о том, что самостоятельно сособственники не могут устанавливать размеры долей в общем имуществе, это может сделать только суд. Однако с учетом того, что возможность использования нежилых помещений, как правило, достаточно широка, и способы его использования могут меняться в зависимости от направления деятельности арендаторов помещения, необходимость каждый раз обращаться в суд вызывает определенные практические проблемы. Необходимо также обратить внимание на такой важный момент, как права на земельный участок под зданием. При общей направленности нашего современного законодательства с учетом тенденции к единству судьбы земельного участка и здания, на нем расположенного, закрепленной в Концепции развития гражданского законодательства возникает вопрос о возможном переходе такого участка в общую долевую

²³ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания». // СПС Консультант Плюс.

собственность собственников нежилых помещений.²⁴ При достижении соглашения между ними и при совместном выкупе данного участка в общую собственность проблем не возникает. Но, как правило, такое идиллическое согласие между сособственниками встречается редко. Зачастую собственники, не желающие участвовать в выкупе, не приветствуют и выкуп земельного участка другими, поскольку это может налагать на них какое-либо дополнительное бремя. Законодатель не дает на данный вопрос никакого ответа.

Под правовым режимом предлагается понимать установленный порядок регулирования определенной группы общественных отношений, который выражен в совокупности правовых средств, характеризующих особое сочетание взаимодействующих между собой дозволений, запретов и позитивных обязываний, используемых для закрепления социально-правового состояния объектов воздействия в целях обеспечения их устойчивого функционирования, а также определенного социального состояния субъектов права, отражающего конкретную степень возможности удовлетворения их интересов.²⁵

Таким образом, правовой режим помещения — это не только определенный набор правовых инструментов воздействия и способов их применения в сфере создания, эксплуатации и оборота помещений, но и явление, выражающее специфику возникновения и прекращения прав на помещения, а также правомочий владельцев помещений по владению, пользованию и распоряжению ими.

Таким образом, исследование правового режима нежилых помещений необходимо для определения правовой дефиниции нежилых помещений. В настоящее время в правовой системе Российской Федерации существует необходимость правовой регламентации особого правового режима для

²⁴ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009). // СПС Консультант Плюс.

²⁵ Павлова Л. Ю. Проблемные аспекты понятия правового режима // Современное государство и право: проблемы теории и практики : сб. науч. ст. Владимир : Изд-во Владимир.юр. ин-та, 2018. С. 85.

объектов недвижимого имущества (в частности, нежилых помещений). Это вызвано особой ролью объектов недвижимости в экономике государства, высокой стоимостью, а также тем, что это имущество является основой осуществления производственной, хозяйственной или иной деятельности. В связи с тем, что правоприменительная практика и юридическая наука проявляют тенденцию к отказу от концепции единого объекта недвижимости, правовой режим нежилых помещений обладает особой актуальностью исследования.

Наряду с общими правилами существуют, соответственно, и специальные составляющие правового режима нежилого помещения. Они представляют собой те правила, которые относятся исключительно к нежилым помещениям и определяют наличие своего особенного правового режима нежилых помещений, отличного от режима недвижимости. Среди таких правил можно выделить следующие: особое правовое регулирование отношений, складывающихся относительно нежилых помещений (которые расположены в жилых домах) нормами Жилищного кодекса РФ. Порядок, установленный жилищным законодательством, привел к уравниванию прав и обязанностей собственников жилых и нежилых помещений в отношении управления многоквартирным домом и общим имуществом данного дома.²⁶ Правовое положение вспомогательных нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах. Особенностью таких помещений является их ограниченная оборотоспособность. Они не являются самостоятельными объектами гражданских прав и могут отчуждаться только вместе со зданием или основными помещениями. Перевод нежилых помещений в жилые и жилых в нежилые является основанием для изменения правового режима таких помещений.

²⁶ Чимов З.В. К вопросу о понятии и признаках жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2017. № 4. С. 6-10.

Определяя категорию правового режима нежилого помещения, особое внимание следует обратить на существенные характерные признаки правового режима недвижимости, на которые указывают некоторые ученые-цивилисты.

В частности, И.Д. Кузьмина утверждает, что «для правового режима недвижимости в сфере гражданского оборота свойственны формальность, публичность и публичная достоверность. Формализм оборота проявляется в ведении государственных реестров, отражающих правовую судьбу конкретного объекта недвижимости: переход права собственности, возникновение обременения и ограничений, в том числе и залога, государственные реестры открыты для всех заинтересованных лиц (то есть носят публичный характер), а внесенные в них записи считаются достоверными (правильными, истинными)».²⁷

Другие авторы на правовой режим нежилого помещения высказывают другое мнение. Согласно утверждению, в правовом режиме недвижимости можно определить следующие особые признаки: при совершении сделок с рассматриваемыми объектами требуется обязательное соблюдение установленной законом формы, всегда простой письменной, в некоторых случаях — и нотариальной; закон устанавливает существенные условия сделок с недвижимостью. К ним относятся: сведения, позволяющие определенно установить предмет сделки, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (если предметом договора не является сам земельный участок) (ст.ст. 554, 607 ГК РФ); цена недвижимости либо размер платы за предоставление права пользования ею (за исключением безвозмездных сделок), при этом к недвижимости не применяются правила п. 3 ст. 424 ГК РФ об определении обычно взимаемой цены за аналогичные товары, работы или услуги при сравнимых обстоятельствах при отсутствии цены в договоре (ст.ст. 555, 654, 682 ГК РФ); составной частью сделки с недвижимостью является составление

²⁷ Кузьмина И.Д. Понятие жилого помещения// Российская юстиция. 2001. № 9. С. 45-47.

передаточного акта либо иного документа о передаче (ст.ст. 556, 655, 659 ГК РФ);²⁸ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции.²⁹

Особым признаком правового режима таких объектов гражданских прав, как нежилые помещения, является юридический раздел самостоятельного, отдельного здания на помещения, как основание приобретения права собственности на них. При исследовании данного вопроса необходимо обратиться к такой категории, как «способ приобретения права собственности». В качестве «способов» и «оснований» ученые цивилисты указывают, как правило, тождественные юридические факты. Например, в одном случае в качестве основного первоначального способа указывает изготовление новой вещи.

Правовой режим помещения как объекта гражданских прав, прежде всего, характеризуется тем, что это гражданско-правовой режим. Гражданско-правовой режим, являясь в целом частноправовым, отличается направленностью на удовлетворение личных интересов и потребностей, в связи, с чем ему присущи такие качества, как автономия воли и свобода волеизъявления участников правоотношений, приоритет прав и свобод перед обязанностями и запретами. «Действия участников регламентируются не только объективно выраженными нормами, но и правилами, полученными в результате уточнения нормативных предписаний с учетом нормообразующей воли самих субъектов. Эта воля связана с нормами права, правила производны от норм, но объем своих возможностей и повинностей субъекты определяют автономно».³⁰

²⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

²⁹ Харитонов Ю.В. Правовой статус нежилых помещений по российскому законодательству: автореф. дис. ... канд. юрид. наук, М., 2016. С. 16-17.

³⁰ Чеговадзе Л.А. О частных и публичных началах современного гражданско-правового регулирования // Научные воззрения профессора Г.Ф. Шершеневича в современных условиях конвергенции частного и

Правовой режим нежилых помещений как самостоятельных объектов права собственности, имеющих специфическое назначение, в настоящее время не имеет четкого законодательного закрепления, а представлен лишь небольшим количеством разрозненных правовых норм, регулирующих отдельные аспекты участия нежилых помещений в гражданском обороте и в коммерческой деятельности в целом. В первую очередь, необходимо отметить, что правовой режим нежилых помещений при наличии ряда общих характеристик значительно отличается в зависимости от конкретного использования того или иного помещения. При этом специфическое правовое регулирование в основном осуществляется подзаконными нормативными правовыми актами, которые устанавливают требования к различным видам нежилых помещений, в частности нормы площади, санитарно-гигиенические требования, нормы пожарной безопасности. В более общем виде следует различать правовой режим нежилых помещений, расположенных в жилых или нежилых строениях. Возникновение нежилых помещений как самостоятельных объектов права собственности в жилых строениях обуславливается либо желанием застройщика, который на этапе строительства здания определяет нежилое назначение помещений, либо переводом жилых помещений в нежилые помещения. При этом в обоих случаях существование нежилого помещения в жилом строении требует соблюдения определенных условий.³¹

1.3. Нежилое помещение как предмет договора

Нежилое помещение считается объектом недвижимости, отличающимся от здания или сооружения, в котором оно располагается, но при этом неразрывно с ним связано. Согласно п. 6 ст. 12 Закона № 122-ФЗ

публичного права : сб. материалов международной науч.- практ. конф. (Казань, 1-2 марта 2013 г.). Москва: Статут, 2014. С. 81-82.

³¹ Щенникова Л. В. Вещное право: Учебное пособие / Л. В. Щенникова. Пермь, 2017. С. 248.

помещение как жилое, так и нежилое представляет по своей природе «объект, входящий в состав зданий и сооружений».³²

Нежилые помещения относятся к недвижимому имуществу, права на которые, а также различные сделки, с которыми в обязательном порядке подлежат государственной регистрации в тех случаях и в том порядке, которые установлены законодательством. В зависимости от функционального назначения нежилые помещения бывают производственными, административными (конторскими), торговыми, складскими и другие.

Изучение вопроса о нежилом помещении как предмета гражданско-правовой сделки следует начать с того, что нежилое помещение по своей правовой сущности является гражданско-правовой категорией исключительно в отношениях, связанных с осуществлением гражданско-правовых сделок. Законом обеспечивается возможность осуществления любых сделок с недвижимостью.

Владельцы нежилого помещения при необходимости проводят такие сделки: продажа, обмен на любое движимое или недвижимое имущество. Если возникают конкретные споры касательно прав владения коммерческой недвижимостью, для их урегулирования в судебном порядке используются постановления Пленума ВАС РФ.³³ Законом установлены нормы, касающиеся правомочий владельцев нежилых помещений, аналогичные правилам урегулирования споров для жильцов многоквартирных домов.

Сделки с нежилой недвижимостью как показывает практика, осуществляются довольно часто. Одной из самых распространенных является договоры купли-продажи нежилой недвижимости. Основные нормы, касающиеся купли-продажи нежилых помещений и зданий

³² Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

³³ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания». // СПС Консультант Плюс.

содержатся в параграфе 7, часть 2, глава 30 Гражданского Кодекса РФ. Важные нормы включены и в ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Последние касаются государственной регистрации перехода права собственности на объект. Согласно ст.549 ГК РФ, при купле-продаже недвижимости продавец обязуется передать покупателю некое здание, сооружение, квартиру, помещение и так далее. Для осуществления государственной регистрации перехода права потребуются правоустанавливающие бумаги, документы, удостоверяющие личности сторон их статус (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, например); выписка из ЕГРН, чем свежее, тем лучше; доверенность, если в сделке участвует представитель.

Различные согласия, если имущество приобретено в браке или находится, например, в долевой собственности. С долями нормами главы 16 ГК РФ регулируются вопросы владения, пользования и распоряжения общей собственностью. Закон разрешает иметь нежилые объекты в долевой собственности. Но продажа долей имеет определенные особенности. Сделка с долями совершается у нотариуса. Собственники остальных долей имеют преимущественное право на покупку. То есть, сначала нужно сделать предложение им, затем – третьим лицам. Причем нельзя продавать имущество не собственникам по цене ниже той, что называлась остальным дольщикам. Ответ от собственников нужно ждать месяц. Если никто из них не изъявил желания приобрести долю в недвижимости, то можно продавать её иным лицам. Особенность сделки при приобретении здания заключается в том, что здание может продаваться с земельным участком, если он тоже находится в собственности. Соответственно для осуществления сделки потребуются: правоустанавливающие документы на землю; выписка из ЕГРН на участок, которая будет подтверждать факт существования права собственности продавца на момент заключения договора. Может быть так, что земля под зданием принадлежит собственнику на праве аренды или другом праве. Если речь идет об аренде, то договор на земельный участок

нужно будет перезаключать. У нового владельца появится возможность уже самостоятельно оформить право собственности на землю. Важно в договоре точно указать адрес, площадь и другие параметры нежилого помещения.

В договоре между физическими лицами указываются паспортные данные продавца и покупателя. Сделка может быть подписана с одной или двух сторон представителем. В таком случае, нужна будет доверенность, выданная нотариусом. Особенность договора между юридическими лицами, заключается в том, что юридическому лицу необходимо представить довольно большой пакет документов. В него входят: устав или иной учредительный документ; свидетельства о постановке на учет в налоговом органе или о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц, либо выписка из налоговой, свидетельствующая о том, что юридическое лицо зарегистрировано в законном порядке; приказ о назначении руководителя; решение о заключении сделки; доверенность на имя физического лица, действующего от имени компании; паспорт данного лица. Стороны должны прописать в договоре порядок и сроки внесения денег покупателем в пользу продавца. Стороны сделки могут заключить предварительный договор купли-продажи, если сразу оформить основной, по каким-либо причинам, не получается. Купля-продажа нежилой недвижимости - ответственное мероприятие, которое имеет ряд тонкостей, в зависимости от конкретной ситуации: типа объекта, видов субъектов и тому подобного.

Одной из распространенных гражданско-правовых сделок с нежилым помещением является договор аренды. По договору аренды нежилых помещений, используемых для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение.³⁴ Анализируемый правовой институт является самостоятельным объектом гражданско-

³⁴ Белов В.А. Договор аренды и государственная регистрация / В.А. Белов // Вестник Арбитражной практики. 2016. № 2. С. 33-38.

правовых отношений, но лишь при условии соблюдения процедуры его перевода в нежилое помещение, как одно из существенных условий использования нежилого помещения в правовом и экономическом смыслах. Поскольку в ГК РФ отсутствуют специальные нормы, касающиеся процедуры государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, то к этим договорам аренды должны применяться правила, предусмотренные п. 2 ст. 651 ГК РФ.³⁵ Таким образом, в соответствии с отмеченной статьей договор аренды нежилых помещений на срок, превышающий один год, подлежит государственной регистрации и будет считаться заключенным с момента регистрации.

Договор аренды нежилых помещений, что заключается сторонами на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и будет считаться заключенным с момента, который определяется в соответствии с п. 1 ст. 433 ГК РФ. Вследствие того, что имеют довольно широкое распространение споры о том, какие именно помещения, переданы по договору аренды, стоит особо подчеркнуть желательность приложения к такому договору информации о планировке, конструктивных особенностях и назначении помещений. В литературе отмечается важность наличия у арендодателя документа, подтверждающего его право пользования объектом аренды. К таким документам специалисты относят технический паспорт на помещение, схемы, планы, чертежи.

³⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

ГЛАВА 2. НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ КАК ОБЪЕКТ ВЕЩНЫХ ПРАВ

2.1. Пределы осуществления и ограничения права собственности на нежилые помещения

Основополагающим вещным правом в сфере недвижимости, обеспечивающим интересы, как отдельных граждан, так и общества в целом, является право собственности. Как субъективное вещное право, право собственности является одним из самых разработанных вещных прав, что, однако, не свидетельствует о его устойчивости. Эволюционный характер института права собственности подчеркивается в высказывании Ю.С. Гамбарова, который отмечал, что институт собственности никогда не имел постоянного характера, который ему приписывался господствующей теорией. Напротив, в своем историческом развитии он проходил через множество форм, различных по степени ограничения, применявшегося к частным лицам, и по содержанию прав, которые им предоставлялись, по содержанию, которое постоянно менялось вместе с отличиями объектов собственности.³⁶ Реформирование отношений собственности оказывает определенное влияние и на характер общественных отношений в сфере недвижимости, в частности на содержание вещных прав на недвижимость. Содержание отношений собственности определяется не только конкретными историческими условиями, оно еще зависит от развития научных представлений о данной категории. В то же время, несмотря на достаточное количество публикаций, посвященных проблеме права собственности и его содержания, исследования вопросов содержания права собственности на недвижимое имущество, объема прав собственника недвижимости практически не проводятся. В современной отечественной правовой системе понятие и содержание права собственности традиционно определяется так называемой «триадой правомочий» собственника (ст. 209 ГК РФ)

³⁶Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Часть особенная. Вещное право. М., 1995.

закрепленными в законе возможностями совершения действий, в которых определяется фактическое господство над вещью.³⁷ Подобная «триада правомочий», основывающаяся на перечислении правомочий владения, пользования и распоряжения, наиболее часто используется учеными и при определении понятия и содержания права собственности на недвижимое имущество.³⁸ Наряду с этим, существует доктринальный подход, обосновывающий неспособность «триадной» концепции в полной мере регламентировать содержание права собственности. Так, по мнению Е.А. Суханова, мера юридической власти обладателя вещного права определяется характером, пределами, формами или качеством осуществления правомочий.³⁹ Действительно, права собственника в отношении владения, пользования и распоряжения имуществом являются тем ориентиром, который указывает направление осознания феномена права собственности в гражданском праве как наиболее полного вещного права на имущество. В то же время он дает ошибочное представление об абсолютной и исключительной природе права собственности, не ограниченной и не обремененной. Осуществление каждого субъективного права, включая право собственности на недвижимое имущество, детерминировано материальными и иными потребностями и интересами лиц, удовлетворение которых побуждает участников общественных отношений к активным действиям или воздержанию от них. Вместе с тем зачастую противоречащие по своей сути потребности и интересы различных субъектов права в использовании недвижимого имущества требуют разработки и принятия таких правил и норм поведения, которые в состоянии обеспечивать их оптимальное взаимодействие. При этом реализация конституционных положений и императивов в части осуществления права собственности и иных вещных

³⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

³⁸ Канчукоева А.В. Недвижимость как объект права собственности (вопросы теории и практики): дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. С. 31.

³⁹ Суханов Е.А. О понятии недвижимости // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008 - 2012 гг. М., 2013. С. 416.

прав на недвижимость должна быть направлена не только на обеспечение использования недвижимости для удовлетворения потребностей и интересов участников общественных отношений, но и на сохранение окружающей среды, охрану земель, а также на создание качественной жизненной среды. В этом контексте достаточно обоснованным является мнение Ю.В. Качановского о том, что одной из центральных проблем юридической науки, законодательства и судебной практики в XXI в. является утверждение принципа оптимального сочетания сферы господства воли собственника, ограничений этой сферы в интересах общества в целом и других собственников, а также разумных социальных обязанностей собственника.⁴⁰ Право собственности на недвижимое имущество, как и любое другое субъективное право, представляет собой определенную социальную ценность постольку, поскольку дает возможность его реализовать, т.е. воспользоваться предоставленными субъективным правом возможностями для удовлетворения определенных потребностей наделенного правом субъекта. В то же время субъективное право и свобода, им предоставляемая, не могут быть безграничными, это вытекает из самой сути правового регулирования, поэтому пределы свободы правомочий собственника недвижимого имущества должны закрепляться в нормах действующего законодательства, где они действительно находят свое закрепление. Так, в гражданском законодательстве установлено, что, во-первых, действия собственника в отношении своей вещи не могут противоречить закону и иным правовым актам; во-вторых, собственник не вправе совершать действия, которые могут привести к нарушению прав и охраняемых законом интересов других лиц (п. 2 ст. 209 ГК РФ). Сужение свободы собственника в случае установления ограничений его права собственности не означает изъятие у него определенных правомочий, нарушение полноты собственности.⁴¹ В данном случае следует согласиться с В.П. Камышанским в том, что в силу

⁴⁰Качановский Ю.В. Римское право в XX веке // Право и политика. 2016. № 4. С. 5-11.

⁴¹Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учеб.-практ. пособие. 2-е изд. М., 2010. С. 79.

законодательно установленных ограничений права собственности собственник не лишается возможности осуществлять конкретные правомочия, он может осуществлять их только в определенном объеме.⁴² Подтверждением того, что ограниченное правомочие собственника не исключается из содержания права собственности, служит то обстоятельство, что при устранении ограничения отсутствует необходимость в новом приобретении правомочия, подвергавшегося ограничению. В случае устранения ограничений право собственности может расширяться в своем объеме. При этом процесса наделения собственников какими-либо новыми правомочиями не происходит. Устранение ограничений ведет к росту объема правомочий собственника, сам же их состав остается неизменным. Обозначенные нами выше ограничения осуществления субъективного права собственности на недвижимость установлены положениями законодательства и, что наиболее важно, имеют нормативный характер. Они распространяют свое действие на любое субъективное право собственности, которое попадает в сферу действия этих норм, независимо от собственника или конкретного объекта недвижимости, устанавливаются в интересах всех участников общественной жизни или государства помимо воли собственника в порядке и на основаниях, предусмотренных законодательством. Данные ограничения не подлежат специальной регистрации, так как устанавливаются непосредственно в законодательстве. Поскольку данные ограничения возникают в силу прямого указания в законодательстве и действуют до отмены соответствующей правовой нормы, можно также говорить об их бессрочном характере. В то же время, помимо нормативных ограничений права собственности на недвижимость, существуют и индивидуальные ограничения по осуществлению конкретного субъективного права собственности на недвижимость, которые определяются обстоятельствами ненормативного характера. Существование таких обстоятельств отмечается практически всеми учеными, исследующими пределы осуществления

⁴² Камышанский В.П. Пределы и ограничения права собственности. Волгоград, 2015

субъективного права собственности. Они рассматриваются как пределы осуществления субъективного права конкретного лица и представляют собой либо последствия применения к собственнику мер воздействия со стороны уполномоченных государственных органов, либо результат применения мер защиты стороной в обязательстве, либо самоограничение вещного права.⁴³

Подобные ограничения права собственности на объект недвижимости не только сужают возможности собственника по реализации тех или иных правомочий, но и непосредственно влияют на сам объект, одновременно его обременяя.⁴⁴ Не случайно в п. 6 ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ограничения прав на недвижимое имущество и обременения самой недвижимости употребляются как синонимы.⁴⁵ Особенностью таких обременений, позволяющих отделить их от нормативных ограничений, являются их индивидуальный характер, возникающий на основании индивидуально правовых актов или волеизъявления собственника, адресность и государственная регистрация. Относительно обременений права собственности на недвижимое имущество общепризнанным в литературе считается мнение, что ими выступают права на чужую вещь, отличные от права собственности. Обременения можно рассматривать как привнесенное извне право третьих лиц, препятствующее собственнику вещи свободно в полном объеме реализовать свои правомочия. Очевидно, что обременениями недвижимости (ограничениями права собственности на недвижимость) выступают не только вещные права, независимо от оснований их возникновения, но и обязательственные права. Если обратиться к действующему законодательству, то можно увидеть, что законодатель, кроме вещных прав, непосредственно отнес к числу ограничений права

⁴³ Аккуратов И.Ю., Коршунов Н.М., Хорев А.А. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // Государство и право. 2000. № 10. С. 68-72.

⁴⁴ Сидоренко А.Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. № 11. 2000. С. 26-34.

⁴⁵ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

собственности, также права обязательственного характера, возникающие из сделок. В частности, в качестве вещных прав, которые обременяют объект недвижимого имущества и одновременно ограничивают права их собственников, закон называет сервитут. В группу обязательственных прав, выступающих в качестве обременений объекта недвижимого имущества, входят права кредиторов, вытекающие из договоров аренды недвижимого имущества, найма жилого помещения, ипотеки, доверительного управления имуществом (п. 6 ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Однако обременения объектов недвижимости не исчерпываются вещными и обязательственными правами. Существует еще одна группа обременений (ограничений прав собственности), которые одновременно носят индивидуальный и публичный характер. Речь идет об обременениях, которые устанавливаются на основании индивидуально-правовых актов в административном или судебном порядке, независимо от воли собственника (наложение ареста). Указанные публичные обременения не выражают частноправовые интересы определенных субъектов и не придают им прав в отношении обременяемого имущества. В то же время они возникают или устанавливаются в отношении конкретных объектов недвижимости, ограничивая права их собственников. Исходя из этого, можно утверждать, что собственники недвижимого имущества имеют право владения, пользования и распоряжения данным имуществом с соблюдением ограничений, устанавливаемых для соблюдения прав иных лиц, а также для соблюдения общественных интересов. Это имеет принципиальное значение для определения объема свободы собственника в отношении недвижимого имущества. Содержание права собственности на недвижимое имущество невозможно установить в полной мере путем определения четкого перечня действий, которые собственник может совершать в отношении такого имущества. Это является возможным путем установления предельных границ этой свободы через определение ее пределов, конкретных обстоятельств, которые ее сужают. Чтобы ясно

представить себе право собственности, необходимо знать установленные законом границы, то есть ограничения права собственности. Таким образом, по своему содержанию право собственности на недвижимое имущество представляет собой ограниченные законом или договором в интересах определенных лиц или общества возможности собственника совершать любые действия, направленные на удовлетворение связанных с недвижимостью интересов, которые в наиболее общем виде можно представить как правомочия владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом. Такое понимание содержания права собственности на недвижимое имущество отвечает содержанию права собственности, определяемому Концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации, в основе которого находятся правомочия владения, пользования и распоряжения вещью, при этом, с одной стороны, предполагается максимально полное господство собственника над вещью, с другой – возможность совершать лишь действия, не запрещенные законом и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Договор аренды нежилых помещений является одним из наиболее распространенных и востребованных договоров гражданско-правового характера. В современных условиях договор аренды нежилых помещений занимает важную роль в организации деятельности хозяйствующих субъектов. На сегодняшний день большая часть недвижимости, используемой для ведения коммерческой деятельности, находится не в собственности юридических лиц и предпринимателей, а принадлежит им на праве аренды. Ответственность сторон за нарушения обязательств по договору аренды нежилого помещения — важный элемент структуры договорных отношений. Вопросы гражданско-правовой ответственности по договору аренды нежилых помещений были рассмотрены многими учеными. В ГК РФ отсутствуют какие-либо правила, регулирующие особенности ответственности сторон по договору аренды нежилых помещений за

нарушение его условий или иные особые последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств.

Законодатель дает следующие характеристики фонда нежилой недвижимости: наличие обособленного входа с выходом на улицу или в помещения служебного назначения; отсутствие прописанных на площади; выделение объекта в качестве нежилого, выделение его как обособленной единицы в составе структурного элемента в многоэтажном здании; обязательна прочная связь между помещением и земельным участком, на котором расположено здание; оформление изолированных квадратных метров как нежилых при внесении соответствующих данных в базу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр). Согласно требований российского законодательства установлено четкое разделение площадей на пригодные для проживания и предназначенные для ведения коммерческой деятельности или для размещения служащих. Использовать помещение для проживания, если в документах установлен статус как нежилого, строго запрещено. Это может повлечь привлечение ответственных лиц к административной ответственности.

Для осуществления коммерческой деятельности необходимо обратиться с соответствующим заявлением и подтверждающими владение помещением документами в уполномоченные государственные органы. При установлении удовлетворительного технического состояния требуется регистрация нового статуса единицы недвижимости в Росреестре. Такие действия проводятся только при допустимости перевода жилого помещения в коммерческий фонд.

Обязательства владельцев нежилых помещений установить статус площади как коммерческой или служебной, в том числе при выделении единиц из многоквартирного жилого дома, при выполнении следующих требований собственников недвижимости: использование исключительно в целях, предусмотренных гражданским законодательством — для размещения

магазинов, аптек, других объектов инфраструктуры. Осуществление деятельности, которая не противоречит нормам действующего закона, не нарушает прав и законных интересов других граждан и компаний, не наносит вред их имуществу, как собственников, так и арендаторов и нанимателей имущества. Содержание объектов в нормальном санитарно-техническом состоянии, что не создает угрозу для окружающей среды и не ведет к загрязнению. Ведение работы при соблюдении правил пожарной безопасности. Закрытие помещений после 23-00 согласно требований о тишине и порядке. Проведение ремонтных работ с соблюдением прав и законных интересов жильцов согласно условий, указанных в региональных нормальных актах. Установка счетчиков для контроля потребления и оплаты жилищно-коммунальных услуг. Прием участия при вынесении решений общим собранием собственников многоквартирного дома, в составе которого находится нежилое помещение, финансировать или осуществлять собственными силами благоустройство придомовой территории, относящейся к нежилому помещению.⁴⁶

В действующем сегодня законодательном праве такое понятие как «нежилое помещение» отсутствует, нормой ст. 130 ГК РФ, дающей разъяснения о признаках прав на недвижимость, оно не упоминается. Хотя закон допускает перевод жилого имущества в категорию нежилых помещений, и позволяет его регистрацию по праву собственности при одном условии: оно должно находиться в общем составе многоквартирного дома (ст.12 п.1 Закона о Регистрации).

Такая коллизия порождает некие трудности по совершению сделок с подобными объектами недвижимости, но на практике, они совершаются чаще, чем это предусмотрел законодатель. Что касается оформления прав собственности, то здесь применяются общие положения ГК РФ – ими могут стать любые физические или юридические лица, индивидуальные

⁴⁶ Чефранова Е. А. Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме// Закон. 2015. № 6. С. 15-20.

предприниматели, унитарные учреждения, кооперативные сообщества и т.п. Чтобы стать обладателем нежилой недвижимости в многоквартирном доме, можно пойти двумя путями: совершить сделку купли-продажи с собственником помещения или выкупить жилую площадь первых этажей и перевести ее в статус нежилых помещений. Чтобы использовать жилую недвижимость для коммерческой деятельности, ее необходимо подготовить к переводу в статус нежилой недвижимости, но и к ней предъявляются свои требования по содержанию.

За надлежащее содержание нежилого помещения должен отвечать его истинный владелец, то есть собственник имущества.

Исходя из норм ЖК РФ ст. 39⁴⁷, он обязан оплачивать расходы, связанные с содержанием, ремонтом и эксплуатацией общедомового имущества всех собственников дома. Даже если владелец нежилой недвижимости не пользуется лифтовым хозяйством, общим мусоропроводом, подъездом и мусорными баками, он все равно обязан содержать эти объекты, и вносить за них оговоренную договором с управляющей компанией или товариществом собственников жилья (далее - ТСЖ) плату на текущие расходы по уборке и содержанию помещений общего назначения и капитальный ремонт всего дома.

Правовое урегулирование вопроса снабжения коммунальными ресурсами владельцев нежилых помещений содержится в Правилах обеспечения ресурсами от 06.05. 2011 г № 354, исходя из п.16 настоящих Правил, владелец нежилой недвижимости обязан заключить договор поставки ресурсов с управляющей компанией или ТСЖ. Владелец нежилого помещения, а также люди, которые совместно с ним пользуются определенным объектом недвижимости, должны выполнять законные предписания по его эксплуатации.

⁴⁷ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.

При использовании здания необходимо соблюдать такие правила: выполнять очистку предметов на общественной территории допускается только в местах, обозначенных управляющей компанией.

Нельзя хранить вещества или материалы, загрязняющие атмосферу, как внутри принадлежащего собственнику нежилого помещения, так и на общей территории. Не допускается сливание любых жидкостей в мусоропровод. Данным способом можно утилизировать только сухие отходы. Запрещается размещать масштабные предметы в местах общего пользования, включая запасные выходы. На общественной территории полностью запрещено курение. Не используйте общественную территорию для своих нужд. Нельзя устанавливать кладовки, другие конструкции, а также использовать их в подвале, в технических помещениях. Не следует проводить очистку, техническое обслуживание машины, других конструкций на придомовой территории. Поскольку нежилое помещение входит в состав всего дома, то оно в любом случае подключено к общедомовым коммуникациям: водопроводу, канализации, электро- и газоснабжению. Поэтому им наравне с другими собственниками, поставляются все основные ресурсы жизнеобеспечения.

Владелец обязан заключить договор на поставку услуг с управляющей компанией, а оплачивать расходы либо исходя из установленных норм потребления, либо по показаниям приборов учета. Последний вариант предпочтительней, поскольку нормы для нежилых помещений значительно отличаются от потребления ресурсов жильцами дома.

У него также есть право на заключение договоров прямых поставок ресурсов напрямую от поставщика, минуя посредническую цепочку в виде управляющей компании. Также предприниматель может заключить договор на размещение рекламных счетов и плакатов на стенах дома, прилегающих к своему помещению за оговоренную плату, которая может частично покрывать коммунальные платежи. Ответственность за нарушение тишины в многоквартирном доме определяется действующим законодательством.

Собственники нежилых помещений имеют равные права и обязанности по эксплуатации принадлежащих им объектов и придомовой территории. При несоблюдении условий использования, отказе от своевременного внесения коммунальных платежей и обязательных взносов наступает ответственность в соответствии с положениями договора с управляющей компанией и законодательством РФ.

Владельцы нежилых помещений имеют возможность избирать органы, позволяющие объединиться для защиты собственных прав и интересов. Важные решения принимаются участниками ТСЖ, кооператива или управляющей компанией. С помощью таких органов обеспечивается законное взаимодействие с коммунальными службами, государственными учреждениями. От лица собрания можно подать коллективную жалобу или обращение в суд. Собственники могут осуществлять любые действия по эксплуатации помещения при соблюдении законных прав и интересов других владельцев. Также необходимо учитывать права совладельцев, если возможность использования объекта имеют несколько лиц. При совершении имущественных сделок их законность подтверждается с помощью регистрации в Росреестре (131 ГК РФ).

Собственники несут ответственность за надлежащее содержание и сохранение нежилого помещения. Владельцы нежилых помещений в многоквартирном доме имеют возможность использовать конструкции, предназначенные для совместной эксплуатации. Механическое, электрическое, техническое оборудование — объекты общей собственности. Те, кому принадлежит отдельное помещение в многоквартирном доме, не могут осуществлять сделки по отчуждению общего имущества дома, а также использовать его не по назначению. Собственники нежилых помещений имеют определенный круг обязанностей: поддерживать частоту в подсобных помещениях, балконах. Аккуратно использовать общее имущество, включая подъезды, лифты. Своевременно выносить как бытовой, так и строительный мусор исключительно в отведенные для этого места. Не допускать попадания

отходов в канализацию, если они могут забить трубы. Не загрязнять территорию, своевременно вносить взносы, установленные управляющей компанией для благоустройства различных объектов, насаждения растений. Ответственность за нарушения, в соответствии со статьей 289 ГК РФ собственники нежилых помещений обязаны не только поддерживать порядок, управляя принадлежащими им объектами, но и заботиться о благоустройстве, проведении ремонта на общей территории.

Собственники несут ответственность за осуществление следующих действий: погашение счетов за коммунальные услуги, установка технического оборудования, проверка состояния технического оборудования, своевременное проведение косметического ремонта. Принятие участия в обеспечении порядка на придомовой территории. Внесение финансовых средств для проведения ремонтных работ на территориях, предназначенных для общего использования. Точная сумма, которую должен ежемесячно выплачивать каждый владелец, устанавливается управляющей компанией. Своевременное восстановление конструкций коммуникаций, устранение повреждений. Ответственность распределяется на всех жильцов поровну. Если объект находится в общей долевой собственности, финансовые взносы рассчитываются в процентном соотношении на каждого совладельца в соответствии с размером его части.⁴⁸ При обнаружении нарушений правил эксплуатации помещения, договора о предоставлении различных услуг, связанных с эксплуатацией нежилого фонда, управляющая компания имеет возможность предпринять такие действия: Составить специальное предписание о прекращении нарушения правил в определенный срок. Сотрудники управляющей компании могут определить период времени устранения нарушения, однако не меньше, чем 10 суток с момента вынесения предупреждения. Если есть возможность официально доказать, что конкретные нарушения представляют угрозу для жизни или здоровья,

⁴⁸ Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич. М., 2015. С. 556.

сохранности имущества граждан, могут принести вред окружающей среде, на устранение нарушения отводится не более 3 дней. Если на предупреждение от управляющей компании реакции не последовало, оформляется повторное предписание. При отсутствии реакции на уведомления управляющая компания вправе применить меры гражданско-правовой ответственности в соответствии с оформленным договором или подать заявление в суд для последующего урегулирования спора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Для поддержания высокого уровня обслуживания собственников нежилых помещений разработаны правила эксплуатации частной и придомовой территории. Владельцы имеют ряд обязанностей, при несоблюдении которых возможно наступление юридической ответственности. Права каждого собственника обеспечиваются благодаря возможности подать жалобу на определенные нарушения самостоятельно или от имени собрания владельцев нежилых помещений, спорные вопросы решаются при участии управляющей компании или в судебном порядке.

2.2. Правоприменительные проблемы перевода жилых помещений в нежилые, их перепланировки и переустройства

Согласно части 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса Российской Федерации и законодательства о градостроительной деятельности (часть 1 статьи 22 Жилищного кодекса Российской Федерации). В соответствии с ч. 2 ст. 23 ЖК РФ для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее – МФЦ) представляет: заявление о переводе помещения; правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения); поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение; подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения. Перечень документов и материалов, которые необходимо представить для осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение, установлен в статье 23 Жилищного кодекса Российской Федерации. Протокол собрания собственников помещений в перечне документов не указан.

Вместе с тем, в соответствии с частью 1 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех участников. Таким образом, несмотря на отсутствие в законодательстве прямого указания на получение согласия собственников дома на перевод жилого помещения в нежилое, отсутствие такого согласия может явиться основанием для отказа в переводе.

Вопросы перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое решаются в соответствии со ст.ст. 22-24 ЖК РФ. Постановлением Правительства РФ от 10 августа 2005 г. № 502 утверждена форма уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение.

Правовые последствия изменения правового режима жилого и нежилого помещения следует связывать с изменениями закрепленных нормами права пределов осуществления права собственности на жилые (нежилые) помещения. Данные правовые последствия обусловлены свойствами помещений.

До 30 июля 2006 г. в судебной практике изменение целевого назначения помещения, при переводе жилого помещения в нежилое, связывалось с образованием нового объекта недвижимости, и, соответственно, требовалась регистрация возникновения права собственности на такой объект. С внесением изменений в п. 4 ст. 18 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Федеральный закон № 122-ФЗ) от 30.06.2006, а также от 22.11.2006 — в п. 67 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 (далее — Правила ведения ЕГРП), ситуация

изменилась.⁴⁹ Согласно п. 4 ст. 18 Федерального закона № 122-ФЗ уточненные данные об объекте недвижимого имущества вносятся в ЕГРП без повторной регистрации на основании заявления правообладателя такого объекта недвижимого имущества и плана такого объекта недвижимого имущества.

Кроме того, в литературе также справедливо отмечается, что «право собственности при переводе не прекращается, ибо перевод помещения в иную категорию не предусмотрен в качестве основания прекращения права собственности ни гражданским, ни жилищным законодательством. Перевод не указан в законе в качестве основания возникновения права собственности на жилое помещение. Таким основанием не может быть также решение о переводе либо акт приемочной комиссии (ст. 23 ЖК РФ), поскольку данные акты могут быть основанием лишь для использования помещения в качестве жилого, но не для возникновения полноценного права собственности».⁵⁰

Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утверждены постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47. Последствиями такого изменения режима бывшего нежилого здания на режим многоквартирного дома, как следует из ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, является установление в силу закона общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (бывшем нежилом здании). Важно отметить, что, как и вещно-правовые последствия при переводе жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) и при признании жилого помещения непригодным для проживания, обязательно-правовые последствия для указанных случаев также совпадают, хотя и имеют некоторые особенности.

⁴⁹ Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 (ред. от 22.11.2006) «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 8. Ст. 963.

⁵⁰ Лапач В.А. Изменение назначения помещения: некоторые правовые вопросы // Закон. 2016. № 8. С. 23

Согласно ст. 22 ЖК РФ одним из условий перевода жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) является отсутствие обременений права собственности на переводимое помещение правами каких-либо лиц, то есть до перевода существующие договоры (социального и коммерческого найма, аренды, безвозмездного пользования) должны быть расторгнуты.⁵¹ При этом только в отношении договора социального найма предусмотрен в качестве основания для его расторжения случай, когда жилое помещение подлежит переводу в нежилое (статьи 85 и 87 ЖК РФ). Несмотря на то, что в ст. 83 ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое не назван в качестве основания расторжения договора социального найма, очевидно, что в этом случае имеет место расторжение договора социального найма по инициативе наймодателя, поскольку в указанной статье кодекса нет исчерпывающего перечня оснований расторжения договора социального найма.⁵²

По другим видам договоров представляется правильным использовать общие (глава 29 ГК РФ) и специальные (статьи 619, 620, 687, 688 ГК РФ и другие) нормы о расторжении договоров. В отличие от перевода жилого помещения в нежилое, признание его непригодным для проживания является основанием расторжения не только договора социального найма (статьи 85 и 87 ЖК РФ), но и договора коммерческого найма (п. 3 ст. 687 ГК РФ), договора аренды (ст. 620 ГК РФ), договора безвозмездного пользования (п. 2 ст. 698 ГК РФ).⁵³ Последствием расторжения договора социального найма жилого помещения в связи с переводом его в нежилое или в связи с признанием его непригодным для проживания является выселение граждан из указанных помещений с предоставлением им других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма, в случае же расторжения договора коммерческого найма, договора безвозмездного

⁵¹Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.

⁵²Быков В. Выселение как следствие расторжения договора социального найма // Жилищное право. 2015. №11. С. 63-64.

⁵³Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

пользования граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Жилищный кодекс Российской Федерации впервые на уровне федерального закона закрепил единые условия и порядок перевода жилых помещений (ст. 22–24 ЖК РФ).⁵⁴

Необходимость перевода жилого помещения в нежилое возникает при осуществлении предпринимательской деятельности. В соответствии с действующим законодательством, в жилом помещении возможно осуществление ограниченного круга предпринимательской деятельности. Как было указано выше, справедливо будет отметить, что инициаторами перевода жилого помещения в нежилое выступают предприниматели и юридические лица. Но законодательство закрепляет процедуру, которая предпринимателям кажется непростой, и соответственно они стремятся обойти законодательство, найти более простой способ решить вопрос использования помещения, а именно используют жилое помещение под видом нежилого. Однако ГК РФ прямо указывает на необходимость перевода жилого помещения в нежилое для размещения: предприятий, учреждений, организаций.

Заключение договоров по поводу предоставления жилого помещения под видом нежилого весьма невыгодно сторонам договора, так как сделки, которые не связаны с проживанием граждан, но связаны с использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые являются ничтожными по основаниям, которые предусмотрены статьями 168 и 288 Гражданского Кодекса РФ. Потому, прежде чем начинать осуществление предпринимательской деятельности в помещении, имеется необходимость перевести его в категорию нежилого. Для такого перевода достаточно проанализировать главу ЖК РФ, которая подробно регламентирует порядок перевода жилого помещения в нежилое и в

⁵⁴Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с изм. и доп. от 29 декабря 2006 г.). // СПС Консультант Плюс.

обратном порядке. Рассмотрев условия перевода жилого помещения в нежилое, кратко можно отметить, что перевод возможен в случае, если оно соответствует определенным требованиям: доступ к помещению должен быть возможен без использования помещений, которые обеспечивают доступ к иным жилым помещениям; отсутствие обременений на переводимое помещение правами каких-либо лиц; квартиру в многоквартирном жилом доме возможно перевести если она находится на первом этаже или выше, в случае если под ней все помещения переведены в статус нежилых; жилое помещение не относится к наемному дому социального использования; запрещено переводить помещения из жилых в нежилые для осуществления религиозной деятельности. Как правило, на жилое помещение имеют права члены семьи собственника либо другие лица.

Проанализировав ст. 292 ГК РФ справедливо отметить, что право собственности на помещение у собственника не утрачивается при переводе из жилого в нежилое, следовательно, все права членов семьи остаются в том же объеме. Кроме того, члены семьи могут требовать устранить нарушения их прав на помещение от любых лиц, в том числе и собственника. Также супруг собственника, если жилое помещение находится в общей совместной собственности, должен дать нотариально удостоверенное согласие на перевод жилого помещения в нежилое (на совершение сделки по распоряжению недвижимостью), что закрепляется ст. 35 Семейного кодекса РФ.

Следовательно, для перевода помещения в нежилые необходимо учитывать мнение и интересы членов семьи, так как они, в свою очередь, имеют право возражать против такого перевода, основываясь на обременении права собственности их правами.

При возникновении необходимости проведения строительных работ возникает определенный нюанс. В связи с тем, что согласно ЖК РФ и ГК РФ, общие помещения, стены, земельный участок в многоквартирном жилом

доме являются общим имуществом всех собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

Для проведения работ по обустройству нового входа в нежилое помещение необходимо согласие всех собственников помещений в многоквартирном жилом доме. Проблема в данной ситуации заключается в том, что при переводе жилого помещения в нежилое нет необходимости предоставления согласия на проведение работ по устройству отдельного входа. Однако согласно позиции Верховного Суда Российской Федерации, отсутствие такого согласия при необходимости проведения работ можно расценивать как основание для отказа в осуществлении перевода жилого помещения в нежилое. Позиция Верховного суда РФ весьма обоснована, так как в ней напрямую закрепляется, что согласие необходимо лишь в случае выполнения работ по перепланировке или переустройству, в результате которых происходит присоединение общего имущества. Судебная практика по данному вопросу не является единообразной. Например, Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа в решении по делу № А78-5060/2013 от 13.03.2014 г.⁵⁵ изложил позицию, что для обустройства отдельного входа необходимо согласие собственников помещений в многоквартирном жилом доме. Однако некоторые суды, ссылаясь на письмо Министерства экономического развития РФ от 17.05.2011 № Д23-2077, говорят о том, что «при осуществлении перевода жилого помещения в нежилое и оборудовании отдельного входа уменьшения размера общего имущества в многоквартирном доме не происходит и получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме не требуется»

Следует отметить, что при осуществлении перевода на данную позицию опираться не стоит в связи с тем, что суды чаще принимают позицию отказавшего в переводе органа по причине отсутствия согласия. Помимо вышеизложенного, до перевода жилого помещения в нежилое

⁵⁵ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 13.03.2014 по делу № А78-5060/2013 Требование: О признании незаконным решения органа местного самоуправления.// СПС Консультант Плюс.

целесообразно изучить вопрос об изменении конструктивных и иных характеристик надежности и безопасности многоквартирного жилого дома при обустройстве отдельного входа, так как вероятно возникновение необходимости в получении разрешения на реконструкции капитального объекта строительства в порядке, который предусмотрен Градостроительным Кодексом РФ (далее - ГрК РФ). При такой ситуации целесообразно было бы дополнить ЖК РФ конкретизирующими положениями о случаях, когда обязательно необходимо предоставить согласие всех собственников помещений в многоквартирном жилом доме на проведение строительных работ.

Осуществление перепланировки или переустройства жилого помещения регламентируется на федеральном уровне Жилищным Кодексом РФ. Данная процедура осуществляется также и в отношении нежилых помещений, однако надлежащее правовое регулирование отсутствует.

Собственники нежилых помещений должны обладать теми же правами и нести те же обязанности, что и собственники жилых помещений. Однако ответственность собственников нежилых помещений за самовольную перепланировку нежилых помещений не определена. Конституция определяет равные имущественные права граждан и государства как юридического лица. В настоящее время в правовой науке не существует общепризнанных критериев разграничения, как подобного рода обязательств, так и соответствующих им средств исковой защиты. Объем регламентации и качественное своеобразие предмета регулирования свидетельствуют о том, что отсутствие в законе определения понятия «нежилое помещение» приводит к неправильности толкования, как с юридической точки зрения, так и на практике. Зачастую можно наблюдать смешение таких понятий как перепланировка и реконструкция нежилого помещения, однако, данные понятия неидентичны: понятие перепланировка не входит в понятие реконструкция. Некоторые юристы-правоведы считают, что переустройство и перепланировка нежилых помещений, регулируется Градостроительным

Кодексом, однако в градостроительном законодательстве данные нормы отсутствуют. Градостроительный Кодекс не подразумевает проведение работ по перепланировке и переустройству в нежилом помещении, а тем более сохранение его в таком измененном состоянии. Градостроительное законодательство предусматривает и описывает правовую процедуру административного порядка получения разрешения на строительство и реконструкцию.

Нежилое помещение – это недвижимая вещь, являющаяся частью объема объекта, в котором она расположена, ограниченная трехмерным контуром при наличии входа, имеющая определенное целевое назначение и не предназначенная для постоянного пребывания граждан.

На наш взгляд, целесообразно ввести в ЖК РФ [главу 4.1 «переустройство и (или) перепланировка нежилых помещений»: ст. 29.1 «виды переустройства и перепланировки нежилого помещения в многоквартирном доме», ст. 29.2 «основание проведения переустройства и перепланировки нежилого помещения в многоквартирном доме», ст. 29.3 «отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения», ст. 29.4 «завершение переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в многоквартирном доме», ст. 29.5 «последствия самовольного переоборудования и (или) перепланировки нежилого помещения в многоквартирном доме». Целесообразным считаем также внесение изменений в п. 2 ст. 40 ЖК РФ: решение собственников по поводу перепланировки, переоборудования нежилых помещений в многоквартирном доме должно приниматься большинством голосов, однако согласие правообладателей смежных с перепланируемым, реконструируемым помещением является обязательным.

Судебная практика при рассмотрении споров отмечает, что если перевод жилого помещения в нежилое связан с необходимостью проведения работ по реконструкции дома, либо с предоставлением заявителю в этих целях части общего земельного участка, то в указанных случаях должны

применяться нормы, которые предусматривают необходимость получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.⁵⁶ Таким образом, устройство лестницы (крыльца), без которого невозможно обустроить вход во вновь образуемое помещение заявителя, фактически приведет к присоединению части земельного участка под лестницей, т.е. его передачу в исключительное пользование лишь заявителя. Одним из оснований отказа в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение является несоблюдения предусмотренных статьей 22 настоящего Кодекса условий перевода помещения (пункт 3 части 1 статьи 24 ЖК РФ). Так судебная коллегия Белгородского областного суда по делу № 33- 63/2015 от 13 января 2015⁵⁷ года указала, что вне зависимости от того, какому изменению подверглось помещение, принадлежащие заявителю (перепланировка, переоборудование, реконструкция) для решения вопроса о переводе жилого помещения в нежилое необходимо и получение надлежащего согласия собственников помещений многоквартирного дома для изменения режима использования общего имущества собственников (земельного участка).⁵⁸ Множественность субъектов права собственности на одно и то же имущество предполагает необходимость согласования их воли по осуществлению правомочий в отношении такого имущества, что предусмотрено статьями 246 (пункт 1) и 247 (пункт 1) Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае когда, земельный участок с элементами озеленения, непосредственно примыкающего к фундаменту дома, не стоит на кадастровом учете, нахождение такого участка в собственности субъекта Российской Федерации, не является основанием для освобождения собственника помещения в многоквартирном доме от обязанности получить согласие остальных

⁵⁶ Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2008 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 17.09.2008). // СПС Консультант Плюс.

⁵⁷ Апелляционное определение № 33-2680/2015 от 2 июня 2015 г. по делу № 33-2680/2015.// СПС Консультант Плюс.

⁵⁸ Апелляционное определение Белгородского областного суда по делу № 33- 63/2015 от 13 января 2015. // СПС Консультант Плюс.

собственников помещений дома на уменьшение земельного участка и передачу его части во владение собственнику, заинтересованному в его использовании для личных нужд.

Собственники помещений многоквартирного дома вправе в любое время потребовать передачи земельного участка в собственность и в реализации этого права им не может быть отказано.

Собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 Гражданского кодекса РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка. Суд вышестоящей инстанции указал, что в связи с тем, что отдельный вход и крыльцо являются уже существующими, и находятся в пользовании собственников многоквартирного жилого дома, следовательно, не будут подвергнуты каким-либо конструктивным изменениям. Таким образом, в рассматриваемом случае перевод спорного помещения из жилого в нежилое не приведет к изменению правового режима пользования частью земельного участка, занятой крыльцом и относящейся к долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома. Исходя из приведенных положений Жилищного кодекса РФ следует, что в качестве обязательного условия перевода жилого помещения в нежилое необходимо наличие согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме либо передачи при этом части общего земельного участка. Таким образом, заявитель обязан получить согласие собственников помещений в доме на распоряжение той частью земельного участка, на которой предполагается устройство отдельного входа в нежилое помещение и благоустройство территории.

Основания для перевода площадей для проживания в нежилое помещение перечислены в ст.22 Жилищного кодекса РФ. К ним относятся отсутствие притязаний на площадь третьих лиц, в том числе граждан, имеющих права на наследование или получение имущества по другим гражданско-правовым сделкам, выписка всех жильцов на момент оформления собственности.⁵⁹ Возможны такие действия только в случае, если площадь не включена в состав жилой как структурная единица и числится как капитальная, то есть имеет прочное основание в виде фундамента, пол и стены, изолированный выход. Допускается перевод помещений в нежилые при условиях: Отсутствует изолированный вход, если площадь единицы недвижимости составляет более 100 кв.м. Здание, где находится объект, грозит обвалом, относится к аварийному или ветхому, если он признан в качестве такового на основании постановления региональных органов власти. Помещение должно находиться на первом этаже жилого многоквартирного дома, что соответствует требованиям технической и санитарной безопасности. Возможен перевод только всего изолированного помещения в целом, отдельных комнат, к примеру, в квартире или коммунальном жилье, невозможно. На объект должны отсутствовать обременения в случае подачи документов на перевод в нежилое при заключении договора коммерческого найма, ареста по распоряжению суда или других органов власти, в залоге или ипотеке.

Чтобы осуществить перевод жилого помещения в статус нежилого объекта недвижимости, следует провести ряд обязательных процедур. Необходимо собрать комплект документации: экспликацию и поэтажный план здания; основания для владения – выписка из Росреестра о праве собственности; подготовка технического плана с прохождением коммуникаций, за ними обращаются в бюро технической инвентаризации; оформление разрешений на эксплуатацию от Пожарной организации и

⁵⁹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.

санитарно-эпидемиологической службы; согласие собственников рядом расположенных квартир, оно запрашивается на общем собрании; технические документы на занимаемую площадь, выписка из домовой книги об отсутствии зарегистрированных в нем жильцов; заказ проекта на перепланировку или реконструкцию.

После готовности пакета с документами обращаются в Департамент жилищной политики местного органа самоуправления для получения разрешения на перевод. Рассмотрение ходатайства может продолжаться до 45 суток, при положительном решении можно подавать документы на регистрацию нежилого помещения по праву собственности в Росреестр, оплатить государственную пошлину и подать стандартный пакет документов, как при оформлении жилой недвижимости в собственность.

Оформить право полного владения нежилым помещением можно через МФЦ или подать заявку на портале Государственных услуг.

Если требуется перевести жилой объект, расположенный не на первом этаже здания, а выше, то внизу должны находиться также нежилые помещения, иначе получить разрешение будет невозможно.

Лицам, желающим перевести свою квартиру, расположенную в здании, которое представляет историческую или культурную ценность, в нежилое помещение нужно учесть, что такой перевод возможен лишь при получении согласия соответствующего органа по охране памятников культуры и истории. Для перевода жилой квартиры в нежилое помещение собственник должен обратиться в орган местного самоуправления, которые осуществляет такой перевод. Для этого ему нужно лично явиться со всеми требуемыми документами в указанный муниципальный орган или обратиться в многофункциональный центр.

Если уполномоченный орган, занимающийся переводом жилья в нежилое помещение, после рассмотрения всех представленных документов принимает решение об отказе, он должен указать причины такого отказа. Отказ возможен только в случаях, прямо предусмотренных российским

жилищным законодательством. К таким основаниям отнесены: представление заявителем не всех требуемых документов. В данном случае уполномоченный муниципальный орган сначала просит заявителя представить недостающие документы. Если же документы не будут предоставлены в течение 15 дней с момента получения заявителем соответствующего уведомления, выносится решение об отказе в переводе помещения из одной категории в другую; представление заявителем документации в ненадлежащий орган власти; несоответствие разработанного и представленного проекта перепланировки и (либо) переустройства жилого помещения тем требованиям, которые предусмотрены в законодательстве, если такая перепланировка (переустройство) необходима для эксплуатации нежилого помещения; наличие ограничений для такого перевода, предусмотренных Жилищным кодексом. Заявитель, получивший отказ, должен, по возможности, устранить причины для отказа и вновь подать документы в уполномоченный орган. Кроме того, заявитель может обжаловать данный отказ в суде, если считает, что ему отказали незаконно.

Чтобы согласовать перепланировку, нужно заполнить заявление, подготовить комплект необходимых документов и подать его в уполномоченный орган. После этого получить решение о согласовании перепланировки. По окончании работ по перепланировке приемочная комиссия оформляет акт о завершённой перепланировке.

Отметим, что самовольная перепланировка повлечет за собой административную ответственность в виде штрафа. Процедура согласования перепланировки помещений в многоквартирном доме регулируется гл. 4 ЖК РФ. Для согласования перепланировки помещения в многоквартирном доме рекомендуется подготовить следующие документы (ч. 2, 2.1 ст. 26 ЖК РФ): 1) заявление. Его форму утверждает уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти. Особенности заполнения заявления могут быть установлены региональным законодательством. Например, в Москве можно выбрать один из следующих способов

заполнения заявления (п.2.5.1.1.1 Административного регламента, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 N 508-ПП): в бумажном виде. Необходимо указать, в частности, сведения о заявителе, информацию о проекте перепланировки, адрес нежилого помещения; в электронном виде. В этом случае нужно заполнить интерактивную форму заявления на портале государственных и муниципальных услуг (функций) города Москвы. 2) правоустанавливающие документы на помещение, если право на него не зарегистрировано в ЕГРН (например, договор купли-продажи). Понадобятся подлинники или нотариально заверенные копии; 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки помещения. Если перепланировка повлечет присоединение к помещению части общего имущества в многоквартирном доме, потребуется представить протокол общего собрания собственников помещений о согласии всех собственников на такую перепланировку.

Требования к оформлению таких протоколов утверждены Приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр.⁶⁰ По желанию можно представить (ч. 2.1 ст. 26 ЖК РФ): технический паспорт; правоустанавливающие документы на помещение, если право на него зарегистрировано в ЕГРН; Решение о согласовании перепланировки нежилого помещения в многоквартирном доме орган, осуществляющий согласование, должен принять не позднее чем через 45 дней со дня представления в него необходимых документов или со дня их передачи МФЦ, если вы подали документы через него (ч. 4 ст. 26 ЖК РФ).

Документ, подтверждающий принятие решения о согласовании, вам выдадут (направят по адресу, указанному в заявлении) не позднее чем через

⁶⁰ Приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор" (Зарегистрировано в Минюсте России 21.02.2019 № 53863).// СПС Консультант Плюс.

три рабочих дня со дня его принятия. Если заявление подано через МФЦ, орган, осуществляющий согласование, направит указанный документ в МФЦ (если вы не выбран другой способ получения) (ч. 5 ст. 26 ЖК РФ).

Если имеются основания для отказа (например, проект перепланировки не соответствует требованиям закона), регистрирующий орган выдаст решение об отказе в согласовании перепланировки (ст. 27 ЖК РФ), или приостановит регистрационные действия на определенный срок, в течение которого должны быть устранены причины приостановки.

Завершение перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии. Орган, осуществляющий согласование, должен направить его в орган регистрации прав (ст. 28 ЖК РФ).

Процедура оформления акта конкретизируется региональным законодательством. Например, в городе Москва в состав приемочной комиссии входят представители жилищной инспекции города Москвы (далее – Мосжилинспекция), проектной организации, исполнителя (производителя) работ, управляющей организации многоквартирным домом, если перепланировка затрагивает общедомовое имущество (п. 17 Требований, приведенных в Приложении № 1 к Постановлению Правительства Москвы от 25.10.2011 № 508-ПП).

Выдать акт о завершенной перепланировке должны в течение 10 рабочих дней со дня передачи заявления в Мосжилинспекцию, если документы поданы в МФЦ.

На федеральном уровне ответственность установлена только за самовольную перепланировку жилых помещений и распространяется она только на граждан (ст. 7.21 Кодекса об административных правонарушениях РФ (далее – КоАП РФ)). В то же время ответственность за перепланировку нежилых помещений может быть предусмотрена на уровне субъектов РФ. Например, в ст. 9.12 КоАП установлена ответственность за проведение перепланировки нежилого помещения в многоквартирном доме без ее согласования или с нарушением условий согласования. За это нарушение

размер штрафа для организаций составляет от 300 000 рублей до 350 000 рублей.

Понятие реконструкции установлено в Градостроительном кодексе РФ применительно к объектам капитального строительства (например, зданиям, сооружениям). Помещение к ним не относится - оно является частью здания или сооружения (п. 14 ч. 2 ст. 2 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений).

При реконструкции выполняются такие работы, в результате которых изменяются параметры самого объекта капитального строительства или его частей либо производится замена, восстановление несущих строительных конструкций, кроме их отдельных элементов (п. 14 ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ)⁶¹. Следовательно, если планируется провести в помещении работы, которые повлекут изменение его параметров, либо заменить (восстановить) несущие конструкции, то нужно проводить реконструкцию объекта капитального строительства в целом. В то же время в некоторых случаях проводится не реконструкция, а перепланировка нежилого помещения (если оно расположено в многоквартирном доме и не подпадает под реконструкцию здания в целом). Основным отличием перепланировки от реконструкции является объект, в отношении которого они могут проводиться. Так, перепланировка выполняется в помещениях (как в жилых, так и нежилых), расположенных в многоквартирном доме, и включает в себя установленные работы.

Если же работы проводятся в отношении здания (сооружения) или нежилого помещения, которое в нем находится, и в результате меняются параметры такого объекта (или помещения) либо вы заменяете, восстанавливаете несущие конструкции, то это будет являться реконструкцией.

⁶¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 16.

Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. "...Обращаясь в суд с административным иском, Цветкова Н.Е. указывала, что при осуществлении оспариваемых перепланировки и переустройства жилого помещения (установки наружного дверного проема в части наружной несущей стены помещения N <...> квартиры N <...> с открыванием дверного полотна в сторону жилого помещения, принадлежащего административному истцу) Гамайло А.В. был произведен демонтаж части наружной несущей стены дома, которая относится к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, в отсутствие их согласия, которое является обязательным. При этом при открывании установленного Гамайло А.В. дверного полотна перекрывается единственное окно в жилом помещении административного истца, нарушая нормы освещенности жилого помещения и ухудшая условия проживания в нем.

Согласно положениям статьи 25 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Вправе ли орган местного самоуправления на стадии решения вопроса о переводе жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое требовать от заявителя представления согласия других собственников, если из представленного заявителем проекта следует необходимость проведения работ по реконструкции дома и (или) предоставления заявителю в этих целях части общего земельного участка, при условии, что данный земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, сформирован

(установлены его размеры и границы) и в отношении его проведен кадастровый учет, как того требуют положения ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»? Ст. 44 ЖК РФ предусмотрено, что принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, а также принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случаях же, когда речь идет об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции или, когда реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, то для этого необходимо согласие всех собственников помещений в данном доме (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

При этом необходимо учитывать, что в соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией понимается изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Реконструкцию жилого помещения следует отличать от переустройства и перепланировки, определяемых ст. 25 ЖК РФ. Переоборудование (переустройство) жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Более подробно данное понятие раскрывается в Постановлении Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".

При проведении перепланировки и переустройства жилых помещений не требуется согласия собственников помещений многоквартирного дома, за исключением случая, установленного ч. 2 ст. 40 ЖК РФ: если реконструкция,

переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, несмотря на отсутствие в ч. 2 ст. 23 ЖК РФ указания о праве органа местного самоуправления потребовать от заявителя представления согласия всех собственников многоквартирного дома на стадии решения вопроса о переводе жилого помещения в нежилое, если такой перевод связан с необходимостью проведения работ по реконструкции дома либо с предоставлением заявителю в этих целях части общего земельного участка, при условии, что этот земельный участок передан в порядке, установленном ст. 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома, то в указанных случаях положения ч. ч. 2 и 3 ст. 23 ЖК РФ необходимо применять в совокупности с нормами, которые предусматривают необходимость получения согласия всех собственников либо решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.⁶²

В соответствии с пунктом 14 статьи 72 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций

⁶²Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 4 декабря 2017 года. // СПС Консультант Плюс.

элементы и (или) восстановления указанных элементов. Как усматривается из материалов дела, устройство наружного дверного проема осуществлено за счет демонтажа части внешней стены под окном квартиры Гамайло А.В. с целью организации отдельного входа в нее с придомовой территории. Обязанность согласовать реконструкцию объекта капитального строительства со всеми его правообладателями предусмотрена пунктом 6 части 7 статьи 518 ГрК РФ. В силу части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе: крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных данным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (часть 2 статьи 36 ЖК РФ).

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (часть 3 статьи 36 ЖК РФ). Принятие решений о реконструкции многоквартирного дома относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К распоряжению имуществом относятся, в том числе и действия по изменению

объекта. Тем самым, устройство отдельного входа в квартиру путем разрушения части внешней стены многоквартирного дома за счет расширения существующего оконного проема в наружной стене, являющейся ограждающей конструкцией, влечет изменение имущества, находящегося в силу закона в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме. Кроме того, обустройство отдельного входа в квартиру Гамайло А.В. изменяет режим использования придомовой территории. Административным истцом указывалось, что при открывании установленного Гамайло А.В. дверного полотна перекрывается единственное окно в жилом помещении административного истца, нарушая нормы освещенности жилого помещения и ухудшая условия проживания в нем, о чем представлено заключение специалиста.

Суды пришли к выводу, что нарушения освещенности носят кратковременный характер, поскольку имеют место быть только в то время, когда дверь в квартиру Гамайло А.В. открыта, при этом в нарушение положений части 1 статьи 62 частей 9, 11 статьи 226 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации освободили административного ответчика от доказывания своих возражений.

Поскольку в произведенных Гамайло А.В. изменениях объекта недвижимости наличествуют признаки реконструкции жилого дома, оценка чему не давалась, вывод суда о принятии административным ответчиком оспариваемого акта в пределах предоставленных полномочий и в соответствии с требованиями действующего законодательства не является правомерным и на законе не основан...⁶³

2.3. Правовые особенности сделок с нежилыми помещениями

⁶³Кассационное определение Верховного суда Российской Федерации от 15 августа 2018 г. № 18-КГ18-137// СПС Консультант Плюс.

Современный гражданский оборот невозможно представить без таких объектов, как нежилые помещения. Однако изучаемый объект представляется довольно сложным, как с теоретической, так и с практической точки зрения. Возрастающий спрос на нежилые помещения и, как следствие, повышение количества заключаемых сделок с данным объектом гражданских прав, подтверждается статистическими данными. По этим данным, общая площадь сдаваемых в аренду нежилых помещений за февраль 2017 года, в сравнение с январем 2017 года увеличилась на 12%, общее количество предложений за отчетные периоды увеличилось более, чем на 17%.⁶⁴

Важной особенностью договоров с нежилыми помещениями является требование об обязательном согласовании предмета сделки. В частности, на практике могут возникнуть ситуации, когда в случае отсутствия определенности относительно предмета, такой договор будет признан незаключенным. Суды исходят при принятии решения о незаключенности соглашения о передаче прав на нежилое помещение из принципа существенности расхождений, и в том случае, если расхождения настолько существенны, что не представляется возможным определить предмет соглашения.

Аренда нежилых помещений на сегодняшний день является одним из наиболее распространенной формой аренды, относительно недвижимого имущества. Чтобы исключить различные споры по аренде нежилых помещений необходимо совершенствовать законодательную базу в сфере аренды нежилых помещений. Переходя к рассмотрению особенностей заключения, изменения и прекращения договора аренды нежилого помещения, следует остановиться на рассмотрении судебной практики. Рассматриваемые споры в этой сфере делятся на следующие подкатегории: - заключение договора; - недействительность договора; - неисполнение или ненадлежащее исполнение договора. Изучив судебную практику, можно

⁶⁴ Прихожан М. Из жилого в нежилое // Электронный журнал «Юрист». 2016. № 14. С. 16.

констатировать, что наибольший процент выпадает на категорию «неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств», более того с каждым годом количество рассматриваемых дел арбитражными судами РФ увеличивается по всем категориям. Произошло увеличение рассматриваемых дел арбитражными судами РФ и по категории «заключение договора». Остановимся подробнее на особенностях заключения договора аренды нежилого помещения. В соответствии со ст. 651 ГК РФ, к заключению договора аренды существует ряд требований: - в независимости от срока договора аренды и в независимости от того кто является сторонами в договоре (физические или юридические лица) договор аренды должен быть составлен в письменном виде, в случае если договор заключается на срок не менее года, он подлежит государственной регистрации, и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор подписывается собственноручно сторонами или путем факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо иного аналога собственноручной подписи, допускается в случаях, если это допускается законом. Договор подписывается сторонами лично (в случае если это физические лица), уполномоченными лицами (например, директор, действующий на основании Устава, от лица общества с ограниченной ответственностью), либо уполномоченными представителями. Элементом письменной формы договора, помимо подписи, могут быть некоторые другие требования, например - требование печати. В соответствии со ст. 444 ГК РФ, если в договоре не указано место его заключения, то он признается заключенным по месту нахождения Арендодателя. Помимо составления единого договора, важен момент непосредственно передачи имущества. Передача происходит по передаточному акту, или иному документу подписываемому сторонами. Тот факт, что передаточный акт (далее – акт приема-передачи) нежилого помещения, вынесен в отдельный документ, говорит о том, что на практике момент составления договора аренды

нежилого помещения и момент его передачи разнятся. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения, в случае его составления, включающий в себя характеристики передаваемого объекта в аренду, в том числе позволяет ли техническое состояние помещения использовать его в целях, предусмотренных договором. Если одна из сторон уклоняется от подписания акта приема-передачи нежилого помещения на условиях предусмотренным договором, рассматривается как отказ по исполнению обязательств по передаче помещения для арендодателя, и принятия помещения для арендатора, что влечет за собой ответственность, предусмотренную договором. Как было отмечено ранее, в соответствии с п.2 ст. 651 ГК РФ, в случае если договор аренды заключен на срок не менее года, то такой договор аренды подлежит обязательной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Нежилое помещение упоминается в качестве одного из объектов недвижимого имущества, которое подлежит обязательной государственной регистрации. Таким образом, на практике и на законодательном уровне нежилое помещение признается самостоятельным объектом права, однако отсутствие правового режима этого объекта влечет за собой ряд неразрешенных проблем. Причин сложившегося положения несколько. Так, одной из причин отсутствия легального определения нежилого помещения является связанность его с понятием здания как неделимого объекта. Кроме того, сама форма хозяйствования советской государственности не предполагала разработки вопросов прав на нежилые помещения и порядка их эксплуатации, поскольку подобные помещения по факту представляли собой объекты государственной собственности. Однако современное положение института частной собственности вызывает необходимость тщательной правовой регламентации режима нежилых помещений, поскольку право собственности на них влечет за собой вопросы, связанные с использованием как их самих, так и прилегающих к ним площадей, необходимых для их эксплуатации. Рассмотрим возможные пути разрешения сложившихся

проблем и попробуем сформулировать наиболее емкое и корректное определение нежилого помещения. По общему правилу мы относим здание к неделимым вещам. Однако предположим, что лицо — собственник здания, которое состоит из обособленных помещений, передает их на праве собственности другим лицам. Прекращается ли в таком случае право собственности на здание, распадаясь на права собственников помещений? Или это лицо остается собственником общих помещений, несущих конструкций или крыши? Законодатель не устанавливает запрета на раздел здания или сооружения. При отсутствии фактического изменения назначения здания подобный раздел предполагает преобразование права собственности на него в совокупность прав отдельных собственников помещений. В гражданском законодательстве подробно регламентируется переход неделимой вещи в собственность двух и более лиц, что является основанием возникновения права общей собственности в отношении данной вещи. Статья 244 ГК РФ указывает, что неделимая вещь теряет свое назначение вследствие ее раздела, что в нашем случае не происходит. Также упоминается имущество, которое не может быть разделено в силу закона, что предполагает, по-видимому, невозможность его раздела даже единственным собственником. Напрашивается вывод о том, что такое выделение жилых помещений из здания, которое приводит к изменению его назначения, недопустимо. По мнению большинства ученых, такое положение не может существовать, они не считают допустимым самостоятельного использования помещений общего пользования. Следует обратить внимание, что подобные теоретические выводы подтверждаются практикой, то есть здание прекращает свое существование как единый объект имущества и предстает как совокупность самостоятельных объектов — жилых помещений.

Согласно ст. 1 Федерального закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» жилые и нежилые помещения относятся к недвижимому имуществу, права на которые, а также различные сделки, с которыми в обязательном порядке

подлежат государственной регистрации в тех случаях и в том порядке, которые установлены законодательством.⁶⁵ Необходимо отметить, что нежилое помещение считается объектом недвижимости, отличающимся от здания или сооружения, в котором оно располагается, но при этом неразрывно с ним связано. Согласно п. 6 ст. 12 Закона № 122-ФЗ помещение как жилое, так и нежилое представляет по своей природе «объект, входящий в состав зданий и сооружений». При проверке «надежности» продавца (арендодателя) необходимо: если от его имени выступает его представитель, необходимо проверить наличие, у последнего, доверенности на совершение сделки. Она должна быть в письменной форме и, желательно, нотариально удостоверенной, хотя по ГК РФ (ст. 185) достаточно простой письменной формы. Также стоит связаться с самим продавцом или нотариусом, если доверенность была заверена. Если продавец юридическое лицо, то стоит проверить полномочия представителя, ознакомившись с учредительными документами этого юридического лица. Попросить у продавца (арендодателя) документ, подтверждающий его право на объект недвижимости. Это позволит проверить подлинность документов продавца (арендодателя). Согласно статье 35 Семейного Кодекса РФ, в случае, если недвижимость находится в совместной собственности супругов, необходимо удостовериться в наличии нотариального согласия второго супруга на совершение сделки. При покупке доли в помещении необходимо удостовериться в наличии согласия на продажу этой доли от других собственников, поскольку они имеют преимущественное право покупки. В том, случае, если покупатель заключает сделку продажи недвижимости без принятия мер к выяснению всех обстоятельств, которые бы свидетельствовали о наличии либо отсутствии у продавца права на отчуждение недвижимости, в том числе без совершения действий и истребования документов, которые перечислены выше, такой покупатель не

⁶⁵ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

может быть признан добросовестным приобретателем недвижимости в смысле ст. 302 ГК, что, скорее всего, приведет к утере покупателем недвижимости, которую он приобрел. Далее необходимо проверить содержание самого договора, а именно, наличие существенных условий, то есть условий, обязательных для указания в договоре.

Для совершения сделок с недвижимостью, необходимо учитывать ряд важных условий: договора, в простой письменной форме, наличие у продавца (арендодателя) права сам объект и на распоряжение им, проверить правильность данных об объекте, указанных в договоре и цену. Без соблюдения данных правил одна из сторон рискует не получить желаемого или, в самом неблагоприятном случае, рискует претерпеть убытки, которые не сможет возместить.⁶⁶

Необходимо отметить, что традиционное понимание гражданско-правовых действий с квартирами не допускает их в качестве аналогов процедур, проводимых с нежилой собственностью. Принципы и подходы, при работе с ними, различны. В первую очередь это правило относится к земельной собственности. Территории, на которых расположены здания, в отличие от земель жилого сектора, требуется оформлять в собственность или в аренду. Право постоянного (бессрочного) пользования здесь утрачивает силу. Также важно отличать коммерческую недвижимость от индустриальной. Помещения, расположенные в индустриальных зданиях, допускают применения только на производстве, предприятию, к которому они относятся. Проверить следует: надлежащее оформление здания или помещения – в качестве нежилого и предназначенного для коммерческой деятельности; оформление земельного участка в собственность или аренду. Уточнить категорию земель и допустимость планирующейся коммерческой деятельности – целевому назначению участка; официально оформленное и удостоверенное в уполномоченных инстанциях согласие на

⁶⁶ Свит Ю. П. Жилищное право : учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. М., 2018. С. 222..

переоборудование или перепланировку здания, или помещений; проверка несанкционированных строений и пристроек, использующихся в роли складов или технических подсобок. Каждое строение, расположенное на территории, требует, как внесения в план, так и регистрации в Росреестре, так же как и вид права на землю.

При покупке требуется проверка действующих договоров аренды на приобретаемые площади, с условием аннулирования таковых. Кроме случаев, когда покупатель заинтересован в арендаторах. Отсутствие – ареста, залога и иных обременений. Целесообразно добиваться устранения обнаруженных недочётов.

Исключением являются ситуации, когда владелец существенно снижает стоимость, а покупатель даёт отчёт в том объёме правовых процедур, которые ему потребуется провести самостоятельно.

Не менее существенную роль играет правоспособность субъекта, то есть сторон гражданско-правового договора, которыми выступают: продавец и покупатель; арендодатель и арендатор. В данную систему не вписываются как банк, при подаче заявки на кредит, так и страховая компания, при обращении к услугам таковой. Обозначенный субъект не признаётся стороной договора при переходе имущественных прав. Он устанавливается специальным контрактным условием.

Главным образом требуется проверять правоспособность, продавца, и покупателя. Требуется выявить, является ли юридическое лицо, вступающее в имущественные отношения, правоспособным. Такое подтверждение регламентировано пакетом документации, зарегистрированной в сведениях Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП). Правоспособность определяется как в общем контексте, так и по отношению к конкретной сделке. Если сделка крупная – недопустимо игнорировать положение п.1 ст.46 Федерального закона № 14-ФЗ, принятого 8.02.98 г., который оглашает правило проведения имущественных сделок в крупном размере, не допускающих превышения

25% имеющегося в распоряжении общества с ограниченной ответственностью, уставного капитала. Объем финансирования определяют на основании бухгалтерских отчетов за предшествующий год. Контрагенты обязаны представить уставную документацию, оформленную по установленным правилам.

В ином случае допускается признание таковых неспособными и не имеющими доступа к формированию имущественного базиса. Если в интересах стороны договора действует представитель, от него потребуется: нотариально удостоверенная доверенность; договор на доверительное управление.

От продавцов – физических лиц, в роли которых выступают индивидуальные предприниматели, потребуется нотариально удостоверенное разрешение супруга, если имущество приобреталось в условиях совместного, официально зарегистрированного брака. От них же потребуется нотариально удостоверенные разрешения совладельцев имущества, если оно оформлено в совместное долевое владение.

После проверки правоспособности сторон и определения функциональных и юридических характеристик объекта, возникают условия для оформления перехода прав. По преимуществу вначале составляется предварительный договор купли-продажи (ПДКП), соответственно с действием п.1 статьи 429 ГК РФ. На основании ПДКП вносится авансовый платёж или задаток, который гарантирует удержание недвижимости за потенциальным покупателем, снятие объекта с торгов и отказ иным лицам, притязавшим на его приобретение. ПДКП не подлежит регистрации, его правоспособность имеет силу до момента составления купчей. Поэтому недопустимо требовать полной оплаты за приобретаемый объект на основании его заключения. Так же не допускается выплачивать полную стоимость, не заключив основного договора, так как в случае срыва сделки или недобросовестности продавца, вложенные инвестиции останутся в пользовании недобросовестного контрагента, без права приобретения

недвижимости. В ПДКП вносят существенные положения, которые определяют условия проведения сделки, назначают сроки проведения, фиксируют оговоренную стоимость; вносят сумму аванса.

Допускается вносить иные сведения, имеющие отношение к процедуре. К числу таковых относятся замечания и недочёты в правовом оснащении объекта, которые продавец обязался устранить. В обозначенный срок контрагенты, при помощи юриста или риелтора заключают основной договор, который вменяет сторонам произвести взаиморасчёты: продавец (арендодатель) передаёт право распоряжения актом приёмки, составленным на материальное имущество и юридическую документальную базу. Покупатель передаёт деньги или ценные бумаги, на сумму, установленную положением договора. Крупные сделки предполагают передачу денег в присутствии юриста, нотариуса или иных уполномоченных лиц, которые в случае расторжения договора представят свидетельские показания. Кроме этого требуется обязательное подтверждение передачи платежа.⁶⁷

Иногда продавцы требуют от покупателей передачи установленной суммы денег нелегальным способом. Они указывают в купчей сумму, отличающуюся от переданной продавцу стоимости, в сторону существенного уменьшения. Скрывая реальные доходы от налоговой инспекции, они лишают имущественных гарантий покупателей недвижимости. При расторжении договора или отказе в регистрации, путём признания сделки оспоримой (ничтожной), возникнут условия реституции, в результате которых объект и право владения им, возвратятся к продавцу, а покупатель получит только сумму, указанную в купчей.

По преимуществу суды отклоняют иски обманутых, таким образом, покупателей, признавая их осознанные действия по занижению стоимости – недобросовестными. Иные ситуации допускают вменение сторонам уголовных санкций за налоговое преступление. После оформления

⁶⁷ Сафонов А.В. Нежилое помещение как объект гражданских прав Дис. ... к.ю.н./ Сафонов А.В. Екатеринбург, 2011. С. 43.

сторонами купчей, её требуется зарегистрировать. Регистрация проводится в территориальном Управлении Регистрационной палаты, либо в Многофункциональных центрах "Мои документы". Здесь оформят право собственности приобретателя объекта, сведения, о чём внесут в учётные записи государственного кадастра.

Проведение процедуры происходит при предъявлении следующей документации: стороны предъявляют нотариально удостоверенные доверенности, констатирующие правоспособность участия в регистрационных действиях на соответствующий объект (исключение составляют индивидуальные предприниматели); гражданские паспорта участников; три экземпляра составленных и подписанных договоров купли-продажи; нотариально удостоверенные копии учредительной документации сторон, Устав в форме оригинала; выписку из реестра регистрации юридических лиц; протокол (копию протокола) общего собрания с вынесенным решением о приобретении данного объекта, подписанную Советом директоров учредителя; выписку из ЕГРН здания или помещения; правоустанавливающая документация о собственности на недвижимость; документацию на земельный участок, квитанцию об уплате государственной пошлины, которая составляет 22 тысячи рублей (в случае если покупателем является юридическое лицо), 2000 тысячи рублей (в случае если покупателем является физическое лицо). Обозначенная документация передаётся в окно регистрирующего органа под расписку, после чего проводится учёт приобретённой недвижимости. По завершении оформления стороны оповещаются о готовности документации и приглашаются для её получения.

Кроме этого, дата повторного визита указывается в расписке и озвучивается. Сроки регистрации составляют 8 рабочих дней. Только после внесения указанных сведений в информационный банк государственного кадастра недвижимости, что констатирует получение выписки из ЕГРН, договор вступает в силу, а новый владелец приобретает полноценное право распоряжения недвижимым имуществом.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Современное российское гражданское право переживает период существенных реформ, которые затрагивают практически все сферы гражданского оборота. Тем не менее, не все значимые проблемы находят разрешение в новом реформированном гражданском законодательстве. В частности, не определено место и правовое положение нежилого помещения в системе объектов недвижимого имущества. Отсутствие в Гражданском кодексе РФ норм, детально регламентирующих правовой режим нежилых помещений, уже сейчас является причиной возникновения судебных споров и грозит возрастанием их числа в будущем. При этом следует отметить, что категория «нежилое помещение» для гражданского законодательства Российской Федерации не является новой. «Нежилое помещение» применялось в Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. (статьи 277, 278, 279), Жилищном кодексе РСФСР 1983 г. (статьи 4, 9, 91, 92, 152). Сама форма хозяйствования советской государственности не предполагала разработки вопросов прав на нежилые помещения и порядка их эксплуатации, поскольку подобные помещения по факту представляли собой объекты государственной собственности. Однако современное положение института частной собственности вызывает необходимость тщательной правовой регламентации режима нежилых помещений, поскольку право собственности на них влечет за собой вопросы, связанные с использованием как их самих, так и прилегающих к ним площадей, необходимых для их эксплуатации.

Нежилое помещение считается объектом недвижимости, отличающимся от здания или сооружения, в котором оно располагается, но при этом неразрывно с ним связано. Согласно п. 6 ст. 12 Закона № 122-ФЗ помещение как жилое, так и нежилое представляет по своей природе «объект, входящий в состав зданий и сооружений».

Законодатель уделяет нежилым помещениям гораздо меньшее внимание, чем жилым. До настоящего времени в законодательстве

отсутствует понятие нежилого помещения, не определены его характерные признаки. Посмотрев нормативные акты разных уровней, можно сделать вывод, что законодатели не пришли к общему мнению о понятии «нежилое помещение».

Нежилое помещение упоминается в качестве одного из объектов недвижимого имущества, которое подлежит обязательной государственной регистрации. Таким образом, на практике и на законодательном уровне нежилое помещение признается самостоятельным объектом права.

Детально проанализировав соответствующие нормы Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации, точки зрения по рассматриваемой проблеме различных ученых-юристов, можно прийти к выводу, что изменение правового режима жилого и нежилого помещения в указанных случаях влечет изменение вещных и прекращение обязательственных правоотношений, также можно сформулировать следующее определение нежилого помещения: нежилое помещение – часть изолированного пространства в здании или сооружении, которое является недвижимым имуществом, признанное компетентным органом предназначенным для использования в целях не связанных с постоянным проживанием граждан, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, и иным требованиям законодательства, находящееся в собственности граждан либо юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований.

Предлагается определять нежилые помещения как недвижимое имущество, но не в виде отдельно стоящих зданий и сооружений, а в виде самостоятельно выделенных частей в составе зданий и сооружений, не предназначенных для проживания и используемых с целью единого хозяйственного назначения, фундаментально связанных с земельным участком. Основным юридическим принципом, используемым при определении пространственных границ нежилого помещения, является принцип самостоятельной оборотоспособности такого объекта. Признание

прав владения или собственности нескольких лиц в отношении нежилых помещений в здании требует нормативного решения вопроса о долевом совладении в отношении остальных элементов нежилого здания, а также земельного участка, на котором оно расположено. Моделью для решения данного вопроса могут послужить положения гражданского законодательства о долевой собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома собственников квартир.

Подводя итог, стоит отметить, что нежилое помещение как объект гражданских прав является достаточно сложным с точки зрения, как теории, так и практики объектом. Большое количество неоднозначной правоприменительной практики не может служить гарантией надлежащей защиты прав и законных интересов участников гражданского оборота. В связи с этим имеется реальная необходимость приведения судебной практики к единообразию по всем существующим вопросам, а также обязательное законодательное закрепление понятия нежилого помещения в современном законодательстве.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 27.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
8. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 16.

9. Федеральный Закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3302.

10. Федеральный Закон от 26.01.1996 № 15-ФЗ (ред. от 09.04.2009) «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 411.

11. Федеральный Закон от 26.11.2001 № 147-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О введении в действие части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2001. № 49. Ст. 4553.

12. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 03.07.2018) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 15.

13. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 40.

14. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

15. Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2016. № 1. Ст. 11.

16. Федеральный закон от 29.07.2017 № 259-ФЗ (ред. от 23.05.2018) «О внесении изменений в части первую, вторую и третью Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2017. № 31. Ст. 4808.

17. Федеральный закон от 29.07.2017 № 259-ФЗ (ред. от 23.05.2018) «О внесении изменений в части первую, вторую и третью Гражданского

кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2017. № 31. Ст. 4808.

18. Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 (ред. от 22.11.2006) «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 8. Ст. 963.

19. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

20. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 26.12.2016) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Собрание законодательства РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.

21. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009). // СПС Консультант Плюс.

Специальная литература:

22. Аккуратов И.Ю., Коршунов Н.М., Хорев А.А. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // Государство и право. 2000. № 10.

23. Быков В. Выселение как следствие расторжения договора социального найма // Жилищное право. 2015. № 11.

24. Белов В.А. Договор аренды и государственная регистрация / В.А. Белов // Вестник Арбитражной практики. 2016. № 2.

25. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп. М., 2017.
26. Канчукоева А.В. Недвижимость как объект права собственности (вопросы теории и практики): дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015.
27. Качановский Ю.В. Римское право в XX веке // Право и политика. 2016. № 4.
28. Кузьмина И.Д. Понятие жилого помещения// Российская юстиция. 2001. № 9.
29. Ленковская Р.Р. Проблемы государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества // Нотариус. 2014. № 3.
30. Макеев П.В. К вопросу о понятии нежилого помещения // Гражданин и право. 2011. № 7.
31. Макеев П.В. О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения / Семейное и жилищное право // Закон. 2015. № 3.
32. Павлова Л. Ю. Проблемные аспекты понятия правового режима // Современное государство и право: проблемы теории и практики : сб. науч. ст. Владимир : Изд-во Владимир.юрид. ин-та, 2018.
33. Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М., 2016.
34. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Изд.: М., 2007.
35. Прихожан М. Из жилого в нежилое // Электронный журнал «Юрист». 2016. № 14.
36. Сафонов А.В. Нежилое помещение как объект гражданских прав Дис. ... к.ю.н./ Сафонов А.В. Екатеринбург, 2011.
37. Свит Ю. П. Жилищное право : учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. М., 2018.
38. Сидоренко А.Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. № 11. 2000.

39. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: учеб.-практ. пособие. М., 2016.
40. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учеб.-практ. пособие. 2-е изд. М., 2010.
41. Суханов Е.А. О понятии недвижимости // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008 - 2012 гг. М., 2013.
42. Харитонова Ю.В. Правовой статус нежилых помещений по российскому законодательству: автореф. дис. ... канд. юрид. наук, М., 2016.
43. Черепяхин Б.Б. Первоначальные способы приобретения права собственности по действующему праву // Труды по гражданскому праву. — М., 2014.
44. Чефранова Е. А. Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме// Закон. 2015. № 6.
45. Чимов З.В. К вопросу о понятии и признаках жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2017. № 4.
46. Чубаров В. В. Земельный участок: понятие о его составных частях и принадлежностях в зарубежном гражданском праве // Семейное и жилищное право. 2016. № 4.
47. Чубаров В. В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости // Право и экономика. 2013. № 3.
48. Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В. В. Чубаров. М., 2016.
49. Чубуков Г. В. Земельная недвижимость как правовая категория // Нотариус. 2013. № 4.
50. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич. М., 2015.
51. Шершеневич Г.Ф. Наука гражданского права в России. 2010.
52. Щенникова Л. В. Вещное право: Учебное пособие / Л. В. Щенникова. Пермь, 2017.

53. Эйриян Г. Переход прав на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение // Хозяйство и право. 2013. № 10.

54. Комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации части первой /Под редакцией Т.Е. Абовой, А.И. Кабалкиной. М., 2017.

Источники на иностранном языке:

55. Webster J. A. Webster's Real Estate Law in North Carolina : Possessory Estates and Present Interests in Real Property / by J.- A. Webster. Charlottesville, Virginia: Michie Co, 1988. - 825 p. / Dutta A. Testamentary Execution // The Max Plank encyclopedia of private law. Vol. II. Oxford, 2012.

56. Webster J. A. Webster's Real Estate Law in North Carolina : Possessory Estates and Present Interests in Real Property / by J.- A. Webster. Charlottesville, Virginia: Michie Co, 1988.

57. Wolfgang Hefermehl. Einfuhrung. Beck-Texte. AktG. GmbHG 23. A. 5010.

58. World Investment Report. The Triad in Foreign Direct Investment. United Nations. New York. 2011.

59. Doing Business in the USSR; Ernst & Whinney. 1988.

Материалы судебной практики:

60. Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 15 августа 2018 г. № 18-КГ18-137. // СПС Консультант Плюс.

61. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2008 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 17.09.2008). // СПС Консультант Плюс.

62. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 4 декабря 2017 года. // СПС Консультант Плюс.

63. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания». // СПС Консультант Плюс.

64. Апелляционное определение Белгородского областного суда по делу № 33- 63/2015 от 13 января 2015. // СПС Консультант Плюс.