

УДК 347.214.2

Холмова Елена Геннадьевна

канд. юрид. наук, доцент кафедры
гражданского и предпринимательского права
Новосибирский государственный университет
экономики и управления
Россия, Новосибирск
e.g.holmova@edu.nsuem.ru

Elena G. Kholmova

cand. legal Sciences, Associate Professor,
Department of Civil and Business Law
Novosibirsk State University of Economics
and Management
Russia, Novosibirsk

**О НЕИЗБЕЖНЫХ ПРОБЛЕМАХ,
ПОРОЖДАЕМЫХ ЛЕГАЛЬНЫМ
ОПРЕДЕЛЕНИЕМ ПОМЕЩЕНИЯ**

**ON THE INEVITABLE PROBLEMS
GENERATED BY THE LEGAL
DEFINITION OF PREMISES**

Аннотация

В работе анализируются новеллы российского гражданского законодательства о помещениях как объектах прав; сделан прогноз о возникновении трудностей в реализации исследуемых норм и внесено предложение по их совершенствованию.

Ключевые слова:

нежилое помещение, недвижимость

Abstract

The paper analyzes the novelties of the Russian civil legislation on premises as objects of rights; a forecast was made about the occurrence of difficulties in the implementation of the studied norms and a proposal was made to improve them.

Keywords:

non-residential premises, real estate

Пункт 1 ст. 141.4 ГК РФ, введенной в действие с 1 сентября 2022 г., гласит: «Помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях».

Хорошо уже то, что на уровне ГК, наконец-то, после долгих лет почти полного игнорирования не просто признано существование такого объекта недвижимости как помещение, но и сделана попытка определить, что оно собой представляет. Но попытка эта представляется не вполне удачной, во всяком случае, то определение, которое более десяти лет тому назад предлагалось в проекте реформирования гражданского законодательства (законопроект 47538-6), несмотря на краткость представляется намного более точным.

Вступившая в силу редакция, определяя помещение лишь как часть здания, способную быть использованной для каких-либо целей, создаёт, как минимум, два блока проблем, связанных с отсутствием ясности в том:

- 1) как именно должна быть обособлена соответствующая часть здания;
- 2) какие цели использования должны и могут учитываться.

По сути, статья 141.4 ГК РФ совершенно не дает ответа на вопрос, какая часть здания может считаться помещением. Учитывая, что определений, что такое часть здания, равно как и что такое часть любого другого объекта, законодательство также не содержит, можно сделать неутешительный вывод о том, что решение перекладывается в сферу реализации и применения права.

Дефиниция жилого помещения, вероятно, создаст меньше проблем, в силу достаточной ясности целей его использования и по причине наличия большого массива норм жилищного законодательства с уже устоявшимся правоприменением.

О нежилых помещениях такого сказать нельзя. Безусловно, судебно-арбитражная практика в отношении таких объектов уже существует, и складывалась она не один десяток лет. Однако ее формирование происходило в условиях отсутствия правил о помещениях в главном гражданско-правовом нормативном акте. А значит, теперь, при наличии таких правил, любые сложившиеся прецеденты и правовоположения могут быть оспорены, как противоречащие ГК. Тем самым, весь массив наработанной правоприменительной практики, касающейся нежилых помещений, становится если не совсем зыбким и эфемерным, то весьма ненадежным для дальнейшего использования.

Суды, как общей юрисдикции, так и арбитражные, могут очень скоро столкнуться с попытками обозначить как нежилые помещения самые разные фрагменты зданий.

Цивилистика в настоящее время тоже не готова дать четкое определение спорному объекту, хотя попытки предпринимаются не только разработчиками законопроектов, но и опытными учеными, и молодыми исследователями. Иногда эти попытки приводят к странному результату. Так, Ю.А. Литвин вообще отождествляет помещения со строениями: «Нежилые помещения – это индивидуальные и обособленные строения, которые используются по единому хозяйственному назначению» [6, 129]. А заслуженный деятель науки профессор Е.А. Суханов не считает нужным выделение такой категории, полагая, что в соответствии с доктриной пандектного права объектами недвижимости следует считать только земельные участки [7, 17].

В далеком 2002 году Высший арбитражный суд РФ указал на то, что «Договор между собственником здания и другим лицом, на основании которого последнее использует отдельный конструктивный элемент этого здания для рекламных целей, не

является договором аренды» (п. 1 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой от 11.01.2002 № 66). Тогда речь шла о крыше здания, на которой размещалась реклама, а вывод суда обосновывался несколько дискуссионным рассуждением о том, что поскольку крышу отдельно от здания нельзя использовать, то она и не объект аренды. Но отдельно от здания невозможно использовать никакую его часть, однако из этого не вытекает невозможность использования части здания.

Сейчас процитированному выводу ВАС смело можно противопоставить новую норму закона: помещение – это часть здания, пригодная и подходящая для любых целей. Крыша является частью здания и ее можно использовать для целей размещения рекламы (и для других целей тоже, но оставим другие цели за рамками исследования), значит, она является помещением, причем совершенно очевидно – нежилым. История с крышей – это реальная и распространенная экономическая ситуация, которая теперь должна разрешаться с учетом изменений в законодательстве. Суд не может указать в решении: «Крыша – не помещение, потому что это абсурд», суд должен руководствоваться законом, а по закону крыша вполне подпадает под определение нежилого помещения.

Точно также частью здания является стена, парапет на крыше, фундамент. Спорно, с натяжкой, во все же можно считать частью здания окно с внешним и внутренним подоконниками, крыльцо и даже лестничные перила, особенно если они выполнены из камня, и многое другое. Можно придумать способ использования отдельного кирпича в стене здания, например, для установки внутри него какого-либо автономно работающего миниатюрного электронного устройства, и этот кирпич, являясь частью здания и будучи используемым для определенной цели, однозначно соответствует легальному определению нежилого помещения, то есть, кирпич юридически превращается в помещение.

Без действующей на сегодняшний день легальной дефиниции никто не стал бы считать вышеперечисленные фрагменты зданий помещениями, но именно легальная дефиниция позволяет это сделать.

Именно определение помещения как части здания является в корне неверным и порождает проблемы. Если абстрагироваться от легального определения, то можно сказать, что помещение в действительности – это пространство внутри здания, ограниченное полом, потолком, стенами и/или другими конструктивными элементами здания. То есть, лестница, даже очень большая и капитальная – никакое не

помещение, а вот пространство под лестницей, «каморка», даже самая маленькая, помещением вполне может быть. Законодательно именно это и следовало закрепить: помещение – трехмерное пространство в здании, включая ограничивающие его строительные конструкции.

Можно воспользоваться и дефиницией из упомянутого выше старого законопроекта. Пункт первый статьи 298 ГК в редакции Проекта Федерального закона N 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации" содержит общую дефиницию помещения: «Помещением признается часть здания или сооружения, ограниченная трехмерным замкнутым контуром, пригодная для использования». В соответствии со статьей 298.4 ГК РФ в редакции того же законопроекта, нежилым помещением признается помещение, предназначенное для целей, не связанных с проживанием граждан. Коротко и точно. Трехмерный контур во второй дефиниции уже не упоминается, поскольку необходимости в этом нет, он подразумевается благодаря однозначному указанию на то, что нежилое помещение – это помещение.

Надо сказать, что упоминание замкнутого контура тоже не вполне панацея: при желании, таким контуром можно ограничить и тот же парапет на крыше. Указание на то, что помещение есть пространство, представляется более точным и отвечающим потребностям практики.

Представляется, что для целей эффективного, справедливого и логичного правоприменения в дефиниции нежилого помещения должно быть:

- 1) указано, что оно представляет собой пространство внутри здания, замкнутое трехмерным контуром;
- 2) названы хотя бы основные способы использования, которые законодатель считает относимыми к помещению;
- 3) определено, относятся ли к помещению стены и межэтажные перекрытия.

Безусловно, перечисленные условия могут представляться дискуссионными, но при их соблюдении проблем в реализации норм права о нежилых помещениях проблем окажется меньше.

Список использованных источников

1. Величко, В. Регистрация права собственности на помещение: условия, судебная практика, зарубежный опыт / В. Величко // Цивилистика. – 2020. – Т. 2. – № 6. – С. 89-123. – EDN YJMNSH.
2. Келлер, Н. В. К вопросу теоретического аспекта понятия «нежилое помещение» / Н. В. Келлер // Молодой исследователь: вызовы и перспективы : сборник статей по материалам CLXXXVII международной научно-практической конференции, Москва, 26 октября 2020 года. – Москва: Общество с ограниченной ответственностью "Интернаука", 2020. – С. 60-62. – EDN CIOHTE.
3. Козлова, М. Н. Понятие и элементы договора аренды нежилых помещений / М. Н. Козлова // Синергия Наук. – 2020. – № 43. – С. 711-721. – EDN EKYVKQ.
4. Котельников, М. А. Понятие нежилых помещений в судебной строительно-технической экспертизе / М. А. Котельников // Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. – 2020. – № 1. – С. 22. – EDN GSIHAM.
5. Краденов, А. В. К вопросу о понятии и признаках нежилого помещения / А. В. Краденов // Аллея науки. – 2019. – Т. 1. – № 4(31). – С. 605-608. – EDN DMHQET.
6. Литвин, Ю. А. Нежилые помещения как объект гражданских прав / Ю. А. Литвин. – Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2019. — № 28 (266). — С. 128-130. — URL: <https://moluch.ru/archive/266/61543/> (дата обращения: 29.09.2022).
7. Суханов, Е.А. Недвижимость в системе объектов гражданских прав // Журнал российского права. 2021. Т. 25. № 1. – С. 16-22.