

Статья посвящена анализу понятия жилого помещения. Автор раскрывает правовую сущность данного понятия и приходит к выводу о противоречии действующих норм Жилищного кодекса и Проекта изменений в Гражданский кодекс РФ.

Ключевые слова: жилое помещение; недвижимое имущество; пригодность и предназначенность для проживания.

The article is devoted to analyzing of the term “living quarter”. The author reveals a legal entity of this concept and concludes with pointing to the contradiction between actual Housing Code and the draft amendments to the Civil Code.

Key words: living quarter; estate property; habitability and purpose to living.

О. Г. Миролубова

Ярославский государственный университет им. П. Г. Демидова

E-mail: infidem@mail.ru

О понятии жилого помещения

Научная статья

O. G. Mirolyubova

P. G. Demidov Yaroslavl State University

E-mail: infidem@mail.ru

Regarding the Term “Living Quarter”

Scientific article

Легальное определение понятия жилого помещения содержится в п. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ). Из анализа данной нормы следует вывод, что существенными признаками понятия жилого помещения являются: изолированность, отнесение к объектам недвижимого имущества, пригодность для постоянного проживания граждан.

Изолированность жилого помещения означает его структурную обособленность от других жилых помещений, наличие самостоятельного выхода к помещениям общего пользования в доме или непосредственно на земельный участок. В литературе этот признак подвергается сомнению. Так, Ю. К. Толстой отмечает, что «в домах или квартирах, принадлежащих гражданам на праве собственности, внаем могут сдаваться и неизолированные жилые помещения (например, проходная комната или запроходная комната или часть комнаты)... Достаточно широко распространено и поселение угловых жильцов (например, студентов), т. е. сдача внаем части комнаты» [1, с. 125]. Б. М. Гонгало замечает, что не исключено возникновение жилищных прав на неизолированные части жилого дома или квартиры, в частности при заключении договора поднайма и вселении временных жильцов [2].

© Миролубова О. Г., 2015

На наш взгляд, и в приведенных случаях объектом права пользования будет изолированное жилое помещение, в том числе и вспомогательные помещения, входящие в его состав, но с определенным в договоре или соглашении порядком пользования.

Признание жилого помещения объектом недвижимого имущества означает, во-первых, его соответствие понятию недвижимой вещи, данному в ст. 130 ГК РФ, во-вторых, его способность быть объектом гражданских прав и гражданского оборота. Однако действующая редакция ст. 130 ГК не включает помещения в перечень недвижимых вещей.

Необходимо заметить, что и в юридической науке помещения как недвижимость занимают спорное положение. Некоторые ученые определяют помещение как пространство, ограниченное трехмерным контуром, не являющееся вещью (И. А. Дроздов [3, с. 11], С. А. Степанов [4, с. 147]), другие полагают, что помещение как часть здания не имеет материального выражения (в отличие от здания) и представляет собой юридическую фикцию, вещь только в юридическом, а не материальном смысле (Е. А. Суханов [5, с. 405], А. П. Сергеев [6, с. 256]). Сторонники концепций «пространства» и «фикции» считают, что у помещений, в отличие от зданий и сооружений, отсутствует прочная связь с землей,

и они могут считаться недвижимостью только в силу указания закона. Б. М. Гонгалло называет эти концепции «близнецами-братьями», поскольку «та и другая базируются на отрицании материальности жилого помещения, отрицании недвижимого характера жилого помещения, объявлении квартиры, комнаты недвижимостью в силу закона» [7, с. 27].

Но немало исследователей полагают, что помещение представляет собой недвижимую вещь, причем недвижимую по своей природе, а не в силу закона (Г. Ф. Шершеневич [8, с. 355], О. А. Городов [9, с. 12–13], П. И. Седугин [10, с. 56], Б. М. Гонгалло [7, с. 28–29], О. Г. Алексеева [11, с. 17–22] и др.). По их мнению, помещения тесно связаны с землей через здания, строения, частью которых они являются, и обладают свойством перемещаемости (не могут быть перемещены ни со зданием, ни без него, без ущерба их назначению). Полагаем, что эта концепция наиболее убедительна, поскольку помещение, являясь неотъемлемой составной частью здания, физически неотделимое от него, не может иметь иную природу, чем само здание, которое, бесспорно, является недвижимой вещью. Кроме того, на наш взгляд, помещение – это не только пространство, ограниченное стенами и перекрытиями; напротив, сами стены, пол и потолок (имеющие материальную природу) принадлежат помещению, так же как и зданию, поскольку без них не было бы помещения.

Тем не менее авторы Проекта федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Проект изменений ГК РФ, Проект) [12] являются скорее приверженцами концепций фикции и пространства, определяя помещение как часть здания или сооружения, ограниченную трехмерным замкнутым контуром, пригодную для использования (ст. 298 Проекта). Кроме того, в перечень недвижимых вещей ст. 130 ГК (в редакции Проекта) включены «жилые и нежилые помещения, выделенные в установленном порядке в качестве объектов гражданских прав», но не в ряду объектов, прочно связанных с землей, а обособленно. Данный факт свидетельствует о том, что помещение понимается авторами Проекта как вещь в юридическом смысле.

В настоящий момент, пока соответствующие изменения в ГК РФ не внесены, вывод о том, что законодатель все-таки считает жилые помещения (например, квартиры) объектами недвижимости,

можно сделать лишь из системного анализа других статей ГК РФ, в частности, ст. 334 (Залог), 549 (продажа недвижимости), 601 (Договор пожизненного содержания с иждивением), а также Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Третий признак жилого помещения – пригодность его для постоянного проживания граждан – указывает, во-первых, на целевое назначение данного вида имущества (предназначенность для проживания), которое раскрывается в ст. 17 ЖК, во-вторых, означает его соответствие установленным санитарно-техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (пригодность для проживания).

Пригодность для постоянного проживания, по мнению О. В. Кириченко, означает наличие конструктивной и функциональной возможности всевозможного (в любое время года, независимо от погодных условий) проживания в нем граждан в течение длительного срока, а также безопасность жилого помещения при его использовании по назначению [13, с. 42–44].

Как отмечает указанный автор, в ряде зарубежных стран жилые помещения считаются пригодными для постоянного проживания граждан, если отвечают требованиям благоустроенности. Так, во Франции сдаваемое внаем жилье должно состоять, по крайней мере, из одной жилой комнаты и вспомогательных помещений – кухни или кухонного угла, ванной и т. д. Помещение должно быть газифицировано, электрифицировано, обеспечено горячей и холодной водой, канализацией, вентиляцией. По мнению О. В. Кириченко, благоустроенность жилого помещения является одним из параметров, определяющих пригодность помещения для постоянного проживания [13, с. 43]. Анализируя понятие благоустроенности, определение которого в жилищном законодательстве отсутствует, автор понимает его, на наш взгляд, слишком широко, включая в него и место расположения жилого помещения в черте населенного пункта, и состояние здания (характер строения), в котором это помещение находится. Полагаем, что перечисленные выше характеристики являются признаками пригодности жилого помещения для проживания, а понятие благоустроенности означает наличие комплекса коммунально-бытовых удобств, которые, в свою очередь, определяются наличием инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, газоснабжения и вентиляции.

Исходя из буквального толкования норм российского жилищного законодательства, каждое жилое помещение должно быть пригодным для постоянного проживания, но при этом не всякое жилое помещение должно быть обязательно благоустроенным (ст. 89–90 ЖК РФ). Поэтому благоустроенность не является существенным признаком жилого помещения.

В юридической литературе отмечается, что, в отличие от первых двух признаков, присущих как жилым, так и нежилым помещениям, признак пригодности для постоянного проживания выступает критерием деления помещений на жилые и нежилые [14]. Авторы этой точки зрения полагают, что признак предназначенности носит субъективный характер, а категория пригодности – объективный [3, с. 14].

Данная точка зрения совпадает с позицией Конституционного Суда РФ, который в своем Постановлении от 14.04.2008 г. № 7-П по делу о проверке конституционности абз. 2 ст. 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» фактически распространил правовой режим жилых домов на жилые строения, возведенные на дачных и садовых земельных участках, расположенных в пределах населенных пунктов, при условии пригодности этих строений для постоянного проживания [15]. Вывод Конституционного Суда обоснован тем, что, в отличие от прежнего порядка государственного учета жилищного фонда, основанного на критерии функционального назначения строения, действующая в настоящее время система государственного учета жилищного фонда, исходя из нового гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, в качестве критерия называет фактическую пригодность жилого строения для постоянного проживания и тем самым не исключает возможность отнесения пригодных для проживания жилых строений, расположенных на садовых земельных участках, к индивидуальному жилищному фонду.

Вместе с тем ряд ученых выделяет в качестве существенного признака, отличающего жилое помещение, его предназначенность для постоянного проживания [16]. По их мнению, предназначенность – изначально заданная функция жилого помещения, которая не зависит от характера его фактического использования и не связана с его фактической пригодностью для проживания [17, с. 30].

П. В. Макеев отмечает, что в действующем гражданском и жилищном законодательстве, как и в пре-

жнем, содержится указание и на предназначенность (ст. 7 ЖК РСФСР, ст. 288 ГК РФ, ст. 17 ЖК РФ), и на пригодность (ст. 109, 333 ГК РСФСР 1964 г.; ст. 673 ГК РФ, ст. 15 ЖК РФ). Однако эти признаки изложены в разных статьях нормативного правового акта, что допускает неоднозначное толкование норм. Автор обосновывает точку зрения, что предназначенность для постоянного проживания граждан, наряду с пригодностью, является определяющим признаком жилого помещения, который должен быть отражен в его определении [18, с. 44–47]. А. В. Халдеев также полагает, что признак пригодности для определения жилого помещения не является самостоятельным, поскольку при изменении целевого назначения жилого помещения (переводе его в нежилое), без соответствующей перепланировки и переустройства, данное помещение, оставаясь пригодным для проживания, жилым уже не является [19, с. 112]. По нашему мнению, это обоснованная точка зрения, с которой следует согласиться.

И. А. Дроздов выделяет еще один существенный признак жилого помещения, отсутствующий в его определении, – наличие входа [3, с. 11]. По нашему мнению, он является излишним, поскольку поглощается признаками изолированности и пригодности для проживания.

С. И. Сулова, рассматривая жилые помещения как объекты жилищных отношений, выделяет 4 основные функции, выполняемые жилыми помещениями: защитную, социальную, экономическую и индивидуалистическую. Она справедливо замечает, что отношение к жилому помещению исключительно как к товару, объекту, способному принести доход, невозможно. Поэтому при конструировании норм, связанных с оборотом жилого помещения, законодатель не может исходить только из его экономической функции. Более того, по мнению автора, правильно исходить из презумпции защитной и индивидуалистической функций, придавая существенное значение факту проживания в жилом помещении [20, с. 47]. Соглашаясь с данной позицией, заметим, что наиболее ярко конфликт гражданско-правового и жилищно-правового понимания жилого помещения проявляется в режиме общей долевой собственности, что требует от законодателя особого подхода к жилым помещениям как к специальному виду недвижимого имущества, в том числе специализации правовых норм о долях в праве на жилые помещения [21, с. 60].

В Проекте изменений ГК РФ (ст. 298.1) дано определение жилого помещения: это помещение,

предназначенное для проживания граждан. В п. 2 той же статьи содержится еще один признак жилого помещения – пригодность для проживания (причем отсутствует указание на постоянный характер проживания). Из определения исчезли признаки изолированности и указания на объект недвижимого имущества (а в соответствии со ст. 130 ГК в ред. Проекта не всякое помещение признается недвижимой вещью). При этом признака изолированности не содержится и в определении понятия «помещение», данном в ст. 298 (в ред. Проекта), поскольку ограниченность трехмерным замкнутым контуром сама по себе не означает, что помещение не является смежным с другим. На наш взгляд, определение понятия «жилое помещение» в Проекте ГК не является удачным, к тому же вступает в противоречие с нормами действующего ЖК РФ, что потребует приведения последних в соответствие с новым ГК. Полагаем необходимым доработать определение понятия «жилое помещение», закрепив в нем все существенные признаки данного понятия.

Ссылки

1. Толстой Ю. К. Жилищное право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2011. 192 с.
2. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П. В. Крашенинникова. М.: Статут, 2012 // СПС «КонсультантПлюс».
3. Дроздов И. А. Понятие жилого помещения // Закон. 2006. № 8. С. 10–15.
4. Степанов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004. 223 с.
5. Гражданское право: учебник: в 4 т. / отв. ред. проф. Е. А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2008. Т. 1. 720 с.
6. Гражданское право: учебник: в 3 т. 6-е изд., перераб. и доп. / отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. М.: Проспект, 2005. Т. 1. 765 с.
7. Гонгало Б. М. Жилые и нежилые помещения – объекты недвижимости // Российское право: образование, практика, наука. 2009. № 9 (62). С. 26–30.
8. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М.: Фирма СПАРК, 1995. 556 с.
9. Городов О. А. Жилищное право: учебное пособие. М.: Юрайт, 2001. 195 с.
10. Седугин П. И. Жилищное право: учебник для ВУЗов. М.: Норма, 2003. 384 с.
11. Алексеева О. Г. Жилое помещение: фикция, пространство, материальный объект? // Семейное и жилищное право. 2008. № 1. С. 17–22.
12. Законопроект № 47538-6 //www.base.garant.ru/5762296 (дата обращения: 10.12.2014)
13. Кириченко О. В. Пригодность для постоянного проживания – существенный признак жилого помещения, предоставляемого по договорам коммерческого и социального найма // Семейное и жилищное право. 2011. № 6. С. 42–44.
14. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / под ред. С. П. Гришаева, А. М. Эрделевского. М.: Юрист, 2005. 894 с.
15. Российская газета. 2008. 26 апр., № 92.
16. Шешко Г. Ф. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Контракт, Инфра-М, 2008. 335 с.
17. Кузьмина И. Д. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. 2001. № 9. С. 29–30.
18. Макеев П. В. О роли категории предназначности в определении понятия жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2010. № 6. С. 44–47.
19. Халдеев А. В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. 2006. № 8. С. 104–116.
20. Сулова С. И. Функции жилого помещения как объекта жилищных отношений // Семейное и жилищное право. 2013. № 3. С. 45–47.
21. Миролюбова О. Г. О делимости жилых помещений // Вестник Ярославского государственного университета им. П. Г. Демидова. Серия Гуманитарные науки. 2013. № 4. С. 58–60.