

УДК 347.22

Статья посвящена анализу актуальных изменений в законодательстве, в результате которых помещения и «машино-места» отнесены к недвижимому имуществу. Автор выявляет пробелы, противоречия в действующем и измененном законодательстве, проблемы правоприменения и находит способы их разрешения.

Ключевые слова: жилое помещение; нежилое помещение; «машино-место»; недвижимое имущество..

The article is devoted to the analysis of current changes in legislation, in which premises and «parking lots» are related to real estate. The author reveals the gaps, contradictions in the existing and amended legislation, law enforcement issues and proposes ways to resolve them.

Keywords: living quarter, nonresidential premise, «parking lot», estate property.

О. Г. Миролюбова

Ярославский государственный университет им. П. Г. Демидова

E-mail: infidem@mail.ru

О новом правовом режиме некоторых объектов в жилищном праве

Научная статья

O. G. Mirolyubova

P. G. Demidov Yaroslavl State University

On New Juridical Norms of the Housing Law for Certain Objects

Scientific article

Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившим в силу с 01.01.2017, внесены изменения в ст. 130 ГК РФ. В перечень недвижимых вещей, содержащихся в данной статье включены следующие объекты:

– помещения (жилые и нежилые);

– машино-места (т. е. предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений), *при условии* если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Одновременно с 01.01.2017 вводится в действие Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которым предусмотрен кадастровый учет «машино-мест» и государственная регистрация права индивидуальной собственности на них.

До этого момента правовая природа помещений (в том числе жилых) как объектов недвижимо-

сти носила неопределенный характер, поскольку в ст. 130 ГК РФ среди недвижимых вещей они не упоминались, и сделать вывод об их недвижимой природе можно было лишь путем системного анализа иных норм ГК РФ (ст. 334, 549, 601 и др.), Жилищного Кодекса РФ (ст. 15) и ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ст. 1, 23, 23.1, 23.2, 25.6, 26.1). В юридической науке, как известно, также существует дискуссия о природе помещений. Одни ученые относят их к недвижимости в силу их физической природы, другие же полагают, что, не являясь по своей природе вещами, помещения могут быть отнесены к таковым лишь в силу прямого указания закона [1, с. 2–4; 2, с. 17–19; 3, с. 49–50]. Внесение дополнения в статью 130 ГК в части отнесения жилых и нежилых помещений к недвижимому имуществу, хотя и не прекращает теоретический спор о природе данных объектов, однако устраняет пробел в указанной статье. Вместе с тем помещения рассматриваются в качестве объектов недвижимого имущества только

© Миролюбова О. Г., 2017

при условии, если их границы описаны в установленном законодательством о кадастровом учете порядке.

Закон «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает кадастровый учет помещений, имеющих характеристики, позволяющие определить их в качестве индивидуально-определенной вещи.

Жилые помещения как объекты гражданских и жилищных прав, как объекты недвижимости должны обладать свойством изолированности (ст. 15 ЖК). Согласно п. 34 ч. 1 ст. 26 и ст. 27 Закона о государственной регистрации недвижимости кадастровый учет помещения невозможен, в случае если помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест).

В сведениях кадастрового учета должен быть указан конкретный вид жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством (п. 23 ч. 4 ст. 8 Закона). Статья 16 ЖК РФ предусматривает пять видов (а точнее, три вида и два подвида) жилых помещений: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры и комната. Таким образом, жилое помещение, подлежащее кадастровому учету, должно относиться к одному из этих видов (подвидов).

Жилищный кодекс не содержит определения понятий «часть жилого дома» и «часть квартиры». Кроме того, законодатель не конкретизирует, что подразумевается под жилым домом: только индивидуальный жилой дом (на одну семью) или жилой дом, как индивидуальный, так и состоящий из двух или нескольких изолированных частей. На практике под жилым домом обычно понимается индивидуальный жилой дом (имеющий один вход, предназначенный для проживания одной семьи). Под частью жилого дома понимается выделенная в натуре обособленная часть индивидуального жилого дома.

В судебной практике очень часто разрешаются споры между участниками общей собственности на жилой дом о разделе жилого дома или о выделе в натуре доли участника общей собственности. Заявленное требование подлежит удовлетворению при условии делимости дома, т. е. при наличии технической возможности разделить дом на самостоятельные обособленные изолированные части (помещения) [4]. В результате такого раздела образуются новые объекты – части

жилого дома, которые подлежат кадастровому учету, а права на них – регистрации в Едином государственном реестре прав. Но тут возникает проблема, которая заключается в неопределенности правового статуса жилых помещений, возникающих в результате раздела индивидуального жилого дома.

Суть этой проблемы раскрыта в Информационном письме Минэкономразвития от 17.09.2015 № ОГ-Д23-12090, в котором содержится анализ конкретного правоприменительного казуса и сделан вывод о том, что постановка на государственный кадастровый учет помещений в индивидуальном жилом доме и последующее их введение в гражданский оборот в качестве самостоятельных объектов гражданских прав не предусмотрено ни действующим законодательством, ни вступившим в силу с 1 января 2017 года законом «О государственной регистрации недвижимости».

Более того, в ч. 7 ст. 41 указанного Закона содержится правило о том, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в жилом строении, возведенном на дачном либо садовом земельном участке, не допускаются.

Суть казуса, рассматриваемого в Письме Минэкономразвития, заключается в следующем. Решением суда индивидуальный жилой дом разделен между сособственниками, за каждым из них признано право собственности на самостоятельную часть жилого дома. Бывшие сособственники обратились в уполномоченный орган за постановкой вновь образованных объектов на кадастровый учет и последующей регистрацией права собственности на них. В кадастровом учете образованных по решению суда объектов заявителям было отказано на том основании, что постановка на учет помещений в индивидуальном жилом доме как самостоятельных объектов недвижимости не предусмотрена положениями частей 1–3 статьи 16 ЖК РФ. Ситуация усложнялась тем, что в решении суда возникшие при разделе жилого дома части были условно названы квартирами, но, как указано в Письме Минэкономразвития, квартиры могут быть самостоятельными объектами лишь в составе многоквартирного дома, который, в свою очередь, может

быть построен только на земельном участке, предназначенном для строительства и обслуживания именно многоквартирного дома. Жилой дом в рассматриваемом казусе имел статус объекта индивидуального жилищного строительства.

В связи с содержащимся в новом Законе о государственной регистрации прямым запретом на признание отдельных помещений в индивидуальном жилом, садовом и дачном доме самостоятельными объектами недвижимости, возникает вопрос о дальнейшей судьбе правоприменительной практики о разделе домовладений. Законодатель не конкретизирует, распространяется ли этот запрет на части жилого (садового, дачного) дома, которые сами по себе соответствуют всем признакам жилого помещения, или только на те помещения, которые не обладают этими признаками, в частности свойством изолированности. По нашему мнению, в ч. 7 ст. 41 указанного закона необходимо внести уточнение о том, что данный запрет распространяется только на те жилые дома, реальный раздел которых невозможен.

Кроме того, полагаем, что ст. 16 ЖК РФ также нуждается в уточнении. Прежде всего ее нормы необходимо согласовать с Градостроительным кодексом РФ, в ч. 2 ст. 49 которого объекты малоэтажной застройки (с числом этажей не более трех) подразделяются на объекты индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящие жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи) и жилые дома блокированной застройки (жилые дома, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену без проемов с соседним блоком, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования). Данная классификация жилых домов должна быть отражена в статье 16 ЖК РФ.

Помимо этого, в ст. 16 ЖК РФ необходимо определить понятие «часть жилого дома»: это структурно обособленная часть жилого здания, состоящая из одной или нескольких комнат и помещений вспомогательного использования, представляющая собой блок в жилом доме блокированной застройки либо образованная в результате раздела индивидуального жилого дома.

Указанные уточнения позволят избежать неопределенности правового статуса части жилого дома и преодолеть юридические препятствия к его разделу, если такой раздел технически возможен.

Но полагаем, что существует и иной путь преодоления этой неопределенности, который заключается в обязательном изменении статуса «индивидуального жилого дома» на «жилой дом блокированной застройки» в случае заинтересованности собственников в его разделе и при наличии технической возможности такого раздела. При изменении статуса индивидуального жилого дома на блокированный препятствия для кадастрового учета самостоятельных частей такого дома будут устранены. Однако такая возможность и процедура изменения правового режима должна быть предусмотрена в законе.

Машино-места как части нежилых помещений в зданиях (в том числе многоквартирных домах) до внесения указанных выше изменений в ст. 130 ГК РФ и введения в действие Закона «О государственной регистрации недвижимости» не признавались самостоятельными объектами гражданских прав, поскольку не имели материальных (физических) границ, а индивидуализировались только путем разметки на покрытии пола в соответствующем помещении.

Согласно официальной позиции Минэкономразвития РФ, изложенной в Письме от 26.05.2015 № ОГ-Д23-7475, действующим законодательством не предусмотрено участие в гражданском обороте части объекта недвижимости в качестве самостоятельного объекта. Кроме того, понятие и правовой режим «машино-места» в законе не установлены, «машино-место» не отвечает признаку изолированности, в связи с чем не может подлежать учету в качестве помещения. Исходя из изложенного право конкретного лица на «машино-место» должно оформляться как право на долю в общей долевой собственности на здание или помещение, в котором оно находится. Данная позиция нашла подтверждение и в судебной практике.

Такой подход, хотя и правильный с теоретической точки зрения, усложнял оборот «машино-мест», в частности, к ним должны были применяться правила ГК РФ об общей собственности (ст. 246, 247, 250, 252 и др.). В результате начала складываться практика по выделу в натуре долей

в праве собственности на нежилое помещение и регистрации права на отдельное «машино-место» как помещение, а также по признанию «машино-места» самостоятельным объектом недвижимости, предметом договоров аренды и ипотеки. Такой подход опирался в том числе на налоговое законодательство, признающее «машино-место» самостоятельным объектом налогообложения наряду с другими объектами недвижимости [5, с. 38–40].

Неоднозначность правового режима «машино-мест», расположенных в помещениях подвалов и цокольных этажей многоквартирных жилых домов, усложнялась еще и тем, что ст. 36 ЖК РФ относит нежилые помещения технических подвалов, а также другие помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, к общему имуществу в многоквартирном доме. Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, построенные за счет средств собственников помещений, относятся к помещениям общего пользования и входят в состав общего имущества жилого дома. Данная позиция нашла отражение в Постановлении Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 6037/13 по делу № А40-29754/12-127-277.

С такой квалификацией статуса помещений встроенной автостоянки с «машино-местами» нельзя согласиться. Согласно ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу в многоквартирном доме относятся нежилые помещения, предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме и не принадлежащие отдельным собственникам. Таким образом, если финансирование строительства встроенной автостоянки осуществлялось отдельными лицами (участниками долевого строительства, застройщиком, инвесторами и т. д.) не в составе общего имущества в многоквартирном доме, то данная автостоянка приобретает статус нежилого помещения в многоквартирном доме, принадлежащего конкретному собственнику (собственникам). Лишь в случае, когда встроенная автостоянка была создана за счет средств всех участников долевого строительства, она входит в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Новый правовой режим «машино-мест» в составе помещения встроенной автостоянки в многоквартирном доме как самостоятельных объектов недвижимого имущества существенно облегчит гражданский оборот этих объектов. В частности, в случае отчуждения «машино-места» его собственнику уже не потребуется извещать других участников долевой собственности в целях обеспечения их права преимущественной покупки. А для сдачи «машино-места» в аренду третьему лицу не потребуется согласия всех собственников.

Однако необходимо заметить, что возможность признания «машино-места» (как части здания или сооружения) объектом недвижимого имущества никак не влияет на правовую природу автостоянок и парковочных мест, находящихся на земельных участках, на которых расположены многоквартирные дома. В силу прямого указания ст. 36 ЖК РФ такие автостоянки и парковочные места входят в состав общего имущества многоквартирного дома. Как справедливо отмечает Г. В. Синцов, неопределенность статуса «парковочных мест» и «машино-мест» приводит к злоупотреблениям со стороны застройщиков, которые пытаются зарегистрировать право собственности отдельных лиц (в том числе самих застройщиков) на автомобильные стоянки или парковочные места, расположенные на придомовой территории, тем самым грубо нарушая права собственников помещений в многоквартирном доме. В результате таких действий у собственников происходит уменьшение земельного участка в составе общего имущества, что, в силу ч. 3 ст. 36 ЖК РФ, возможно только по единогласному решению общего собрания всех собственников помещений [6, с. 15–16].

Следует согласиться с указанным автором, что четкое установление в законе правового режима для «машино-мест» позволит избежать недобросовестных действий со стороны строительных компаний. Поэтому считаем необходимым внести изменения в ст. 36 Жилищного кодекса, определив в нем следующий правовой режим автостоянок и парковочных мест («машино-мест»):

1) автостоянки и парковочные места, расположенные на придомовой территории, являются объектами, входящими в состав общего имущества в многоквартирном доме;

2) встроенные автостоянки в многоквартирных домах имеют статус нежилых помещений, принадлежащих отдельным собственникам на праве общей долевой собственности (за исключением автостоянок, созданных за счет средств всех собственников помещений в многоквартирном доме);

3) «машино-места», расположенные в нежилых помещениях многоквартирных домов, границы которых описаны в установленном законодательством о кадастровом учете порядке, признаются самостоятельными объектами гражданских прав.

Ссылки

1. Гонгало Б. М. Жилое помещение – объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 2–4.

2. Алексеева О. Г. Жилое помещение: фикция, пространство, материальный объект? // Семейное и жилищное право. 2008. № 1. С. 17–22.

3. Миролубова О. Г. О понятии жилого помещения // Вестник ЯрГУ им. П. Г. Демидова. Серия Гуманитарные науки. 2015. № 1. С. 49–52.

4. О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10 июня 1980 года № 4 (в ред. от 06.02.2007) // СПС КонсультантПлюс, 2016 (дата обращения: 01.11.2016).

5. Рузакова О. А., Рузаков А. Б. Проблемы определения правовой природы «машино-места» в гражданском и жилищном праве // Семейное и жилищное право. 2016. N 4. С. 38–42.

6. Синцов Г. В. Правовая оценка возможности признания парковочных мест недвижимым объектом // Правовые вопросы недвижимости. 2016. N 1. С. 14–16.