

# ЗДАНИЕ И ПОМЕЩЕНИЕ В НЕМ: правовой режим



**Сергей Стрембелев**

канд. юрид. наук, руководитель практики недвижимости адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»

ПРОБЛЕМЫ СООТНОШЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ И ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ ОНО НАХОДИТСЯ, КАК ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ ДАВНО ЯВЛЯЮТСЯ ОСТРЫМИ В ПРАКТИКЕ И ДОКТРИНЕ. НЕКОТОРЫЕ ИЗ НИХ РЕШЕНЫ ПОПРАВКАМИ В ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РФ. ПРИНЕСУТ ЛИ НОВЕЛЛЫ ПОЛЬЗУ ИЛИ ВЫЗОВУТ НОВЫЕ ВОПРОСЫ? КАКАЯ МОДЕЛЬ РЕГУЛИРОВАНИЯ СОВРЕМЕННЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ В ДАННОЙ СФЕРЕ ОПТИМАЛЬНА?

## Поэтажная собственность

В настоящее время жилые и нежилые помещения в зданиях признаны самостоятельными объектами гражданских прав на уровне федеральных законов.

Законодательство и судебная практика исходят из того, что здание, в котором сформированы жилые или нежилые помещения как самостоятельные объекты гражданских прав, само по себе не может являться самостоятельным объектом гражданских прав.

Так, в соответствии с п. 1 ст. 24 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ) в случае образования двух и более объектов недвижимости их постановка на учет осуществляется одновременно. При этом представляется одно заявление о кадастровом учете всех образуемых объектов недвижимости.

Как указано в абз. 1 п. 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 (далее – Постановление № 64), если собственник здания в соответствии со ст. 24 Закона № 221-ФЗ принимает решение о выделении из состава здания одного или нескольких помещений, то право собственности на здание в целом прекращается в момент внесения в ЕГРП записи «ввиду утраты зданием правового режима объекта недвижимости, на который может быть установлено право собственности одного лица».

Здания с точки зрения их кадастрового учета подразделяются на:

- нежилые здания;
- жилые дома;
- многоквартирные дома.

Модель поэтажной собственности может применяться в случае как с жилыми, так и нежилыми зданиями.

## Многоквартирные дома

Многоквартирным домом признается «совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме». При этом многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в нем в соответствии с жилищным законодательством (Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47).

Суды используют указанный нормативный правовой акт для определения того, является ли конкретное здание многоквартирным домом (постановления ФАС Волго-Вятского округа от 30.10.2007 по делу № А43-7060/2007-26-243, Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.11.2009 по делу № А23-4525/2009А-13-229, Определение Московского областного суда от 02.09.2010 по делу № 33-16940).

К подобному зданию, в частности, применяются нормы о порядке управления многоквартирным домом, а также положения о признании его аварийным.

## Нежилые здания

Законодательное регулирование отношений по поводу таких зданий является весьма скудным по сравнению с законодательством о многоквартирных домах.

**Судебная практика исходит из того, что если здание состоит только из нежилых помещений, то к нему применяются некоторые нормы, касающиеся многоквартирных домов, в т. ч. общего имущества многоквартирных домов, по аналогии.**

В частности, собственнику помещения в нежилом здании во всех случаях принадлежит доля

в праве общей собственности на общее имущество в нем (абз. 3, 4 п. 1 Постановления № 64).

С учетом данного разъяснения некоторые арбитражные суды приходят к выводу о том, что в случае строительства нежилого здания помещения или объекты, относящиеся к его общему имуществу, не могут быть предметом инвестиционных договоров, по условиям которых инвестор приобретает единоличное право собственности на такие объекты. Подобные договоры ничтожны, т. к. противоречат нормам, в соответствии с которыми общее имущество многоквартирного дома находится в общей долевой собственности собственников помещений в нем (ст. 36 ЖК РФ, ст. 289, 290, 168 ГК РФ), с учетом абз. 3 п. 1 Постановления № 64, где указано, что данные нормы следует применять по аналогии к нежилым зданиям (Постановление ФАС Дальневосточного округа от 22.08.2011 № Ф03-3626/2011 по делу № А73-9511/2010).

Кроме того, арбитражные суды, опираясь на указанные разъяснения высшей судебной инстанции, в некоторых случаях признают за собственниками помещений в нежилых зданиях право общей долевой собственности на элементы общего имущества этих зданий (Постановление ФАС Дальневосточного округа от 05.03.2012 № Ф03-63/2012 по делу № А51-15670/2010).

Вместе с тем остается неясным, до какой степени допустима аналогия в данном случае. Могут ли, например, владельцы помещений в нежилом здании создать товарищество собственников жилья для управления таким зданием или избрать иной способ управления им, предусмотренный ч. 2 ст. 161 ЖК РФ для многоквартирных домов? Применяются ли к отношениям по поводу нежилых зданий по аналогии нормы ст. 44–46 ЖК РФ о порядке созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?

На наш взгляд, применение норм ЖК РФ об общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме к нежилому зданию, в котором нет ни одной квартиры, по аналогии вполне обосновано, поскольку в противном случае отношения по управлению нежилыми зданиями, разделенными на помещения, остаются вообще неурегулированными.

В первоначальном варианте законопроекта о внесении изменений в ГК РФ (далее – Законопроект), рассматриваемом сейчас Госдумой, предлагалось на законодательном уровне закрепить следующие положения, применяемые как к многоквартирным домам, так и к нежилым зданиям:

- помещение может быть самостоятельным объектом гражданского права;
- регистрация права собственности на помещение прекращает право собственности на здание, в котором оно расположено;
- общее имущество здания (вспомогательные помещения, оборудование, обслуживающее более одного помещения, и т. д.) находится в общей долевой собственности собственников помещений в нем;
- по общему правилу доля в праве собственности на общее имущество пропорциональна доле общей площади соответствующего помещения в общей площади здания.

Кроме того, предполагалось, что приведенные нормы будут применяться и к общему имуществу собственников земельных участков, расположенных в пределах территории малоэтажной жилищной застройки.

Также следует отметить, что в тексте Законопроекта, подготовленном ко второму чтению, предусматривался такой вид некоммерческих корпоративных юридических лиц, как товарищество собственников недвижимости, к которому были отнесены в т. ч.:

- товарищества собственников жилья;
- садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества.

Таким образом, на наш взгляд, проблема применения норм об управлении многоквартирными домами по аналогии к нежилым зданиям в Законопроекте частично решена. В то же время в нем не определены способы управления нежилыми зданиями так, как это сделано в ЖК РФ в отношении многоквартирных домов.

## Долевая собственность

Российское законодательство в целом не запрещает использовать подход к регулированию

отношений по поводу использования частей здания разными лицами, при котором здание как единый объект гражданских прав находится в их общей долевой собственности (п. 1 ст. 130, п. 4 ст. 244, п. 1 ст. 1041, абз. 1 ст. 1164 ГК РФ и иные нормы). При этом отдельные помещения в здании не находятся в единоличной собственности какого-либо лица и вообще не выступают объектом права собственности. Право пользования помещением основывается на наличии доли в праве общей долевой собственности на все здание. То есть последнее юридически не разделено на помещения (далее – единое здание).

Если здание, в котором расположены жилые помещения, зарегистрировано на праве общей долевой собственности как единый объект гражданских прав, то к нему не применяются специальные нормы о многоквартирном доме и соответствующие отношения по общему правилу регулируются:

- положениями о праве общей долевой собственности (если здание находится в общей долевой собственности);
- нормами о праве собственности на жилые помещения (гл. 13, 16, 18 ГК РФ, гл. 2 ЖК РФ).

Возможность существования таких зданий – жилых домов – прямо предусмотрена п. 1 ч. 1, ч. 2 ст. 16 ЖК РФ. Кроме того, в Инструкции об особенностях внесения записей в ЕГРП при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества (утв. Приказом Минюста России от 14.02.2007 № 29) прямо указано, что «к многоквартирным домам не относятся жилые дома – индивидуально-определенные здания, которые состоят из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании».

Отношения по поводу использования единого здания его сособственниками подробно не регламентированы законодательством.

В настоящее время создаваемые частными инвесторами дома, жилые помещения в которых будут принадлежать разным владельцам (физическим лицам), в большинстве случаев оформляются и формируются не как единые здания (единые объекты гражданских прав), а как совокупность самостоятельных жилых и нежилых помещений.

В соответствии с законодательством в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию после 1 марта 2008 г. (дата вступления в силу Закона № 221-ФЗ), в любом случае производится первичный технический учет расположенных в них помещений. Следовательно, предполагается, что по крайней мере многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию после 1 марта 2008 г., должны оформляться не как единые здания, а как совокупность помещений и общего имущества.

Таким образом, представляется, что с учетом действующего законодательства использование на практике такой модели регулирования отношений владельцев различных частей здания, как право общей долевой собственности на единое здание, является затруднительным в связи с недостаточностью правового регулирования.

## Законопроект о внесении изменений в ГК РФ

В абзаце 2 п. 5 ст. 277 ГК РФ в редакции Законопроекта, подготовленной к первому чтению, содержится весьма прогрессивное положение, согласно которому «при переходе доли в праве собственности на недвижимую вещь к другому собственнику или третьему лицу соглашение о владении и пользовании этой вещью прекращается, если условия этого соглашения не внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество».

При логическом толковании данной нормы можно прийти к выводу о том, что если условия указанного соглашения о порядке пользования

недвижимой вещью внесены в ЕГРП, то оно не прекращается при отчуждении доли в праве собственности на такую вещь третьим лицам и является для них обязательным.

Приведенное положение позволяет устранить недостаток, заключающийся в необязательности соглашения о порядке владения и пользования зданием для лиц, приобретших долю в праве собственности на него после заключения такого соглашения. Действительно, если условия соглашения о порядке владения и пользования зданием отражены в ЕГРП, то приобретатель доли в праве собственности на него будет связан этим соглашением. Более того, еще до приобретения доли он сможет узнать из ЕГРП все актуальные условия соглашения.

Вместе с тем в тексте Законопроекта, подготовленного к первому чтению, были недостаточно однозначно урегулированы вопросы регистрации соглашения о порядке владения и пользования недвижимой вещью (внесения его условий в ЕГРП).

Согласно абз. 1 п. 5 ст. 277 ГК РФ в редакции Законопроекта, подготовленной к первому чтению, «каждый из участников общей долевой собственности вправе требовать внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество условий соглашения о владении и пользовании недвижимой вещью». При буквальном толковании можно прийти к выводу о том, что для внесения условий такого соглашения в ЕГРП достаточно волеизъявления одного из собственников. При этом регистрация соглашения не является обязательной.

Между тем в редакции Законопроекта, подготовленной к первому чтению, предлагалось дополнить ГК РФ новой ст. 8.1, содержащей положение о том, что запись о возникновении, изменении или прекращении права на недвижимость на основании сделки вносится по заявлению всех ее участников. Если же сделка удостоверена нотариусом, то заявление о регистрации прав по ней вправе подать нотариус или любой участник сделки.

Однако в Федеральном законе от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Рос-

сийской Федерации» (далее – Закон № 302-ФЗ) содержатся несколько иные положения, суть которых состоит в том, что запись в ЕГРП о праве на недвижимость на основании сделки вносится при наличии соответствующего заявления всех участников сделки, если иное не указано в законе. Если сделка удостоверена нотариально, то заявление о регистрации прав по ней вправе подать нотариус или любой участник сделки.

Если после вступления данных изменений в силу будут приняты указанные выше поправки в ГК РФ, касающиеся регистрации соглашений о порядке владения и пользования недвижимостью, находящейся в общей долевой собственности (абз. 1 п. 5 ст. 277 ГК РФ в редакции Законопроекта, принятой в первом чтении), то возникнет следующая ситуация. Условия соглашения о владении и пользовании зданием и определении принадлежности помещений его собственникам будут являться юридически действительными и без их внесения в ЕГРП. При этом данные условия будут иметь силу для третьих лиц – приобретателей долей в праве собственности на здание только в том случае, если эти условия внесены в ЕГРП. Вместе с тем согласно Закону № 302-ФЗ их внесение в ЕГРП зависит от воли любого из собственников, а также от воли нотариуса, если соглашение им удостоверено.

Таким образом, установление порядка пользования помещениями в здании, сохраняемого при изменении субъектного состава его собственников, ставится в зависимость от воли одного из них или даже нотариуса. Думается, что применительно к зданиям соглашение о владении и пользовании, согласно которому помещения в здании распределены между его собственниками, вообще теряет смысл в случае, если оно не имеет силы для новых собственников. В подобных обстоятельствах собственник, подписавший такое соглашение, может избежать необходимости его исполнения путем дарения своей доли контролируруемому им лицу.

Кроме того, норма абз. 1 п. 5 ст. 277 ГК РФ в редакции Законопроекта, принятой в первом чтении, согласно которой в ЕГРП вносятся условия соглашения, не совсем укладывается в суще-

ствующие подходы к государственной регистрации недвижимости и сделок с ней.

Действующий ГК РФ предусматривает возможность регистрации прав на недвижимость, обременений недвижимости и сделок с недвижимостью. По смыслу пп. 1, 8 ст. 2 Закона № 302-ФЗ с 01.03.2013 регистрация сделок не проводится.

С учетом этого гораздо логичнее было бы, на наш взгляд, предусмотреть необходимость регистрации условий (порядка) владения и пользования недвижимостью, определенных соглашением собственников этой недвижимости, в качестве обременения недвижимости, а не внесение условий соглашения в ЕГРП.

Таким образом, в ГК РФ следует внести изменения, предусматривающие обязательную регистрацию условий (порядка) владения и пользования недвижимостью, определенных соглашением ее собственников, в качестве обременения недвижимости.

### «Конвертация» единого здания

Действующее российское законодательство и судебнo-арбитражная практика допускают «трансформацию» здания, находящегося в общей долевой собственности, в здание, разделенное на помещения, каждое из которых является самостоятельным объектом гражданских прав.

Так, в соответствии с п. 1 ст. 24 Закона № 221-ФЗ в случае образования двух и более объектов недвижимости их постановка на учет осуществляется одновременно. При этом представляется одно заявление о кадастровом учете всех образуемых объектов недвижимости.

В соответствии с абз. 1 п. 8 Постановления № 64, если собственник здания в соответствии со ст. 24 Закона № 221-ФЗ принимает решение о выделении из состава здания одного или нескольких помещений, то право собственности на здание в целом прекращается в момент вне-

сения в ЕГРП записей о праве собственности на помещения «ввиду утраты зданием правового режима объекта недвижимости, на который может быть установлено право собственности одного лица».

В таком случае право общей долевой собственности на общее имущество здания возникает с момента поступления хотя бы одного из находящихся в нем помещений в собственность иного лица.

Если собственником всех помещений в здании становится одно лицо, то оно вправе, обратившись с заявлением к органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, избрать правовой режим здания как единого объекта. В этом случае с момента внесения в ЕГРП соответствующей записи возникает право собственности указанного лица на здание и прекращается его право собственности на отдельные помещения (ч. 5 ст. 25 Закона № 221-ФЗ, абз. 3 п. 8 Постановления № 64).

Собственник единого здания вправе его продать или подарить сразу нескольким лицам – приобретателям, у которых возникнет право общей долевой собственности на здание как на единый объект на основании договора купли-продажи, дарения, иной сделки.

В связи с этим утверждение о том, что собственник здания как единого объекта «не может договором об отчуждении создать общую долевую собственность» представляется не вполне обоснованным. Законодательство не запрещает, на наш взгляд, отчуждение здания по договору нескольким лицам с установлением общей долевой собственности на него (п. 4 ст. 244, ст. 321 ГК РФ). О возможности продажи жилого помещения нескольким покупателям в общую долевую собственность свидетельствуют нормативные акты Минюста России и разъяснения некоторых судов. Судебно-арбитражной практике также известны случаи продажи здания единственным собственником в общую долевую собственность нескольких покупателей (постановления Третьего арбитражного апелляционного суда от 28.07.2008 № А33-14417/2007-03АП-1830/2008 по делу № А33-14417/2007, от 14.08.2008 № А74-66/2008-03АП-1294/2008 по делу № А74-66/2008).

## Оптимальная модель отношений

Возникающие на практике проблемы следует решать в рамках модели, внедрение которой уже началось. Согласно данной модели помещение в здании может являться самостоятельным объектом гражданских прав (права собственности), и как только такое помещение приобретает качества объекта гражданских прав, здание перестает существовать юридически как самостоятельная вещь.

В то же время не следует исключать возможности существования и иных моделей, помимо модели поэтажной собственности. Например, в ряде ситуаций с практической точки зрения может оказаться более предпочтительной модель общей долевой собственности на здание (в частности, в обстоятельствах, когда собственников у него немного).

### Попытки совершенствования правового регулирования соответствующих отношений сделаны в тексте Законопроекта, принятом Госдумой в первом чтении.

Вместе с тем, на наш взгляд, соответствующие положения Законопроекта требуют корректировки. Так, в ГК РФ следует внести изменения, согласно которым условия (порядок) владения и пользования недвижимостью, определенные соглашением собственников этой недвижимости:

- подлежат государственной регистрации в качестве обременения недвижимости;
- являются обязательными для собственников с момента такой регистрации;
- обязательны к исполнению лицами, приобретшими доли в праве собственности после проведения указанной регистрации;
- не прекращаются при изменении состава собственников.

Данное правовое регулирование позволило бы реализовать в России модель владения зданием, при которой последнее как единый объект гражданских прав находится в общей долевой собственности, а помещения в нем и его общее имущество используются собственниками здания на основании указанного соглашения.