



представительства политических партий в избирательных комиссиях.

Таким образом, принципы права, выступая в качестве руководящего начала, представляют собой не только теоретическую, но и практическую ценность. Но отсутствие систематизации принципов избирательного права приводит к их недооценке, умалению их значимости. Для повышения значения принципов организации деятельности избирательных органов необходимо их законодательное закрепление, а также установление ответственности за их

нарушение. Не во всех государствах принципы имеют одинаковую ценность и значимость, принципы организации деятельности избирательных органов могут трактоваться по-разному, что связано с особенностями правового статуса избирательных органов, а также местом, которое занимает комиссия в системе органов государственной власти, характером взаимоотношений, существующих между субъектом федерации и федеральными органами государственной власти, степенью децентрализации избирательной системы.

**Ф.Ф. Решетов**

## ПОНЯТИЕ И СПЕЦИФИКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В настоящее время нежилые помещения стали самостоятельными объектами имущественного оборота - регистрируемыми объектами недвижимости, свободно переходящими в результате различных сделок от одного собственника к другому, причем на вполне законном основании<sup>1</sup>. Все или почти все общие, типические интересы людей по обороту с нежилыми помещениями нашли свое отражение в вещном и обязательственном правах.

Нежилые помещения являются оборотоспособными объектами недвижимого имущества. Легальная юридическая дефиниция нежилых помещений в российском законодательстве отсутствует. Доктринальное же толкование этих терминов различно, причем нередко они определяются путем перечисления соответствующих объектов. Иногда тот или иной конкретный объект именуется зданием, помещением или сооружением в специальной архитектурной, градостроительной документации, либо в соответствующих нормативных или ненормативных правовых актах. Каждый из объектов недвижимого имущества характеризуется особыми потребительскими свойствами.

Нежилые помещения как объект недвижимого имущества характеризуются: назначением (промышленные, общественные,

хозяйственные), формой функционирования, длительностью хозяйственного оборота и т.д.

Определение «помещения» имелось в Федеральном законе от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья»: помещение - это единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных организаций. Как видно из данного определения, под помещением понималась часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости. Однако большинство нежилых помещений не связано с жилыми зданиями, в связи с чем данное определение представляется не совсем корректным.

В Жилищном кодексе РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (далее ЖК РФ) сформулировано понятие жилого помещения: это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). ГК РФ содержит положение о праве собственности на жилое помещение и позволяет перевод жилого помещения в нежилое (абз. 2 п. 3 ст. 288 ГК РФ), а также рассматривает здание и сооружение как единый объект. Однако на практике часто предметом сделок являются

<sup>1</sup> Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. - 1997. - № 30. - Ст. 3594; ст.ст. 549, 558 и др. ГК РФ; ст.ст. 15, 16 и др. Жилищного кодекса РФ.



именно части зданий и сооружений и соответствующие коммуникации<sup>1</sup>.

Между тем законодатель неоднократно пользовался понятием нежилого помещения в узком смысле, распространяя его только на помещения, расположенные в жилых домах. В соответствии со ст. 1 Закона РФ от 24 декабря 1992 г. «Об основах федеральной жилищной политики» нежилые помещения рассматриваются не просто как некая функциональная противоположность жилым помещениям, а как составная часть жилых домов любого вида жилищного фонда (наряду с жилыми помещениями, сооружениями и элементами инфраструктуры жилищной сферы и др.).

С этой же позиции подходит к рассматриваемому вопросу Жилищный кодекс (ЖК) РСФСР, в ч. 2 ст. 4 которого нежилыми названы помещения, находящиеся в жилых домах и предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непроизводственного характера.

Региональный закон г. Москвы от 3 июля 2002 года № 38 «О государственном контроле за учетом и использованием объектов нежилого фонда г. Москвы» рассматривает нежилые помещения как объект нежилого фонда. В п. 2 ст. 2 данного Закона дается определение объектов нежилого фонда, под которыми понимаются: а) отдельно стоящие нежилые здания, строения, сооружения и их части; б) нежилые помещения в жилых домах, включая встроенно-пристроенные помещения и их части, за исключением помещений, отнесенных к жилищному фонду.

На проблему определения нежилого помещения как самостоятельного объекта гражданских прав в науке сложились два противоположных взгляда. Первый отвергает возможность признания нежилых помещений самостоятельными объектами гражданских прав<sup>2</sup>. Как минимум, две причины позволяют сделать данный вывод. Во-первых, в ст. 130 ГК РФ помещения среди объектов недвижимого

имущества не указаны, однако их, несомненно, следует отнести к недвижимому имуществу. Это обусловлено тем, что у них присутствует важнейший признак недвижимого имущества - прочная связь с землей (хотя такая связь осуществляется не прямо, а опосредованно - через здания и сооружения). Во-вторых, помещения - это не просто части зданий, а части не существующие вне зданий и без зданий, доказать самостоятельность нежилых помещений невозможно<sup>3</sup>. Второй взгляд на проблему, наоборот, признает нежилые помещения объектами гражданских прав<sup>4</sup> и указывает на активное использование данных объектов в гражданском обороте.

В науке гражданского права имеется и третья точка зрения. Помещение является самостоятельным объектом права наряду со зданием: нежилые помещения - это самостоятельное «узкое» понятие<sup>5</sup>. Однако возникает проблема: если помещение, расположенное в здании, - объект права, то является ли объектом само здание?

Признание нежилых помещений в здании самостоятельными в обороте недвижимыми вещами означает одновременное отрицание здания в качестве объекта недвижимости. Здание в этом случае следует рассматривать как объект лишь с технической, но не с юридической точки зрения, так как применительно к ЕГРП не может быть одновременно зарегистрировано право собственности на здание и на помещение в нем. Однако исчезновение здания из реестра, которое в таких случаях происходит в форме прекращения права на него, не означает прекращения его юридического существования. Здание превращается в объект, где существует право собственности отдельных лиц на отдельные помещения и право общей долевой

<sup>1</sup> Ярошенко К.Б. Договор аренды и отношения с финансовыми органами // Право и экономика. - 1998. - № 10. - С. 75.

<sup>2</sup> Зинченко С., Корх С. Вопросы собственности: законодательство и практика // Хозяйство и право. - 2000. - № 6 - С. 56; Писков П.И. Гражданско-правовой режим зданий и сооружений. Дис... канд. юрид. наук. - М., 2003. - С. 170-193; Скловский К.И. Некоторые проблемы права на нежилое помещение // Вестник ВАС РФ. - 2003. - № 8.

<sup>3</sup> Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. СПб.: Юридический центр «Пресс», 2002. - С. 376.

<sup>4</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Кн. 2. 4-е издание. - М.: Статут, 2002; Чубаров В.В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости // Право и экономика. - 2003. - № 3; Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 1.06.2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Информационно-правовая система «Гарант».

<sup>5</sup> См.: Витрянский В.В. Аренда отдельных видов имущества // Хозяйство и право. - 1999. - № 10. - Приложение. - С. 50.



собственности этих лиц на общее имущество дома. Таким образом, следует признать, что хотя здание, безусловно, продолжает существовать как объект недвижимости, оно перестает быть объектом права собственности.

Таким образом, помещение является не полностью самостоятельным, а обособленным (конструктивно, функционально, юридически и регистрационно) объектом недвижимости, имеющим собственную ценность, но не способным существовать и участвовать в имущественном обороте в полном отрыве и вне всякой связи со зданием в целом.

Самое простое определение, которое можно дать: нежилое помещение - это помещение, предназначенное для целей, не связанных с проживанием граждан.

Например, «Правила ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 года № 219, устанавливают, что жилые и нежилые помещения (наряду с иными) есть составляющие здания и сооружения (подраздел 1 - 3). То есть под нежилыми помещениями в данном нормативно-правовом акте понимаются такие помещения, которые являются частями более крупного целого, каковым является здание (сооружение), как жилое, так и нежилое. В отличие от Закона о государственной регистрации, упомянутый нормативный акт сосредоточивает внимание не на объектной характеристике помещений, а на объемно-пространственном и планировочном сочетании и размещении их в зданиях и сооружениях.

Следует отметить, что Правила рассматривают нежилые помещения в качестве самостоятельных объектов недвижимости (п. 23 Постановления) и отдельного вида недвижимого имущества (п. 24 Постановления).

Однако существуют здания, состоящие только из одного помещения. В этом случае два объекта пространственно совпадают.

С.П. Гришаев выделяет также наружные пристройки к зданию, которые имеют самостоятельное хозяйственное значение. Такие пристройки могут быть как самостоятельными объектами права, так и частью здания или сооружения. От таких пристроек следует отличать случаи, когда здания примыкают друг к другу и имеют общую стену. В последнем случае речь идет о

совершенно самостоятельных объектах недвижимости<sup>1</sup>.

Существование помещения невозможно вне какого-либо здания и сооружения. Даже если здание состоит из одного помещения, объектом права будет являться здание (например, гараж), а помещение будет лишь составляющей данного здания. По смыслу ст. 288 ГК РФ квартиры в многоквартирном доме, переведенные в соответствии с жилищным законодательством в нежилые помещения, могут быть предметом сделок. Между тем, данные нежилые помещения физически являются частью здания.

Интересной представляется точка зрения И.А. Дроздова который определяет помещение как пространство, ограниченное трехмерным контуром, который образует объект недвижимости и имеет вход<sup>2</sup>. При этом автор выделяет три признака помещения: недвижимый характер; пространство, ограниченное трехмерным контуром, так как невозможно представить помещение без крыши, стен и пола; наличие входа, иначе помещение невозможно отличить от ниши. Однако в данном определении не содержится признака помещения как части здания (сооружения). В связи с чем, пользуясь неполнотой формулировки, данное определение можно применить и к понятию здания.

Е.О. Трубачев предлагает различать нежилое помещение как некий реально существующий строительный объект, имеющий материальное воплощение, и нежилое помещение как объект гражданских прав<sup>3</sup>.

Следовательно, нельзя также не учитывать и «строительную» специфику нежилого помещения. Только пользуясь техническими терминами, можно точно пространственно отграничить помещение от другого объекта гражданских прав. Наиболее удачным в техническом плане видится определение помещения как пространства внутри здания,

<sup>1</sup> Гришаев С.П. Нежилые помещения как объекты гражданского права // Гражданин и право. - № 1.

<sup>2</sup> Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. - М.: Статут, 2006. - С.49.

<sup>3</sup> См.: Трубачев Е.О. О самостоятельности нежилого помещения как объекта гражданских прав // Вестник Омского университета. Серия «Право». - 2005. - № 2 (3). - С. 74.



имеющего определенное функциональное назначение и отграниченного строительными конструкциями (стенами, полом, потолком)<sup>1</sup>.

Ю.Г. Жариков и М.Г. Масевич пишут, что «к нежилым помещениям относятся здания, строения, сооружения и другие помещения, не включенные в жилищный фонд и предназначенные для производственных, административных, социальных, образовательных, культурных и других целей»<sup>2</sup>. Схожей точки зрения придерживается Т.Д. Аппак: «под нежилым помещением предлагается понимать отдельно стоящее здание (строение) или его часть, предназначенное для производственных, торговых, административных и иных целей, не связанных с его использованием по лично-бытовому назначению, отвечающее соответствующим строительным, техническим и противопожарным нормам, а также поставленное на учет в установленном порядке»<sup>3</sup>.

Как видим, в настоящее время не существует единой общепризнанной теории о нежилых помещениях как самостоятельном объекте гражданско-экономического оборота, хотя исследования последних лет значительно расширили наше представление о нежилых помещениях. Следует отметить, что не одна из концепций нежилого помещения не претендует на исключительность.

Согласно точке зрения А.А. Маковской, ГК РФ не урегулировал в качестве самостоятельных объектов недвижимого имущества нежилые помещения в связи с тем, что «положения ГК РФ были разработаны исходя из того, что здание представляет собой единый и неделимый объект гражданского права, который мог находиться в общей (долевой или совместной) собственности нескольких лиц на условиях, определяемых Кодексом, но который в принципе не мог быть разделен на несколько самостоятельных объектов. И потому нежилые помещения в здании, являясь, по сути, частью этого неделимого объекта (в отличие от жилых помещений), вообще-то не должны были выступать в качестве самостоятельного объекта

гражданско-правовых сделок. Однако в результате прошедшей в России приватизации нежилые помещения были вовлечены в гражданский оборот именно как самостоятельные объекты»<sup>4</sup>.

По мнению Г.Ф. Шершеневича, многие дома являются по своей природе неделимыми, так как при разделе их отдельные части, лишенные необходимых принадлежностей (кухни, погреба, сараи), не будут отвечать той цели, для которой существует дом. Однако, по мнению автора, возможна и обратная ситуация: обширный дом может иметь многочисленные службы и пристройки, так что при разделе каждая часть была бы снабжена всем необходимым. Г.Ф. Шершеневич также отмечает, что увеличение необходимых принадлежностей может быть предпринято намеренно ввиду предполагаемого раздела. Следовательно, как полагает автор, «следует признать, что по существу дом должен предполагаться вещью раздельной, но что предположение это может быть опровергнуто доказательством невозможности деления данного дома с сохранением за частями экономического значения целого»<sup>5</sup>.

Схожей позиции придерживался Д.И. Мейер, определяя дом (в том числе с двором) как вещь неделимую, обращая внимание на некоторые исключения<sup>6</sup>.

В.Н. Литовкин, комментируя положения ст. 650 ГК РФ, пишет: «Нежилые здания (нежилые помещения): промышленные, производственные, торговые, административные (канцелярские), лечебно-санитарные, культурно-просветительские, коммунально-бытовые, складские, учебные и для других целей использования». Автор дает широкую трактовку понятия нежилого помещения, включая в него не только помещения как часть зданий и сооружений, но и сами нежилые здания.

Рассматривая проблемы нежилых помещений как объектов гражданских прав, В.А. Лапач считает «необходимым параллельное установление родового и видового соотношения между понятиями объектов нежилого фонда (род) и нежилыми помещениями (вид), а также между частью (помещение) и целым (здание, сооружение)», и далее автор отмечает, что «в то же время, очевидно, к нежилым можно отнести и помещения, составляющие функциональные части зданий и сооружений, не предназначенных для

<sup>1</sup> Система нормативных документов в строительстве. Основные положения. СНиП 10-01-94. М.: ГП ЦПП, 1994.

<sup>2</sup> Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Понятие недвижимости в России и зарубежных странах // Право и экономика. - 1996. - № 5-6.

<sup>3</sup> Аппак Т.Д. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: На примере договора аренды нежилых помещений в г.Москве: Автореф. дис. ...канд. юрид. наук. - М. 2004. - С. 8.

<sup>4</sup> Маковская А.А. Срок договора аренды нежилых помещений и государственная регистрация договора // Хозяйство и право. - 2000. - № 11. - Приложение. - С. 19.

<sup>5</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Издание братьев Башмаковых, 1911.

<sup>6</sup> Мейер Д.И. Русское гражданское право. Петроград: Типография «Двигатель», 1914.



проживания»<sup>1</sup>. Автор под нежилыми помещениями понимает, прежде всего, части жилого многоквартирного дома, находящиеся в режиме общей долевой собственности.

О.Ю. Скворцов, выделяя нежилые помещения в качестве самостоятельных объектов гражданских прав, подчеркивает их производный, рукотворный характер. При этом среди производных объектов автор также выделяет здания и сооружения<sup>2</sup>. С.П. Гришаев также относит нежилые помещения к объектам вещных и обязательственных прав, ссылаясь на установившуюся в России правоприменительную практику<sup>3</sup>. И. Исафилов, соглашаясь с указанной позицией, также обращает внимание на то, что нежилое помещение может означать как здание в целом, так и его часть<sup>4</sup>.

Вместе с тем, согласно точке зрения Е.А. Суханова, признание помещений, как жилых, так и нежилых, в качестве самостоятельных объектов гражданских прав ведет к юридическому исчезновению здания (сооружения, дома), в котором рассматриваемое помещение расположено. При этом дом как объект права собственности перестает существовать с момента возникновения в качестве объектов гражданских прав отдельных помещений и общего имущества дома<sup>5</sup>. Автор рассматривает вопрос и о том, что является реальным воплощением объекта, если общие стены смежных помещений по горизонтали являются общими для их собственников, так же как потолок и пол для смежных помещений по вертикали<sup>6</sup>. Е.А. Суханов предлагает введение общей долевой собственности на объект в целом (с выделением соответствующих помещений в пользование отдельных собственников), считая индивидуальную собственность на части этого объекта невозможной. В противном случае возникают логически неразрешимые споры о собственности на места общего пользования. При этом они касаются возможности признания на соответствующие объекты именно вещных, а не обязательственных прав, ибо последние

(например, в форме аренды) могут иметь объектом любые обособленные помещения, поскольку они передаются во временное пользование на соответствующих условиях. Однако, на наш взгляд, поскольку помещения (жилые или нежилые) фактически представляют собой внутреннюю составляющую или внутреннюю площадь любого здания и сооружения, важным является именно легальное установление конкретных границ помещения, находящихся в общей собственности (смежные стены в многоквартирном доме, пол, потолок), но само помещение, будучи внутренней частью, может являться объектом права исключительной собственности, не затрагивая законные права и интересы других собственников.

Действительно, перед законодателем, правоприменителем и гражданско-правовой наукой в данном случае стоит непростая задача: каким образом соотнести одно из концептуальных положений цивилистики о неделимости и индивидуальной определенности недвижимой вещи, которой является здание, с возможностью (и даже необходимостью) относительно свободного, независимого от юридической судьбы здания участия в обороте его «технической» части - нежилого помещения как самостоятельного недвижимого объекта гражданских прав?

Полагаем, будет правильным признать в гражданском законодательстве нежилые помещения в качестве самостоятельных объектов гражданского права. Нежилые помещения могут быть причислены (в части первой ГК РФ) к объектам недвижимости и, соответственно, к объектам имущественного оборота, гражданских прав, права собственности и т.д. Тем более что нежилое помещение в силу конструктивной и функциональной обособленности полностью соответствует такой традиционной характеристике недвижимой вещи, как специализация или индивидуальная определенность. Вместе с тем, необходимо учитывать определение понятийного аппарата в исследуемой сфере прежде всего для того, чтобы выделить нежилые помещения из иного недвижимого имущества, а также для установления особого правового режима нежилых помещений. На наш взгляд, нежилое помещение можно определить следующим образом: это объект недвижимости, отдельное

<sup>1</sup> Лапач В.А. Нежилые помещения как объекты гражданских прав. - Законодательство. - 2003. - № 4. - С. 8.

<sup>2</sup> Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте (учебно-практическое пособие). М.: Волгтерс Клувер, 2006.

<sup>3</sup> Гришаев С.П. Здания и сооружения как объекты недвижимости.

<sup>4</sup> Исафилов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право. - 1997. - № 10.

<sup>5</sup> Суханов Е.А. Некоторые проблемы гражданского права // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2007. - № 7. - С. 20 - 21.

<sup>6</sup> Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Журнал российского права. - 2006. - № 12.



помещение, здание или его часть, не предназначенные для проживания граждан, имеющие четко обозначенные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отраженные в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, используемые по основному целевому назначению (для нежилых целей), предусматривающие возможность фундаментальной связи с земельным участком и закрепленные законодательством. Что касается вообще урегулирования в законодательстве правового режима зданий и находящихся в них нежилых помещений, то, на наш взгляд, будет правильным согласиться с Е.А. Сухановым в том, что речь идет об «особом правовом режиме, который... должен регулироваться специальным законодательством, а не общими правилами ГК РФ»<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Суханов Е.А. Вещные права и права на нематериальные объекты // Вестник ВАС РФ. - 2007. - № 7(176). - С. 23.