

Хатунцев О.А.

СУБЪЕКТИВНЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОЧНО СВЯЗАННЫЕ С ЗЕМЛЕЙ

Аннотация: В настоящей статье предметом исследования являются концептуальные теории и особенности правового регулирования субъективных вещных прав на недвижимость, прочно связанные с землей, а также проблемы субъективного вещного права и практики применения законодательства о вещных правах. Объект исследования составили общественные отношения, складывающиеся в процессе правового регулирования субъективных вещных прав на недвижимость, прочно связанные с землей. Автор подробно рассматривает такие аспекты темы как: признаки, характеризующие объекты недвижимости, прочно связанные с землей, и позволяющие отделить их от иных видов недвижимого имущества, проводит их классификацию. Особое внимание уделяется новому объекту гражданского оборота, предусмотренному ст. 133.1 «Единый недвижимый комплекс» ГК РФ. Методологическую основу исследования, проведенного в настоящей статье, составили всеобщие (философские) методы, современные общенаучные и частнонаучные (специальные) методы и приемы познания. Автор полагает, несмотря на то, что согласно Концепции развития гражданского законодательства РФ доля в праве общей собственности на земельный участок и общее имущество здания неразрывно связана с правом собственности на помещение в здании и не может быть отчуждена или приобретена отдельно от права собственности на помещение, это положение не означает, что гибель одного объекта права собственности влечет за собой прекращение права собственности на другой. Новизна исследования состоит и в том, что автор уточняет юридическую дефиницию помещения, предлагая понимать под ним выделенную строительными конструкциями часть здания, предназначенную для целевого использования и обладающую статусом недвижимого имущества, субъективные вещные права на которое подлежат государственной регистрации. Кроме того, в статье приведены аргументы, подтверждающие авторский вывод: основания прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение следует распространить и на субъективные вещные права на нежилые помещения.

Abstract: The subject of research in this article is the conceptual theories and specificity of the legal regulation of subjective interest in real property that is inseparable from the land, as well as the problems of subjective real right and a practice of implementing the legislation on real rights. The object of this research consists in the social relations that form in the process of legal regulation of subjective interest in real property that is inseparable from the land. The author examines such aspects of the topic as signs that describe the object of real property that is inseparable from the land, and allow distinguishing them from other types of real property; gives their classification. A special attention is given to the new object of civil commerce set in the article 133.1 "Integral Real Estate Complex" of the Civil Code of the Russian Federation. The scientific novelty of this research consists in the author's clarification of the legal definition of an accommodation, proposing that it should be understood as part of a building that is structurally outlined, designated for the intended use and carries a status of real property, the subjective interest to which belongs to a government registration..

Ключевые слова: Помещение, право собственности, Единый недвижимый комплекс, регистрация прав, земля, имущество, субъективное вещное право, Недвижимость, право хозяйственного ведения, право оперативного управления.

Keywords: Accommodation, right to ownership, integral real estate complex, registration of rights, land, property, subjective interest, real estate, right of economic management, right of operational management.

Бесконечное разнообразие окружающего нас материального мира не может быть адекватно оформлено без дифференциации вещно-правового режима, производимой по тем или иным основаниям[1]. В связи с этим, принято выделять различные классификации вещей, важнейшей из которых в настоящий момент вполне обоснованно считается деление вещей на движимые и недвижимые. Разработка дискуссионных вопросов в области правоотношений по поводу объектов недвижимости составляет неотъемлемую часть предмета науки современного российского права.

ГК РФ к объектам недвижимого имущества по признакам неразрывной связи с землей и невозможностью в силу этого их перемещения без несоразмерного ущерба назначению отнесены здания и сооружения. Здания представляют собой архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу[2]. К сооружениям относятся инженерно-строитель-

ные объекты, предназначенные для создания условий для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций или для осуществления различных непроекционных функций.

Объектом, выступающим как сооружение, является каждое отдельное сооружение со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое, в частности: нефтяные скважины, плотины, эстакады, мосты, автомобильные дороги, линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, кабельные линии связи, специализированные сооружения систем связи и другие аналогичные объекты. В силу того, что ГК РФ относит сооружения к недвижимому имуществу, уполномоченные законом государственные учреждения юстиции регистрируют перечисленные объекты как недвижимость.

По мнению У.В. Серокуровой, нецелесообразно давать юридические определения зданию и сооружению, а также их отличия, поскольку это не имеет правового значения в силу того, что гражданское законодательство не предусматривает дифференцированного регулирования правоотношений по поводу данных объектов[3].

Практика, тем не менее, показывает, что юридически значимым является отделение зданий от иных построек, не относящихся к недвижимости, а также от иных объектов недвижимости. Для этого необходимо определить признаки зданий.

В научной литературе приводятся следующие юридически значимые признаки зданий:

- искусственность возведения;
- «привязка» к определенному земельному участку;
- невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению;
- самостоятельность;
- законченность с точки зрения возможности использования по целевому назначению[4].

Вместе с тем существует официальное определение здания, в котором устанавливается, что это результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных[5].

Для рассмотрения особенностей правового режима зданий, необходимо отметить, что существуют общепризнанные классификации зданий по их функциональному назначению, значимости использования, признаку делимости[6]. По функциональному назначению здания делятся на две группы:

- первая группа – это жилые здания;
- вторая – нежилые.

Это и важно с точки зрения различия правовых режимов.

Жилые здания функционально предназначены для постоянного проживания граждан. Как известно, требования к таким зданиям установлены жилищным законодательством.

К нежилым относятся здания, используемые для производственных, учебных, административных, торговых и иных не связанных с проживанием физических лиц целей.

Нежилые здания могут иметь встроенные жилые помещения, и наоборот, в составе жилого здания могут находиться нежилые помещения, однако подобная ситуация не меняет статуса названных зданий. Это правило имеет важное практическое значение, поскольку перевод здания из одной категории в другую может осуществляться только в строго установленном законом порядке и с соблюдением норм, предусмотренных жилищным законодательством[7].

В силу п. 3 ст. 288 ГК РФ не допускается размещение в жилых домах промышленных производств. Подобное использование собственником жилого помещения разрешается только после изменения статуса объекта недвижимости: размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством (п. 3 ст. 288 ГК РФ).

В соответствии с п. 38 совместного постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием

граждан, использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищным законодательством, совершенные после введения в действие ГК РФ, являются ничтожными по основаниям, предусмотренным ст. 168 ГК РФ (ст. 288)[8].

По значимости использования выделяют основные и служебные здания. Данная классификация соответствует традиционному в гражданском праве делению на главную вещь и принадлежность (ст. 135 ГК РФ): аналогичная норма содержалась в ст. 139 ГК РСФСР 1964 г.

Применительно к зданиям основным считается здание, «главствующее по капитальности постройки, по архитектурным признакам и по своему назначению. Служебным считается здание, которое по отношению к основному имеет второстепенное, обслуживающее значение» [9]. Подобная классификация значима для выделения индивидуально-определенного объекта недвижимости, который должен совпадать с объектом государственной регистрации.

По признаку делимости здания могут быть технически делимыми и неделимыми. При этом неделимость здания следует считать условной: на практике редко встречаются здания, которые нельзя было бы разделить на отдельные помещения. О неделимости зданий следует говорить в том случае, если собственником определен правовой режим конкретного здания как неделимый, например, когда одним из условий договора аренды здания является обязательство арендатора не производить никаких изменений в конструкции здания.

Возможность деления здания на отдельные помещения является юридически значимой при выделе из общей собственности, при аренде помещения и ином распоряжении отдельными помещениями здания.

По верному замечанию У.В. Серокуровой, с юридической точки зрения важно, что потенциально в отношении каждого здания существуют вещные и обязательственные права[10]: если вещное право присутствует обязательно и здание имеет титульного владельца, то обязательственные права носят факультативный характер.

Концепция развития гражданского законодательства предлагает включить в ГК РФ самостоятельную главу – «Здания, сооружения и иные объекты недвижимого имущества», в которой к «иным объектам недвижимости» планируется отнести объекты незавершенного строительства и технологические имущественные комплексы. Технологический имущественный комплекс недвижимости, по замыслу авторов Концепции, должен прийти на смену такому объекту недвижимости, как предприятие, поскольку, как указано в п. 3.4. разд. I Концепции, практика показала, что ст. 132 ГК РФ, в силу которой предприятие как имущественный комплекс следует рассматривать в качестве недвижимой вещи (недвижимости), практически не была осуществлена.

В связи с этим некоторые авторы предлагали исключить из ст. 132 ГК РФ признание предприятия в целом недвижимой вещью и проработать вопрос о включении в ГК РФ нового особого объекта недвижимого имущества – технологического имущественного комплекса недвижимости, который согласно п. 3.7.3 разд. IV Концепции планировалось квалифицировать как недвижимое имущество, представляющее собой сложную или составную вещь. Необходимыми признаками такого объекта являются: 1) объединение различных объектов движимого и недвижимого имущества единым хозяйственным

назначением; 2) наличие в составе технологического имущественного комплекса недвижимости земельного участка (прав на земельный участок), на котором расположен объект (объекты) недвижимости входящий в имущественный комплекс.

Однако по итогам реализации положений анализируемого раздела Концепции ст. 132 ГК РФ сохранена в прежней редакции, а Федеральным законом от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ ГК РФ был дополнен ст. 133.1 «Единый недвижимый комплекс».

Обратим внимание, что это уже не объект гражданских прав, а «объект ОБОРОТА», под которым понимается совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и др.), либо расположенных на одном земельном участке, если в ЕГРП зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Очевидно, что первоочередным отличием одного объекта оборота – предприятия – от другого – единого имущественного комплекса – является то, что в состав предприятия наряду с недвижимыми вещами, входят и движимые вещи, и права требования, и объекты исключительных прав, в то время как совокупностью единого объекта недвижимости, как следует из его определения, являются ТОЛЬКО здания, сооружения и иные вещи, неразрывно связанные физически и технологически.

С нашей точки зрения, официальное признание такого объекта гражданского оборота и установление для него особого правового статуса (к единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах) следует признать достижением отечественной цивилистики, обусловленным потребностями практики и направленным на упрощение сделок с таким имуществом и ускорение его оборота в условиях рынка.

В отношении собственников зданий и сооружений проектом № 47538-6 регламентируются их отношения с собственниками земельных участков, на которых расположены указанные объекты недвижимости. В частности, сказано, что собственник здания или сооружения, находящегося на земельном участке, принадлежащем другому лицу, пользуется данным земельным участком на условиях и в объеме, предусмотренных соответствующим вещным правом или договором с собственником земельного участка. Собственник здания или сооружения, не имеющий иного вещного права или договора с собственником земельного участка, вправе владеть и пользоваться земельным участком в объеме, необходимом для обеспечения его доступа к указанному зданию или сооружению (право ограниченного владения земельным участком). Собственник земельного участка вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от собственника здания или сооружения соразмерную плату за владение и пользование земельным участком (п. 1–2 ст. 297.1 ГК РФ в редакции проекта). Также определен срок, в течение которого собственник поврежденного (погибшего) здания или сооружения должен приступить к его восстановлению – пять лет, по окончании которого права указанного лица на земельный участок прекращаются (п. 5 ст. 297.1 ГК РФ в редакции проекта).

Особого внимания требуют проблемы законодательного регулирования *статуса жилых и нежилых помещений*. Определение термина «помещение» содержалось в ч. 3 ст. 1 Федерального закона от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья». Помещение – это единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований [11]. С введением в действие ЖК РФ указанный Федеральный закон утратил силу [12]. По этой причине, а также в связи с тем, что в самом ЖК РФ понятие «помещение» отсутствует, можно сказать, что на настоящий момент в действующем законодательстве не содержится легального определения такой разновидности недвижимого имущества, как помещение.

Жилым помещением согласно ст. 15 ЖК РФ признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Осуществляя права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением, собственник должен обеспечивать сохранение его назначения.

ГК РФ предусматривает ответственность собственников за использование жилого помещения не по назначению. Согласно ст. 293 ГК РФ если собственник жилого помещения использует его не по назначению или систематически нарушает права и интересы соседей, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранения нарушений, а если они влекут разрушение помещения – также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

В качестве крайней меры, применяемой к собственнику за бесхозяйственное обращение с принадлежащим ему жилым помещением, допускающему его разрушение, та же ст. 293 ГК РФ предусматривает прекращение права собственности.

По своей сути жилые помещения относятся к сложным вещам, т.е. они образуются из вещей, которые составлены искусственно из нескольких соединенных между собой частей. В состав таких объектов всегда в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан. Наряду с помещением в состав объекта входят другие вещи либо имущественные права. При этом их состав зависит от вида жилого помещения [13].

П.В. Крашенинников справедливо обращает внимание на специальную регламентацию ГК РФ некоторых отношений, складывающихся при пользовании жилыми помещениями, находящимися в многоквартирных домах. При этом ГК РФ устанавливает, что собственнику квартиры в многоквартирном доме, наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. Из данного положения по существу следует вывод о том, что отношения соб-

ственности в многоквартирных домах более многообразны, чем в обычных жилых домах, поскольку объектом права в многоквартирных домах выступают не только жилые помещения, но и другие объекты, в том числе и недвижимые[14].

В соответствии со ст. 289 ГК РФ собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. Так, собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру (ст. 290 ГК РФ).

Правовому режиму жилых помещений законодатель уделил особое внимание: ему посвящена гл. 18 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения», а также предусмотрены особенности продажи жилых помещений. Пристальное внимание законодателя в части установления правового режима продажи жилых помещений понятно – оно направлено на осуществление конституционной гарантии права граждан на жилище, установленной ч. 1 ст. 40 Конституции РФ.

В силу ст. 558 ГК РФ существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома, квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Особого внимания заслуживает проблема правового режима нежилых помещений. В действующем ГК РФ не содержится определения нежилого помещения, оно не упоминается и при перечислении объектов недвижимости. Тем не менее стоит отметить, что при определении жилых и нежилых помещений как самостоятельных объектов недвижимости одна из существенных трудностей проявляется в вопросе об обособленности (определении пространственных границ таких объектов), что необходимо для классификации их в качестве вещей. Однако в силу прямого указания в Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» нежилые помещения также являются объектами гражданского оборота в качестве объектов права собственности и других вещных прав, а также обязательственных правоотношений.

В юридической литературе существует мнение, что нежилые помещения уже объединены под общим значением «здание»[15]. На наш взгляд, понятия «здание» и «помещение» не равнозначны. Если обратиться к толковому словарю русского языка, то он определяет помещение как внутренность здания[16]. С.П. Гришаев определяет помещение как «единицу комплекса недвижимого имущества, выделенную в натуре и предназначенную для самостоятельного исполь-

зования для жилых и нежилых целей»[17], а А.В. Ерш делает вывод о том, что здание и помещение относятся друг к другу как форма и содержание[18].

На наш взгляд, определение помещения как простой части здания и применение к нему правового режима здания или сооружения невозможно. С юридической точки зрения, здание является отдельным объектом недвижимости в силу его неразрывной связи с землей и прямого указания на этот объект в законе (ст. 130 ГК РФ, ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

По мнению У.В. Серокуровой, помещение не имеет юридической связи с землей, а также иных признаков, присущих недвижимости, и является самостоятельным объектом недвижимости только в силу прямого указания в законе (абз. 3 ст. 1, п. 2 ст. 23 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»)[19]. В связи с этим, указывает она, нельзя согласиться с мнением А.В. Ерш, которая полагает, что нежилое помещение обладает признаками объекта недвижимости и уничтожить нежилое помещение без несоразмерного ущерба для самого здания невозможно[20].

Напротив, на практике встречаются ситуации, связанные с реконструкцией, перепланировкой зданий, которые предусматривают как раз уничтожение одного или нескольких нежилых помещений внутри здания, при этом само здание как объект недвижимости остается по-прежнему отдельным самостоятельным объектом. С другой стороны, в случае существенного изменения здания за счет надстройки нескольких нежилых помещений суд признал право собственности на здание как на вновь созданный объект недвижимости на основании ст. 219 ГК РФ[21].

Определение помещения нашло свое отражение и в судебной практике. Так, в информационном письме ВАС РФ от 1 июня 2000 г. № 53 говорится, что, согласно абз. 2 п. 6 ст. 12 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» помещение (жилое и нежилое) представляет собой объект, входящий в состав зданий и сооружений[22].

Такое разъяснение высшей судебной инстанции позволило распространить применение п. 2 ст. 651 ГК РФ по аналогии закона на отношения, объектом которых служат нежилые помещения. Таким образом, не возникает сомнений, что нежилые помещения относятся к объектам недвижимости в силу прямого указания в законе, однако законодательство не устанавливает отдельных особенностей правового режима нежилых помещений.

Не предусмотрев особого правового режима продажи нежилых помещений, законодатель, очевидно, исходил из того, что нежилые помещения используются в гражданском обороте в предпринимательской деятельности граждан, и в связи с этим посчитал достаточной правовой защитой применение для нежилых помещений общих правил государственной регистрации недвижимости, т.е. государственной регистрации перехода права собственности на нежилое помещение.

Вопросы правового режима жилых и нежилых помещений были предложены к обсуждению в Концепции развития гражданского законодательства. Например, в ней предлагается, во-первых, дополнить главу о праве собственности на жилые помещения положениями о нежилых помещениях,

озаглавив ее «Право собственности на жилые и нежилые помещения». Во-вторых, закрепить в законе понятие «помещение», под которым, как объектом гражданских прав, следует понимать конструктивно и пространственно обособленную часть (трехмерный объект) внутри здания, пригодную для использования. В-третьих, по признаку пригодности дифференцировать помещения на жилые и нежилые, основные и вспомогательные, определив, что основные помещения могут быть самостоятельным объектом права собственности, а вспомогательные (которыми являются только нежилые) могут входить лишь в состав общего имущества (п. 3.8.1 разд. IV Концепции).

Также в Концепции большое внимание уделено соотношению вещных прав на здание и помещение в нем. Пункт 3.8.2 разд. IV Концепции констатирует, что право собственности на помещение (жилое или нежилое) возникает с момента государственной регистрации, при этом собственник помещения не может быть одновременно собственником здания, в котором оно находится (здание в этом случае является объектом технического учета). Право собственности на здание автоматически прекращается с момента первой государственной регистрации права собственности на помещение в нем. Лицо, которое приобрело все помещения в здании, вправе трансформировать право собственности на отдельные помещения в право собственности на здание в целом. В случае объединения всех помещений в здании, принадлежащих нескольким собственникам, в один объект недвижимости путем государственной регистрации их права общей долевой собственности на здание право собственности данных лиц на отдельные помещения в указанном здании прекращается.

Авторы Концепции признают необходимость дополнить ГК РФ правилами о приобретении собственником помещения права собственности на общее имущество здания (многоквартирного дома) и на земельный участок под ним. Так, если здание расположено на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, то собственник помещения приобретает долю в праве собственности на данный участок, если же к моменту государственной регистрации права собственности на помещение в здании земельный участок не сформирован (не прошел кадастровый учет), собственник помещения в здании приобретает право на долю в праве собственности на соответствующий участок с момента его формирования.

Предлагается также установить, что с момента приобретения в собственность хотя бы одного помещения в здании, расположенном на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, государство и муниципальное образование станет не вправе распоряжаться земельным участком, занятым зданием и необходимым для его использования, к примеру, путем предоставлять указанных участков для точечной застройки (п. 3.4.1 разд. IV Концепции).

Однако не все предложения авторов Концепции можно признать справедливыми. В частности, в п. 3.8.3 разд. IV Концепции говорится о том, что право на долю в праве общей собственности на земельный участок и общее имущество здания прекращаются в случае гибели помещения, если состояние здания исключает его восстановление. Однако если помещение может быть восстановлено, то на период такого восстановления, предельный срок которого должен

быть определен законом, за собственником помещения сохраняется доля в праве собственности на земельный участок и общее имущество здания.

Указанный пункт Концепции полностью противоречит порядку, существующему в действующем законодательстве. Часть 6 ст. 36 ЖК РФ предусматривает, что в случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

Кроме того, предложение Концепции идет вразрез с самим пониманием права собственности. Согласно ст. 235 ГК РФ основанием прекращения права собственности может являться отчуждение собственником своего имущества другому лицу, отказ собственника от права собственности, гибель или уничтожение имущества, а также иные случаи, предусмотренные п. 2 указанной статьи. В отношении жилого помещения предусмотрено специальное правило о прекращении права собственности в случае его бесхозяйного содержания, виды которого указаны в ст. 293 ГК РФ.

Таким образом, ни одно из оснований не содержит произвольного лишения собственника его имущества. *Несмотря на то что Концепция предусматривает, что доля в праве общей собственности на земельный участок и общее имущество здания неразрывно связаны с правом собственности на помещение в здании и не может быть отчуждена или приобретена отдельно от права собственности на помещение, это не может означать, что гибель одного объекта права собственности влечет за собой прекращение права собственности на другой.*

Возможно, в том числе по указанным причинам, положение п. 3.8.3 разд. IV Концепции не получило своего продолжения в проекте № 47538-6.

Вместе с тем проект воспринял большинство идей Концепции с той или иной степенью проработанности. Глава 19.4. ГК РФ в редакции проекта носит название «Право собственности на помещения», таким образом, распространяя правила, касающиеся жилых помещений (в частности, относящиеся к прекращению права собственности на нежилые помещения), на помещения нежилые (ст. 298.7 ГК РФ в ред. проекта).

В проекте № 47538-6 дано понятие вспомогательного помещения (п. 5 ст. 298), нежилого помещения (п. 1 ст. 298.4), определены виды жилого помещения: квартира и комната, причем квартира, состоящая из комнат, в отношении которых зарегистрировано право собственности, является коммунальной и не признается объектом гражданских прав, в том числе не может быть предметом сделок (п. 4 ст. 298.2). Отдельно отмечено, что члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют

право пользования этим помещением на праве социального пользования (п. 1 ст. 298.3), которое представляет собой разновидность права личного пользования (узуфрукта) – одного из новых видов ограниченных вещных прав, предлагаемых Концепцией.

Таким образом, Концепция развития гражданского законодательства отражает актуальные вопросы правоприменительной практики в отношении жилых и нежилых помещений, которые тем не менее нуждаются в дополнительной проработке. Поэтому научная полемика по поводу точек зрения, изложенных в Концепции, позволит максимально быстро и эффективно разрешить имеющиеся правовые коллизии.

Завершая рассмотрение субъективных вещных прав на недвижимости, прочно связанные с землей, сформулируем выводы.

1. Несмотря на то что по Концепции развития законодательства доля в праве общей собственности на земельный участок и общее имущество здания неразрывно связана с правом собственности на помещение в здании и не может быть отчуждена или приобретена отдельно от права собственности на помещение, это не означает, что гибель одного объекта права собственности влечет за собой прекращение права собственности на другой.

2. Под помещением следует понимать выделенную строительными конструкциями часть здания, предназначенную для целевого использования и обладающую статусом недвижимого имущества, субъективные вещные права на которое подлежат государственной регистрации.

3. Основания прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение следует распространить и на субъективные вещные права на нежилые помещения.

Библиография:

1. Латыев А.Н. Недвижимость как объект вещных прав // Гражданин и право. – 2003. – № 6. – С. 56–61.
2. См.: Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94 (утвержденный постановлением Госстандарта России от 26 декабря 1994 г. № 359) // Государственные стандарты. – 1998. – № 9.
3. Серокурова У.В. Судебно-арбитражная защита права собственности на недвижимое имущество : дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2003. – С. 38.
4. См., например, Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. – М. : Статут, 1999. – С. 182–183.
5. Статья 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // СЗ РФ. – 2010. – № 1. – Ст. 5.
6. Ерш А.В. Здания и сооружения как предмет договора аренды // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 8. – С. 98.
7. Серокурова У.В. Судебно-арбитражная защита права собственности на недвижимое имущество : дис. ...канд. юрид. наук. – М., 2003. – С. 38.
8. Российская газета. – 1996. – 10, 13 авг.
9. Гражданское право России : курс лекций / под ред. М.И. Брагинского, Н.И. Клейн. – Ч. 2. – М. : БЕК. 1997. – С. 223.
10. Серокурова У.В. Судебно-арбитражная защита права собственности на недвижимое имущество : дис. ...канд. юрид. наук. – М., 2003. – С. 41.
11. СЗ РФ. – 1996. – № 25. – Ст. 2963.
12. См. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 15.
13. Хвостов В.М. Система римского права : учебник. – М. : Спарк, 1996. – С. 126.
14. См., например, Исафилов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право. – 1997. – № 10. – С. 113; Аксюк И.В. Понятие недвижимости и ее оборотоспособность // Северокавказский юридический вестник. – 1998. – № 1. – С. 88.
15. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. – М. : Азбуковник, 1997. – С. 559.
16. См.: Гришаев С.П. Все о недвижимости : учеб. пособие. – М., 1999. – С. 10; Его же. Вещные права на недвижимое имущество // Закон. – 2004. – № 2. – С. 14–16.
17. Ерш А.В. Здания и сооружения как предмет договора аренды // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2000. – № 8. – С. 100.
18. Серокурова У.В. Судебно-арбитражная защита права собственности на недвижимое имущество : дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2003. – С. 41.
19. Дело Арбитражного суда Липецкой области № 92/8-00 // Архив Арбитражного суда Липецкой области.
20. См.: Информационное письмо Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 7. – С. 70.
21. Сеницын С. А. Абсолютные и вещные права по гражданскому праву Венгрии: доктрина и законодательство // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. – 2014. – 1. – С. 56 – 57.
22. В.А. Богоненко Правовое регулирование отношений в сфере недвижимости (на примере Швеции) // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. – 2011. – 3. – С. 69 – 74.

References (transliterated):

1. Latyev A.N. Nedvizhimost' kak ob'ekt veshchnykh prav // Grazhdanin i pravo. – 2003. – № 6. – S. 56–61.
2. Serokurova U.V. Sudebno-arbitrazhnaya zashchita prava sobstvennosti na nedvizhimoe imushchestvo : dis. ... kand. yurid. nauk. – M., 2003. – S. 38.
3. Sm., naprimer, Vitryanskii V.V. Dogovor arendy i ego vidy: prokat, frakhtovanie na vremya, arenda zdaniy, sooruzhenii i predpriyatii, lizing. – M. : Statut, 1999. – S. 182–183.
4. Ersh A.V. Zdaniya i sooruzheniya kak predmet dogovora arendy // Vestnik VAS RF. – 2000. – № 8. – S. 98.
5. Serokurova U.V. Sudebno-arbitrazhnaya zashchita prava sobstvennosti na nedvizhimoe imushchestvo : dis. ...kand. yurid. nauk. – M., 2003. – S. 38.

6. Serokurova U.V. Sudebno-arbitrazhnaya zashchita prava sobstvennosti na nedvizhimoe imushchestvo : dis. ...kand. jurid. nauk. – М., 2003. – С. 41.
7. Khvostov V.M. Sistema rimskogo prava : uchebnik. – М. : Spark, 1996. – С. 126.
8. Sm., naprimer: Israfilov I. Arenda nezhiilykh pomeshchenii // Khozyaistvo i pravo. – 1997. – № 10. – С. 113; Aksyuk I.V. Ponyatie nedvizhimosti i ee oborotosposobnost' // Severokavkazskii yuridicheskii vestnik. – 1998. – № 1. – С. 88.
9. Ozhegov S.I., Shvedova N.Yu. Tolkovyi slovar' russkogo yazyka. – М. : Azbukovnik, 1997. – С. 559.
10. Sm.: Grishaev S.P. Vse o nedvizhimosti : ucheb. posobie. – М., 1999. – С. 10; Ego zhe. Veshchnye prava na nedvizhimoe imushchestvo // Zakon. – 2004. – № 2. – С. 14–16.
11. Ersh A.V. Zdaniya i sooruzheniya kak predmet dogovora arendy // Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiiskoi Federatsii. – 2000. – № 8. – С. 100.
12. Serokurova U.V. Sudebno-arbitrazhnaya zashchita prava sobstvennosti na nedvizhimoe imushchestvo : dis. ... kand. jurid. nauk. – М., 2003 – С. 41.
13. Sinityn S. A. Absolyutnye i veshchnye prava po grazhdanskomu pravu Vengrii: doktrina i zakonodatel'stvo // Zhurnal zarubezhnogo zakonodatel'stva i sravnitel'nogo pravovedeniya. – 2014. – 1. – С. 56 – 57.
14. V.A. Bogonenko Pravovoe regulirovanie otnoshenii v sfere nedvizhimosti (na primere Shvetsii) // Zhurnal zarubezhnogo zakonodatel'stva i sravnitel'nogo pravovedeniya. – 2011. – 3. – С. 69 – 74.