

УДК 347(470):347.22.01+347.214.2

ПОНЯТИЕ ПОМЕЩЕНИЯ ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ЖИЛИЩНОМ ПРАВЕ

Л.В. Маркарян

ГОУ ВПО «Пермский государственный университет»

Дан анализ крайне актуальной проблемы в сфере жилищного права - проблемы определения правового статуса помещений вспомогательного использования. При системном толковании норм права, анализе теоретических разработок и судебной практики, а также потребностей и тенденций развития гражданского оборота нами были разработаны критерии определения помещения вспомогательного использования, а также составлен примерный перечень помещений вспомогательного использования.

Ключевые слова: *помещения вспомогательного использования, понятие помещения, примерный перечень помещений вспомогательного использования.*

В условиях динамичного развития гражданского оборота возрастает число сделок, предметами которых выступают жилые помещения. В связи с этим чрезвычайно актуален вопрос о правовом понятии помещений вспомогательного использования. При первом обращении к данному вопросу его разрешение представляется весьма очевидным. Так, ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) предусмотрено, что площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, включается в состав общей площади жилого помещения, за исключением балконов, лоджий и террас.³⁰⁴

Это положение ЖК РФ вызывает множество вопросов. Что включается в число помещений вспомогательного использования? При помощи каких критериев можно определить предназначенность помещений для удовлетворения гражданами бытовых и иных связанных с проживанием в конкретном жилом помещении нужд? На основании каких признаков можно отнести определённое помещение к помещению вспомогательного использования либо к помещению общего пользования, принадлежащему собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности?

Указанные вопросы представляют большой интерес для рассмотрения, поскольку отсутствуют научные работы, специально

³⁰⁴ Жилищный кодекс РФ: Федеральный закон от 29.12.2004 г. №188-ФЗ (ред. от 30.11.2010 г.) // Рос. газета. 2005. 12 янв. ч.5 ст.15

посвящённые исследованию данного вопроса. Судебной практикой единого подхода к этому вопросу разработано не было. В частности, в одном из судебных решений было указано, что необходимо признание за истцами права собственности на холодный пристрой, включающий в себя уборную, чулан, сени, поскольку указанные объекты являются помещениями вспомогательного использования истцов как собственников квартиры и эти помещения конструктивно не могут использоваться совместно с жильцами других квартир.³⁰⁵ В этом же решении была выражена позиция, согласно которой невключение указанных помещений вспомогательного использования в общую площадь квартиры при приватизации жилого помещения и заключении сделок нарушает права граждан, т. к. не соответствует жилищному законодательству, поскольку влечет уменьшение как площади объекта, так и его рыночной стоимости. Для восстановления нарушенного права необходимо признание права собственности на соответствующие помещения.

В другом решении по делу с подобными обстоятельствами было указано, что холодный пристрой, включающий в себя лестницу, кладовую и коридор, представляет собой вспомогательное помещение для хозяйственных нужд, предназначенное для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, вследствие чего не может быть признано право собственности на соответствующее помещение за собственниками одной квартиры.³⁰⁶ При этом в обоих случаях суды ссылаются на одни и те же нормы, но при толковании этих норм приходят к совершенно противоположным выводам.

Возникает закономерный вопрос: какая из приведённых правовых позиций наиболее соответствует положениям закона?

Для решения вопроса о круге объектов, включаемых в число помещений вспомогательного использования, необходимо установить сущность понятия «помещение». В действующем ЖК РФ определение данного понятия отсутствует, но указано, что жилым помещением признаётся изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, т. е. отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

В литературе существуют различные подходы к определению понятия «помещение». В частности, И.А. Дроздов считает, что помещение – это пространство, ограниченное трёхмерным контуром, которое образует объект недвижимости и имеет вход³⁰⁷. И.Д. Кузьмина

³⁰⁵ Решение Кировского районного суда г. Перми от 09.09.2009 г. по делу №2-813/2009 // СПС «КонсультантПлюс».

³⁰⁶ Кассационное определение Пермского краевого суда от 12.10.2010 г. по делу №33-8283 // СПС «КонсультантПлюс».

³⁰⁷ Дроздов И.А. Понятие жилого помещения // Закон. 2006. №8. С. 15.

отмечает, что помещение – объём, пространство, организованное конструктивными частями здания и имеющее самостоятельное функциональное назначение³⁰⁸. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе также предлагает определение понятия «помещение», согласно которому таковым признаётся конструктивно и пространственно обособленная часть (объём) внутри здания (сооружения), пригодная для использования.³⁰⁹

Считаем возможным определить помещение как объём внутри здания и(или) сооружения, отвечающий признакам конструктивной и пространственной обособленности от других помещений и от пространства за пределами здания и(или) сооружения и имеющий функциональную предназначенность для использования. По признаку пригодности для использования помещения могут быть дифференцированы на жилые и нежилые, основные и вспомогательные.

Следует отметить, что в ранее действовавшем законодательстве правовое значение придавалось только жилой площади квартиры или жилого дома, но площадь подсобных помещений и мест общего пользования не учитывалась. Но ЖК РФ содержит новеллу, согласно которой площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, включается в состав общей площади жилого помещения, за исключением балконов, лоджий и террас.³¹⁰

В литературе высказываются критические замечания относительно формулировки ч. 5 ст. 15 ЖК РФ. Так, И.А. Дроздов³¹¹ и А.А. Иванов³¹² полагают, что трактовка ч. 5 ст. 15 ЖК РФ, в соответствии с которой в состав жилого помещения могут входить различные части, в том числе помещения вспомогательного характера, вызывает теоретические сложности, поскольку «помещение в помещении» есть проявление принципа «матрёшки», что противоречит существующему применительно к объектам недвижимости принципу: придание самостоятельного юридического значения части целого исключает самостоятельность целого. По их мнению, признание возможности существования помещения в помещении представляет

³⁰⁸ Кузьмина И.Д. Объекты права собственности в здании // Вещные права: система, содержание, приобретение: сб. науч. тр. в честь проф. Б.Л. Хаскельберга. М., 2008. С.112.

³⁰⁹ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2003. №1 – 2. С. 78.

³¹⁰ Жилищный кодекс РФ: Федеральный закон от 29.12.2004 г. №188-ФЗ (ред. от 30.11.2010) // Рос. газета. 2005. 12 янв. ч.5 ст.15

³¹¹ Дроздов И.А. Понятие жилого помещения // Закон. 2006. №8. С.17.

³¹² Иванов А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. 2005. №6. С.89.

собой нарушение элементарных законов логики, а именно закона тождества.

С приведённой точкой зрения сложно согласиться, так как ограниченное полом и потолком пространство также находится внутри здания или сооружения, а стены, пол, потолок являются неотъемлемыми конструктивными элементами здания или сооружения. Следуя рассуждениям авторов, необходимо было бы признать недопустимым существование таких общепризнанных объектов прав, как квартира в многоквартирном доме или комната, что совершенно не соответствует логике развития жилищного и градостроительного законодательства. Следует подчеркнуть, что законодательного запрета на учёт в государственном кадастре недвижимости в качестве одного помещения совокупности смежных помещений нет, а Минэкономразвития РФ признаёт возможной постановку на учёт в качестве одного объекта недвижимости совокупности помещений, каждое из которых отвечает признакам помещения как недвижимой вещи и может быть самостоятельным объектом гражданских прав.³¹³

Какие объекты должны быть включены в число помещений вспомогательного использования? ЖК РФ списка соответствующих объектов не содержит, но в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ приведён открытый перечень помещений общего пользования, принадлежащих собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. К таким объектам отнесены помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, технические подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома.³¹⁴

Строительными нормами и правилами закреплено, что в квартирах следует предусматривать жилые комнаты и подсобные помещения, к которым отнесены кухня, передняя, ванная или душевая, уборная, кладовая или хозяйственные встроенные шкафы.³¹⁵ Допускается устройство помещения для хозяйственных работ, холодной кладовой или шкафов, вентилируемого сушильного шкафа для верхней одежды и обуви. А для жилых домов предусмотрен следующий минимальный состав помещений: жилые комнаты, кухня-ниша или кухня-столовая, ванная комната или душевая, уборная, кладовая или встроенные шкафы, при отсутствии централизованного теплоснабжения

³¹³ «Об изготовлении кадастровых паспортов на помещения»: письмо Минэкономразвития РФ от 25.11.2008 г. №Д23-1064 // СПС «КонсультантПлюс».

³¹⁴ Жилищный кодекс РФ: Федеральный закон от 29.12.2004 г. №188-ФЗ (ред. от 30.11.2010г.) // Рос. газета. 2005. 12 янв. ч.1 ст.36

³¹⁵ Строительные нормы и правила «Жилые здания» СНиП 2.08.01-89: Постановление Госстроя СССР от 16.05.1989 г. №78 (ред. от 20.11.2000) // СПС «КонсультантПлюс».

– помещение для теплового агрегата.³¹⁶ Следуя буквальному толкованию приведённых норм можно сделать вывод, что названные объекты входят в число помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных связанных с проживанием в конкретном жилом помещении нужд.

Но круг помещений вспомогательного использования не может быть ограничен названными объектами. К числу таких объектов могут быть отнесены пристройки, определение которых в строительных нормах и правилах отсутствует. Считаем возможным определить пристройку как часть здания или сооружения, расположенную вне контура капитальных наружных стен и имеющую с ним одну общую стену или более. Пристройки могут быть как тёплые (отапливаемые), так и холодные.

В правоприменительной практике тёплые пристройки, функционально предназначенные для удовлетворения нужд лиц, проживающих в определённом жилом помещении, при условии отсутствия фактической возможности совместного использования указанного объекта жильцами других квартир, комнат в многоквартирном доме, признаются помещениями вспомогательного использования и включаются в состав общей площади соответствующего жилого помещения.

Большое число споров возникает в связи с признанием или непризнанием холодных пристроек частью определённого жилого помещения. К холодным пристройкам могут быть отнесены, в частности, сени, тамбур, передняя, лестница, чулан, уборная. Какие из названных объектов могут быть включены в состав помещений вспомогательного использования?

Строительные нормы и правила определяют тамбур как проходное пространство между дверями, служащее для защиты от проникания холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения.³¹⁷ Также закреплено, что площадь приквартирных тамбуров не включается в общую площадь соответствующего жилого помещения.³¹⁸ Но при этом внутренние тамбуры входят в жилую квартиру.³¹⁹

Сени могут быть определены как помещение между жилой частью дома и входом в квартиру или дом. Считаем возможным

³¹⁶ Строительные нормы и правила РФ «Дома жилые одноквартирные» СНиП 31-02-2001: Постановление Госстроя РФ от 22.03.2001г. №35 (ред. от 26.05.2004 г.) // М., 2001. П.4.4

³¹⁷ Строительные нормы и правила «Жилые здания» СНиП 2.08.01-89: Постановление Госстроя СССР от 16.05.1989 г. №78 (ред. от 20.11.2000) // СПС «КонсультантПлюс».

³¹⁸ Там же.

³¹⁹ Об утверждении Инструкции о проведении учёта жилищного фонда в Российской Федерации: Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 г. (ред. от 04.09.2000 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

включить данный объект в число помещений вспомогательного использования в том случае, если вход в определённое жилое помещение невозможен без прохода по указанному помещению и данное помещение является смежным только по отношению к рассматриваемому жилому помещению, поскольку в ином случае жилое помещение не будет отвечать признаку изолированности.

Передняя представляет собой помещение или часть помещения, имеющую непосредственный выход в места общего пользования. Исходя из назначения данного объекта он должен быть включён в число помещений вспомогательного использования. Если передняя разгорожена глухой перегородкой, то помещение отгороженной части передней с окнами в наружной стене считается жилой комнатой.³²⁰

Лестница по общему правилу не может быть включена в общую площадь жилого помещения, за исключением случая наличия внутриквартирной лестницы в двухуровневой квартире. Также считаем необходимым включить в состав помещений вспомогательного использования лестницу, расположенную в холодной пристройке при условии, что попасть в конкретное жилое помещение можно только по такой лестнице, а иной доступ исключён, а также её использование владельцами иных жилых помещений конструктивно невозможно.

В Инструкции о проведении учёта жилищного фонда в РФ закреплено, что общая площадь помещений в отапливаемых пристройках учитывается в составе жилищного фонда, а размеры холодных пристроек на поэтажном плане не проставляются и, соответственно в общую площадь здания не включаются.³²¹ Холодные пристройки измеряются по наружным размерам, которые нанесены на план земельного участка, с целью расчёта площади застройки. При этом пристройки одного и того же назначения и из одного и того же материала, что и основное здание, включаются в объём основной части здания, а не отвечающие этим требованиям пристройки измеряются и учитываются самостоятельно и в объём здания не включаются.

Такое требование законодателя представляется несколько некорректным. Действительно, холодные пристройки должны иметь ту же функциональную предназначённость, что и жилые помещения, а именно – использование для удовлетворения гражданами бытовых и иных связанных с проживанием в конкретном жилом помещении нужд. Но требование об изготовлении пристройки из того же материала, что и основное здание, представляется необоснованным, поскольку оно не обеспечивает дополнительных гарантий лиц, проживающих в смежных с ней помещениях, нечасто может быть реализовано на практике и не меняет существенным образом суть холодной пристройки. Вне зависимости от материала постройки, такой объект остаётся

³²⁰ Там же.

³²¹ Там же.

неотапливаемым и смежным по отношению к соответствующему жилому помещению. Более того, в большинстве случаев холодные пристройки возведены из материала, отличного от материала основного здания.

Также указание законодателя на то, что площадь холодных пристроек не включается в общую площадь здания и соответственно жилых помещений, находящихся в многоквартирном доме, не является оправданным. Очевидно, законодатель исходил из того, что площади веранд и террас, являющихся холодными пристройками, не должны включаться в общую площадь жилого помещения, но содержание понятия «холодная пристройка» указанными объектами не ограничивается.

Считаем необходимым законодательно закрепить примерный перечень помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд. Закрытый перечень таких помещений указывать нецелесообразно, поскольку все варианты проектирования не могут быть учтены в содержании одной нормы. Так, помещениями вспомогательного использования для жилых помещений в многоквартирных домах признаются кухня, передняя, ванная или душевая, уборная, кладовая или хозяйственные встроенные шкафы, помещение для хозяйственных работ, холодная кладовая, вентилируемый сушильный шкаф для верхней одежды и обуви, а также функционально предназначенные для удовлетворения нужд лиц, проживающих в определённом жилом помещении, при условии отсутствия фактической возможности совместного использования указанного объекта жильцами других квартир, комнат в многоквартирном доме вне зависимости от материала постройки тёплые и холодные пристройки. Помещениями вспомогательного назначения в жилых домах признаются кухня-ниша или кухня-столовая, ванная комната или душевая, уборная, кладовая или встроенные шкафы, при отсутствии централизованного теплоснабжения – помещение для теплового агрегата и функционально предназначенные для удовлетворения нужд лиц, проживающих в определённом жилом помещении вне зависимости от материала постройки тёплые и холодные пристройки. Площадь названных помещений вспомогательного использования включается в общую площадь жилого помещения, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Поскольку перечень помещений вспомогательного использования является примерным, то необходимо дополнительно указать критерии для отнесения определённого помещения к помещению вспомогательного использования. Помещением вспомогательного использования признаётся такое пространство внутри здания, которое, во-первых, отвечает признакам конструктивной и

пространственной обособленности от других помещений и от пространства за пределами здания, во-вторых, имеет функциональную предназначенность для использования в целях удовлетворения нужд лиц, проживающих в смежном жилом помещении, в-третьих, конструктивно не может быть совместно использовано правообладателями иных жилых помещений.

В условиях динамичного развития гражданского оборота и роста количества сделок, предметами которых выступают жилые помещения, вопрос об определении понятия помещений вспомогательного использования становится чрезвычайно актуальным и требует более детального и последовательного законодательного урегулирования.

Список литературы

1. Дроздов И.А. Понятие жилого помещения // Закон. 2006. № 8.
2. Иванов А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. 2005. № 6.
3. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2003. № 1 – 2.
4. Кузьмина И.Д. Объекты права собственности в здании // Вещные права: система, содержание, приобретение: сб. науч. тр. в честь проф. Б.Л. Хаскельберга. М., 2008.

THE CONCEPTION OF AUXILIARY USED APARTMENTS IN HOUSING LAW

L.V. Markaryan

Perm State University

The analysis of the extremely actual problem in sphere of the housing right - problems of definition of legal status of premises of auxiliary use is given. At system interpretation of norms of the right, the analysis of theoretical workings out and judiciary practice, and also requirements and tendencies of development of a civil turn we had been developed criteria of definition of a premise of auxiliary use, and also the approximate list of premises of auxiliary use is made.

***Keywords:** auxiliary used apartments, apartment's conception, a model list of auxiliary used apartments.*

Об авторе:

МАРКАРЯН Лилит Владимировна – соискатель кафедры гражданского права и процесса Пермского государственного университета, e-mail: markaryan_lilit@mail.ru.