

УДК 347.298

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЯХ И СООРУЖЕНИЯХ*

М.Ю. Федан

Тверской государственный университет

В статье исследуются некоторые проблемы правового регулирования вещных правоотношений при приобретении лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, прав на муниципальное имущество. Автор анализирует судебные (арбитражные) споры, вытекающие из такого рода правоотношений, и интерпретационную практику Конституционного Суда Российской Федерации.

Ключевые слова: *общее имущество здания, право общей долевой собственности, преимущественное право на выкуп, поддержка предпринимательства, конституционализация*

В соответствии с положениями статьи 34 Конституции РФ каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для осуществления предпринимательской деятельности.

При этом развитие предпринимательства как вида экономической деятельности поддерживается государством, что выражается в различного рода государственных программах поддержки, прежде всего в отношении малого и среднего предпринимательства¹.

В качестве наглядного примера такой государственной поддержки можно указать Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»² (далее по тексту – Закон № 159-ФЗ).

Так, в соответствии со статьёй 3 указанного Федерального закона субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имуще-

¹ См. например: Федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» // РГ. 2007. № 164.

² РГ. 2008. № 158.

ства по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком.

При этом для реализации указанного преимущественного права необходимо соблюдение ряда условий, в частности непрерывно арендовать приобретаемую недвижимость в течение двух лет и не иметь на момент выкупа задолженности по арендной плате.

Чаще всего продавцами такого недвижимого имущества выступают муниципалитеты. Выкупая помещения из муниципальной собственности, многие предприниматели столкнулись с проблемой определения общего имущества здания, в котором располагается приобретенное помещение или помещения.

Здесь следует отметить, что до определенного момента вопрос о правовом режиме общего имущества в нежилых зданиях оставался в принципе не урегулированным и порождал множество споров. В Жилищном кодексе Российской Федерации³ (далее по тексту – ЖК РФ) состав и правовой режим общего имущества закреплен вполне определенно, но лишь применительно к жилой недвижимости – к многоквартирным домам. Однако аналогичной нормы для нежилых объектов недвижимого имущества в законодательстве не было и нет. А осуществление предпринимательской деятельности, как известно, допустимо только в нежилых помещениях (так называемая коммерческая недвижимость).

Определенность в этот вопрос для предпринимателей была внесена Пленумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее по тексту – ВАС РФ), который в пункте 1 Постановления № 64 от 23.07.2009 разъяснил, что к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающих по поводу общего имущества в таком здании, в силу статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения (аналогия закона)⁴.

Таким образом, по вопросам общего имущества в нежилых зданиях, стала складываться единообразная правоприменительная практика в русле регулирования спорных правоотношений по аналогии с общим имуществом в многоквартирных домах (ст. 36 ЖК РФ, ст.ст. 249, 289, 290 ГК РФ).

Так, в соответствии со статье 36 ЖК РФ общее имущество дома, на которое возникает право общей долевой собственности домовладельцев, включает, в том числе межквартирные лестничные площадки,

³ РГ. 2005. № 1.

⁴ См.: Вестник ВАС РФ. 2009. № 9.

лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Практически любое двухэтажное и более высокое нежилое (торгово-офисное, складское и т.п.) здание имеет лестничные клетки, подвалы, чердаки и тому подобные подсобные помещения, носящие вспомогательный (обслуживающий) характер.

Многие собственники помещений в здании истолковывают указанные положения жилищного законодательства таким образом, будто бы сам факт наличия на чердаках и в подвалах санитарно-технического оборудования (труб, счетчиков, вентелей), которые всегда обслуживают более одного помещения, является достаточным основанием для признания чердака или подвала в целом общей долевой собственностью домовладельцев в силу закона⁵.

Конституционный Суд Российской Федерации в своем Определении № 489-О-О от 19.05.2009⁶ указывает, что при рассмотрении споров, связанных с общим имуществом, следует учитывать, что в многоквартирных домах (*суть в нежилых зданиях*) могут быть как нежилые помещения технического плана, так и нежилые помещения, имеющие самостоятельное назначение. Регулирование прав на последние не может подпадать под правовой режим общего имущества в доме.

При этом Конституционный Суд РФ для разграничения нежилых помещений на предназначенные для самостоятельного использования либо на относящиеся к общему имуществу предлагает исходить из положений пункта 3 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491)⁷ и использовать сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – ЕГРП).

⁵ См.: Правовые позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: избранные постановления за 2009 год с комментариями / под ред. А.А. Иванова. М.: Статут, 2012. 510 с.

⁶ ВКС РФ. 2009. № 6.

⁷ РГ. 2006. № 184.

К сожалению, данный способ вряд ли можно признать действенным для предпринимателей, поскольку данные Правила не распространяются на коммерческую недвижимость.

Кроме того, законодательство и правоприменительная практика исключают возможность подачи иска о признании зарегистрированного права недействительным, т.е. такой способ защиты права собственности законом не предусмотрен⁸. Стало быть, наличие или отсутствие соответствующей записи в ЕГРП разрешает только формальную сторону вопроса, не снимая суть проблемы.

По смыслу Закона № 159-ФЗ для приобретения помещения в собственность оно должно быть сформировано и индивидуализировано, т.е. пройти кадастровый учет. Это подразумевает, что для выкупа помещений в здании (части здания) оно будет поделено на помещения соразмерно площади, арендуемой покупателями в преддверии выкупа.

Проблема правового регулирования вещных прав на общее имущество в здании наиболее остро встает именно в тех случаях, когда арендатор части помещений в этом здании реализует предоставленное ему законом преимущественное право на выкуп ранее арендованных площадей.

Как справедливо отмечает Д.Б. Савельев, проблема выявления содержания понятия общедомового имущества «есть следствие дихотомического деления здания как единой и физически неделимой вещи на две правовые фикции – «помещения индивидуального использования» и «остальные части здания», которые юридически сосуществуют в рамках единого имущественного комплекса», но находятся в разных правовых режимах⁹.

Иными словами, при приобретении отдельных помещений в здании в собственность оно утрачивает статус самостоятельного единого объекта гражданских прав. Логично предположить, что в таком случае помещения лестничных клеток, технических подвалов и чердаков могут остаться в муниципальной собственности, поскольку их никто как самостоятельные объекты не арендовал и, следовательно, не может претендовать на них по смыслу положений Закона № 159-ФЗ.

⁸ См.: пункт 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 2010. № 6. С. 125.

⁹ Савельев Д.Б. Вспомогательные помещения как объекты общего имущества в многоквартирном доме // Современное право. 2013. № 8. С. 64 - 68.

Данный вопрос имеет существенное значение для собственников помещений в здании, поскольку препятствует им полноценно осуществлять полномочия по владению, пользованию и распоряжению всей принадлежащей им недвижимостью.

В судебной практике в этой связи выработано два возможных способа защиты предпринимателями своих прав и законных интересов.

Так, в пункте 9 Постановления Пленума ВАС РФ № 64 указано, что в судебном порядке рассматриваются споры о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в ЕГРП внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество.

Первый способ защиты определен ВАС РФ при условии, что общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Суд рассматривает это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

Нарушение права общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество здания в таком случае заключается в наличии и сохранении записи об индивидуальном праве собственности ответчика на это имущество. Данное нарушение может также проявляться, например, в препятствовании осуществлению права всех собственников предоставлять общее имущество здания в пользование третьим лицам. Заявленные истцами требования о признании права общей долевой собственности направлены именно на устранение нарушения их права общей долевой собственности, выразившегося в наличии в ЕГРП записи об индивидуальном праве собственности ответчика. Удовлетворение требований истцов означает, что право индивидуальной собственности ответчика на спорное имущество отсутствует (не существует и никогда не существовало). Признание права общей долевой собственности исключает наличие индивидуальной собственности муниципального образования на спорное имущество¹⁰.

¹⁰ См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 27.07.2011 № 1457/11 по делу № А46-23847/2009 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 11. С. 89-93.

Другой способ защиты возможен, согласно разъяснению ВАС РФ, если лицо, на имя которого в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на помещение, относящееся к общему имуществу, владеет таким помещением, лишая других собственников доступа в это помещение. В таком случае собственники иных помещений в данном здании вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 ГК РФ), соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности. На такие требования распространяется общий срок исковой давности (статья 196 ГК РФ).

При этом, как неоднократно указывал в своих актах Конституционный Суд РФ, вопрос отнесения тех или иных помещений к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме требует установления и исследования фактических обстоятельств каждого дела¹¹.

К данным фактическим обстоятельствам, которые входят в предмет доказывания по делам, связанным с признанием права собственности на общее имущество, следует отнести два основных момента. Первый можно определить как строительно-техническая характеристика спорных помещений, второй – момент приватизации первого помещения в здании.

Как разъяснил Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, правовой режим помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в зданиях, определяется на дату приватизации первого помещения в доме. Если по состоянию на указанный момент помещения здания были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием всего дома, и не использовались фактически в качестве общего имущества собственниками и арендаторами, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло. Остальные же помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, перешли в общую долевую собственность домовладельцев как общее имущество дома¹².

Поскольку именно приватизация гражданами жилья являлась основанием появления в одном доме нескольких собственников и возник-

¹¹ См. например: Определение Конституционного Суда РФ от 24.09.2012 № 1605-О // [СПС «КонсультантПлюс»]; Определение Конституционного Суда РФ от 24.02.2011 № 137-О-О // [СПС «КонсультантПлюс»]; и др.

¹² Постановление Президиума ВАС РФ от 02.03.2010 № 13391/09 по делу №А65-7624/2008-СГЗ-14/13 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 6. С. 103-109.

новения у них права общей долевой собственности на общее имущество дома, в том числе на технические этажи и подвалы, то это право в отношении каждого дома возникло только один раз – в момент приватизации первого помещения в доме¹³.

Указанные выводы были сделаны высшим судом применительно к спору о признании права общей долевой собственности на технический подвал. При этом ВАС РФ указал, что для определения правового режима названных помещений не имело и не имеет значения наличие в них инженерных коммуникаций, так как они расположены в каждом подвале и сами по себе не порождают право общей долевой собственности домовладельцев на помещения, уже выделенные для самостоятельного использования, не связанные с обслуживанием жилого дома¹⁴.

Таким образом, правоприменительная практика привнесла существенную долю определенности в правовое регулирование вопросов по заявленной проблематике.

Вместе с тем ряд вопросов остался за бортом разъяснений Высшего Арбитражного Суда РФ.

Так, если буквально следовать существующим разъяснениям, то защита прав на общее имущество возможна лишь применительно к праву долевой собственности.

Можно представить ситуацию, при которой все самостоятельные помещения в здании арендовались одним лицом и указанное лицо в порядке, предусмотренном положениями Закона № 159-ФЗ, выкупило все эти самостоятельные помещения в здании в собственность. Как быть предпринимателю, если в здании имеется, скажем, технический подвал, который покупателем не арендовался?

После проведения кадастровых работ и регистрации прав ЕГРП в собственности предпринимателя оказываются все помещения в здании, а у публично-властного образования (например, муниципалитета) остается технический подвал.

Вправе ли в таком случае предприниматель защищать свои права способами, предусмотренными в пункте 9 Постановления ВАС РФ № 64?

С одной стороны, представляется, что лицо, обладающее всеми помещениями в здании (100%) не должно получать меньший уровень гарантий, нежели несколько собственников. Защита права собствен-

¹³ Там же.

¹⁴ См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 22.01.2013 № 11401/12 по делу № А40-121855/09-238-10 // Вестник ВАС РФ. 2013. № 6.

сти не может быть поставлена под условие размера доли в имуществе. Такого рода подход встречается в судебной практике¹⁵.

С другой стороны, получается, что общее имущество в здании сменит право индивидуальной собственности муниципалитета на право индивидуальной собственности частного лица. Данное обстоятельство может породить проблемы при дальнейшем распоряжении указанным имуществом.

Для снятия указанных коллизий в качестве альтернативного способа защиты собственнику ста процентов помещений в здании можно предложить обратиться к пункту 52 совместного Пленума ВАС РФ и Верховного Суда РФ № 10/22 от 29.04.2010. Согласно данному разъяснению в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими. Иными словами, предприниматель должен обратиться в суд с иском о признании права собственности муниципального образования на технический подвал отсутствующим. В случае удовлетворения его исковых требований и исключения записи о праве муниципальной собственности из ЕГРП предприниматель становится собственником общего имущества в здании в силу закона.

Думается, что именно такой приведенный способ защиты будет наиболее оптимальным в ситуациях, когда все основные (самостоятельные) помещения в здании принадлежат одному лицу.

Обозначенные проблемы актуальны и для города Твери. Реализация органами местного самоуправления положений закона № 159-ФЗ повлекла большое количество споров, в том числе и в связи с необоснованным выделением в муниципальную собственность помещений, которые по своим характеристикам относятся к общему имуществу здания.

При этом выделение и сохранение такого рода помещений в муниципальной собственности вызвано формальным следованием требованиям Закона № 159-ФЗ, с одной стороны, и страхом привлечения к ответственности в связи с необоснованным уменьшением состава муниципального имущества – с другой.

Ни один муниципальный чиновник не решится взять на себя ответственность и принять решение о «безвозмездной» передаче в «част-

¹⁵ См. например: Решение Арбитражного суда Свердловской области от 20.12.2011 по делу А60-31663/2011 // URL: <http://kad.arbitr.ru/>

ные руки» какого-либо недвижимого имущества только лишь по признаку его отнесения к общему имуществу здания.

Представляется, что такого рода крайности вызваны отсутствием у правоприменителей должного уровня правопонимания.

Одним из основных признаков права, безусловно, является его формально-юридическая определенность. Вместе с тем многообразие жизненных ситуаций не позволяет законодателю предусмотреть на нормативном уровне все возможные казусы, что неизбежно предполагает наличие пробелов в праве.

Думается, что восполнение указанных пробелов возможно и должно происходить в первую очередь посредством конституционного правопонимания правоприменителей. Оно подразумевает сочетание формально-юридического подхода в правовом регулировании с использованием основополагающих конституционных идей и ценностей, таких, как разумность, добросовестность, справедливость в интерпретации Конституционного Суда РФ.

Представляется, что только такое правоприменение (конституционное правоприменение) будет задавать и соответствующий конституционный вектор совершенствования законодательства, способствовать его повсеместной конституционализации.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // СЗ РФ. 2009. № 4. Ст. 445.
2. Определение Конституционного Суда РФ от 19.05.2009 № 489-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалоб товариществ собственников жилья "Невский 163" и "Комсомольский проспект-71" на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации» // ВКС РФ. 2009. № 6.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 02.11.2013) // РГ. 1994. № 238-239.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2013) // РГ. 2005. № 1.
5. Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные

- ные законодательные акты Российской Федерации» // РГ. 2008. № 158.
6. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // Вестник ВАС РФ. 2009. № 9. С. 74-116.
 7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 2010. № 6. С. 103-109.
 8. Правовые позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: избранные постановления за 2009 год с комментариями / под ред. А.А. Иванова. М.: Статут, 2012. 510 с.
 9. Савельев Д.Б. Вспомогательные помещения как объекты общего имущества в многоквартирном доме // Современное право. 2013. № 8. С. 64 - 68.

LEGAL REGULATION PROBLEMS OF THE RIGHT OF OWNERSHIP TO THE COMMON PROPERTY IN NON-RESIDENTIAL (COMMERCIAL) BUILDINGS

M.Y. Fedan

Tver State University

The article reviews some problems of legal regulation of property relations coming from the purchase of municipal property. The author analyzes the court (arbitration) cases arising from such relationships and interpretation practice of the Constitutional Court of the Russian Federation.

Keywords: *building common property, the right of common ownership, the right of priority to purchase, support for businessmen, constitutionalisation/*

ФЕДАН Максим Юрьевич – кандидат юридических наук, ассистент кафедры Теории права Тверского государственного университета, e-mail: fedanm@yandex.ru

Федан М.Ю. Некоторые проблемы правового регулирования права собственности на общее имущество в нежилых зданиях и сооружениях // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2014. №3.С.49–58.