

Тресцова Елена Владимировна,
кандидат юридических наук, доцент
Ивановский государственный университет
Trestsova Elena Vladimirovna,
Ivanovo State University
trestsova64@mail.ru

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ КВАЛИФИКАЦИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КАК ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ И ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ

LEGAL ISSUES RELATED TO ACCOMMODATION AS AN OBJECT OF CIVIL RIGHTS

В статье рассматриваются подходы судебной практики к квалификации признаков жилого помещения, констатируется применение при разрешении гражданских дел теории материального объекта.

The present article analyses the approaches brought up by the case law on accommodation criteria. The author comes to the conclusion that the courts mostly use material object theory while solving the cases.

Жилое помещение, изолированность, недвижимость, пригодность для проживания, соответствие техническим и градостроительным нормам.

Accommodation, isolability, real estate, fitness for living, correspondence to the technical and city-planning rules.

В биографии Юрия Петровича Новицкого, чье 135-летие отмечает юридическая общественность, имели место случаи, связанные с решением жилищной проблемы и устройством быта ученого. Общеизвестно, что он жил на съемной квартире, а в последствие его хозяйка стала его супругой. Поэтому выбранная нами тема настоящей статьи позволяет уяснить современное отношение законодателя и судебной практики к проблеме квалификации жилых помещений в качестве объектов гражданских и жилищных прав.

Судебная практика при оценке жилого помещения в качестве объекта гражданских и жилищных правоотношений дает толкование ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в части уяснения его квалифицирующих признаков, используя теорию материального объекта¹. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Такое определение жилого помещения принято в теориях фикции и пространства².

© Тресцова Е. В., 2017

¹ Крашенинников П. В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016. С. 15.

² Гонгало Б. М. Жилое помещение – объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 3–4.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 30 ноября 2015 года³, указывается, что орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет помещения в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении со ссылкой на ч. 7 ст. 27 Федерального закона от 24 июля 2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре). Согласно ст. 16 ЖК РФ комната является жилым помещением, представляющим собой часть жилого дома или квартиры, предназначенным для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Суд пришел к выводу о незаконности отказа органа кадастрового учета, поскольку комнаты в коммунальной квартире переданы в собственность Б. и Г. как один объект жилищных прав, спорные жилые помещения являются смежными между собой, имеют общую стену и отграничены от иных помещений в квартире строительными конструкциями. В связи с этим суд установил, что указанные комнаты, как единый объект, отвечают признакам изолированности и обособленности, поэтому не имеется препятствий для осуществления их государственного кадастрового учета как одного объекта.

Таким образом, понятие изолированности смежных комнат суд отграничил от их обособленности, что в прежней практике являлось однозначными по своему содержанию понятиями. Он провел дифференциацию смежных комнат с иными помещениями в квартире через наличие строительных конструкций, имеющих в квартире, и их расположением в составе сложной недвижимой вещи и обозначении ее границ в кадастровом паспорте.

По другому делу в указанном Обзоре суд отказал в постановке на кадастровый учет двух комнат в качестве одного объекта права по причине их разделенности местами общего пользования, присутствующими в квартире. Разрешая спор, суд исходил из того, что две комнаты в коммунальной квартире могут быть учтены в государственном кадастре недвижимости в качестве одного объекта недвижимости (помещения) только при условии, что они являются смежными и обособленными от других аналогичных помещений (комнат). Находящиеся в собственности заявителя комнаты разделены местом общего пользования (коридором), которое используется иными собственниками для доступа в принадлежащие им жилые помещения, а также в расположенные в квартире другие места общего пользования. В случае учета данных комнат как единого жилого помещения такой объект недвижимости не будет отвечать критерию обособленности. В связи с этим спорные жилые помещения не могут быть учтены в государственном кадастре недвижимости как один объект. При этом на кадастровый учет может быть поставлена каждая из данных комнат в отдельности.

³ Бюллетень Верховного суда РФ. 2017. № 7.

Констатируя обособленность комнат друг от друга, суд верно признал их самостоятельными объектами права по критерию местоположения их в квартире и отграничения друг от друга коридором (общим имуществом), используемым по праву общей долевой собственности правообладателями всех комнат в квартире.

Жилое помещение должно отвечать критерию его местоположения не только в границах многоквартирного дома (этажность, площадь и иные характеристики, присущие вещи), но и местонахождения в пределах населенного пункта, в котором проживает управомоченное лицо. Например, в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2014 года № 8 (в ред. от 28 июня 2016 года) «О практике применения судами законодательства о воинской обязанности, военной службе и статусе военнослужащих»⁴ обращено внимание судов на то, что согласно ст. 57 ЖК РФ и ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» предоставляемое военнослужащему жилое помещение по договору социального найма или в собственность, в том числе по избранному постоянному месту жительства, должно отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства и должно находиться в границах соответствующего населенного пункта.

Было констатировано, если военнослужащий, проходящий военную службу по истечении срока контракта в добровольном порядке до получения жилого помещения, отказывается от предложенного жилого помещения, которое расположено по избранному месту жительства, а также изъявляет желание изменить ранее избранное место жительства, такому военнослужащему предоставляется жилищная субсидия. Разрешая споры, связанные с предоставлением военнослужащим жилого помещения либо жилищной субсидии вместо ранее предложенного жилого помещения, судам необходимо учитывать конкретные обстоятельства дела, интересы военнослужащих и членов их семей и другие заслуживающие внимания обстоятельства. Кроме того, суд в рассмотренном им деле учел соответствие жилого помещения санитарным и техническим требованиям (пригодности для постоянного проживания), а также его местонахождение в границах населенного пункта.

Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 29 апреля 2014 года⁵, обратил внимание, что в ситуации, когда дальнейшее проживание в аварийном жилом помещении, предоставленном по договору социального найма, создает угрозу для жизни и здоровья нанимателя и членов его семьи, суд вправе обязать орган местного са-

⁴ Бюллетень Верховного суда РФ. 2014. № 7; 2016. № 8.

⁵ Бюллетень Верховного суда РФ. 2014. № 7.

моуправления предоставить указанным лицам другое благоустроенное жилое помещение во внеочередном порядке на основании части 2 статьи 57 ЖК РФ, учитывая и то, что помещение, не соответствующее санитарным и техническим правилам и нормам, не может быть отнесено к категории жилых (часть 2 статьи 15 ЖК РФ). Таким образом, степень благоустроенности жилого помещения суд связал с его назначением – постоянным проживанием в нем при условии его соответствия градостроительным нормам и правилам.

В Письмах ФГБУ «ФКП Росреестра» от 31 августа 2016 N 10-4096/16 и от 22 августа 2016 № 14-07145/16⁶ указывается, что в соответствии со статьей 7 Закона о кадастре в государственный кадастр недвижимости вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимости:

- назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание;
- вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме.

В силу ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся в том числе:

1) квартира (структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении);

2) часть квартиры;

3) комната (часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире).

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме (п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47).

Таким образом, Законом о кадастре предусмотрено внесение сведений в государственный кадастр недвижимости о виде жилого помещения - комнате, квартире – только в случае, если такое жилое помещение расположено в многоквартирном доме. С 1 января 2017 года Федеральным зако-

⁶ Письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 31.08.2016 № 10-4096/16 «Для сведения и учета в работе» (вместе с Письмом Росреестра от 22.08.2016 № 14-07145/16). Документ опубликован не был // СПС «КонсультантПлюс». URL: [http:// www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения: 13.11.2017).

ном от 3 июля 2016 года № 361-ФЗ внесены существенные изменения в Федеральные законы от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ и от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ, с этого же срока действует Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ.

В последнем указывается, что государственный кадастровый учет недвижимого имущества есть внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Федеральным законом сведений об объектах недвижимости.

При указанных обстоятельствах жилое помещение квалифицируется в качестве объекта недвижимого имущества и дифференцируется на здание (жилой дом) или иное жилое помещение (квартира, комната). В этом случае части жилого дома или квартиры признаются объектом гражданского или жилищного правоотношения при условии, если они поставлены на кадастровый учет при наличии у них признаков обособленности и изолированности, что делает их индивидуально-определенной вещью (недвижимым имуществом).

Ключевым понятием при оценке жилых помещений выступает их отнесение к недвижимым вещам, правовой режим которых связан с требованиями об их кадастровом учете, государственной регистрации прав, включая некоторые сделки, ограничения (обременения), включение в состав жилищного фонда, особенности защиты с использованием средств, установленных гражданским и жилищным законодательством. Нецелесообразно, по нашему мнению, соизмерять жилые помещения помимо зданий, структурных подразделений многоквартирного дома с категориями, принятыми в зарубежном законодательстве, в частности: коттеджами, таунхаусами, апартаментами и иными подобными им понятиями. Как нам представляется, подобный подход фактически отождествляет данные дефиниции со зданием или помещением. Поскольку действующая редакция статьи 130 Гражданского кодекса РФ вводит в имущественный оборот понятие помещения, то законодатель фактически солидаризируется с представителями концепции материального объекта в части отнесения помещений к видам недвижимости. При этом делается крен в сторону указания на то, что помещение становится недвижимой вещью при условии постановки на кадастровый учет и определения ее границ (местоположения) в составе другой недвижимости (дома, квартиры, здания).

Споры представителей пространственной доктрины жилых помещений, сопоставляющих ее с поквартирной собственностью, по сути дела не позволяют разрешить проблему квалификации жилого помещения в здании, а приводит ее в состояние конструкции идеальной доли в праве собственности или единого объекта недвижимости в составе поземельной собственности. В то же время материальный объект напротив позволяет оценить параметры жилого помещения, установить его обособленность от других подобных ему объектов, установить границы его изолированности, а также посредством описания поставить на кадастровый учет с присвоением только ему присущего кадастрового номера. На основании изложенного, необходимо констатировать, что жилые помещения, будучи недвижимыми вещами, имеют родовые признаки, свойственные любому помещению, а их назначение по свойству использования для проживания и удовлетворения иных бытовых потребностей граждан ограничивает их от нежилых помещений.

Хвалыгина Наталия Лазарева,

доцент, Костромской государственной университет

Khvalygina Natalia Lazarevna,

associate Professor, Kostroma state University, Kostroma State University

natalikos2011@yandex.ru

Першонкова Марина Сергеевна,

старший преподаватель, Костромской государственной университет

Pershonkova Marina Sergeevna,

senior lecturer, Kostroma state University

marinakos1@rambler.ru

ПРАВО НА ЖИЛЬЕ И ФОРМЫ ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ

THE RIGHT TO HOUSING AND FORMS OF ITS REALIZATION

Данная статья посвящена такому конституционному прав граждан, как право на жилище. Рассмотрено законодательство, регулирующее данную сферу, изучены способы реализации прав граждан на жилище, и исследован порядок предоставления жилья гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, а также обязанности государственных органов в сфере создания условий для реализации прав граждан на жилище. В статье изучены проблемы, связанные с реализацией прав граждан на жилище и даны рекомендации по устранению выявленных проблем.

This article is devoted to the constitutional rights of citizens as right to housing. Considers the legislation regulating this sphere, studied forms of realization of citizens ' rights to housing, and researched the procedure for providing housing to citizens in need of better housing conditions, as well as the responsibilities of state bodies in the sphere of creating conditions for the realization of the rights of citizens to housing. In the article, the