



**Семен Алексеевич
СОМЕНКОВ,**

доцент кафедры
гражданского права
Университета имени
О.Е. Кутафина (МГЮА),
кандидат юридических
наук, доцент
sasomenkov@msal.ru
125993, Россия, г. Москва,
ул. Садовая-Кудринская, д. 9

Особенности правового режима помещений

Аннотация. В статье исследуется состояние правового регулирования в сфере недвижимости применительно к таким недвижимым вещам, как помещения. Анализируются изменения, внесенные в правовой режим помещений Федеральным законом от 21.12.2021 № 430-ФЗ. Автор рассматривает общее определение помещения, введенное в ГК РФ указанным Законом, выявляет присущие этому определению недостатки. В статье показано, что помещение как объект недвижимости имеет производный (вторичный) характер по отношению к зданию или сооружению, частью которого оно является.

Рассматривая правовой режим жилого помещения, автор анализирует его признаки, в частности изолированный характер. В статье показаны особенности отдельных видов жилых помещений. При этом автор отмечает ошибочность включения в состав жилых помещений жилого дома, являющегося зданием, а не помещением, и предлагает решение этой проблемы. Также автор рассматривает противоречия в судебной практике по вопросу признания части жилого дома в качестве самостоятельного объекта недвижимости. Отдельное внимание уделено автором проблеме апартаментов как нежилых помещений, приспособленных для проживания.

Ключевые слова: недвижимое имущество, недвижимость, недвижимые вещи, помещение, апартаменты, общее имущество собственников помещений, судебная практика.

DOI: 10.17803/2311-5998.2023.105.5.170-177

Semen A. SOMENKOV,

Associate Professor of the Department of Civil Law
of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL),

Cand. Sci. (Law), Associate Professor

sasomenkov@msal.ru

9, ul. Sadovaya-Kudrinskaya, Moscow, Russia, 125993

Features of the legal regime of premises

Abstract. The article examines the state of legal regulation in the field of real estate in relation to such immovable things as premises. The changes made to the legal regime of premises by Federal Law No. 430-FZ dated 21.12.2021 are analyzed. The author examines the general definition of premises introduced in the Civil Code of the Russian Federation by this Law, identifies the inherent shortcomings of this definition. The article shows that a room as a real estate object has a derivative (secondary) character in relation to the building or structure of which it is a part.

Considering the legal regime of residential premises, the author analyzes its features, in particular its isolated nature. The article shows the features of certain types of residential premises. At the same time, the author notes the fallacy of including a residential building, which is a building, and not a room, in the composition of residential premises, and suggests a solution to this problem. The author also examines the contradictions in judicial practice on the issue of recognizing a part of a residential building as an independent real estate object. Special attention is paid by the author to the problem of apartments as non-residential premises adapted for living.

Keywords: real estate, immovable things, premises, apartments, common property of the owners of premises, judicial practice.

Изменения, внесенные в ГК РФ в конце 2021 г.¹, значительно обновили правовой режим недвижимости. При этом ключевая статья — ст. 130 ГК РФ, содержащая общее понятие недвижимости, осталась незатронутой.

В данной работе мы рассмотрим некоторые особенности правового режима таких недвижимых вещей, как помещения. Эти объекты вместе с машино-местами, правовой режим которых в значительной мере сходен с правовым режимом помещений, были закреплены в абз. 3 ст. 130 ГК РФ как особые недвижимые вещи². Однако правовое регулирование этих объектов недвижимости приобрело сравнительно завершённый вид только после дополнения ГК РФ главами 6.1 и 17.1.

В ГК РФ появилось единое определение жилого и нежилого помещения. Статья 141.4 рассматривает их в качестве **обособленной** части здания или сооружения. Особо подчеркивается признак **пригодности** помещения для определенных целей — для проживания граждан, причем обязательно *постоянного*, а не временного (для жилых помещений), либо для других целей, которые не должны быть связаны с проживанием. Кроме того, отмечается, что помещение должно быть подходящим для использования в соответствующих целях. Интересно, что слова «пригодный» и «подходящий» являются синонимами³ и означают одно и то же. Скорее всего, имеет место редакционная ошибка, которую, как справедливо отмечается в литературе, следует устранить⁴.

В кодексе, к сожалению, не раскрывается, что означает «обособленная часть». Этот пробел приходится компенсировать обращением к Техническому регламенту

¹ Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2021. № 52 (ч. I). Ст. 8989.

² Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2016. № 27 (ч. II). Ст. 4248.

³ URL: <https://kartaslov.ru/синонимы-к-слову/пригодный>.

⁴ Алексеев В. А. Новое в законодательстве о недвижимых вещах: критический комментарий // Закон. 2022. № 4. С. 101—112.



о безопасности зданий и сооружений⁵ (далее — Регламент), который содержит собственное, отличное от ГК РФ определение помещения. Однако данный прием является не вполне удачным, так как Регламент является в первую очередь актом технического регулирования, а мы вынужденно применяем его для разъяснения частнопроводного определения, даваемого в ГК РФ. В этой связи следует согласиться с мнением В. В. Долинской, справедливо указывающей, что «надо стремиться к системе единых и однозначных дефиниций»⁶.

Отметим, что в п. 3.8.1 Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации⁷ помещение рассматривалось как конструктивно и пространственно обособленная часть (трехмерный объем) внутри здания, пригодная для использования. В проекте федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»⁸ (во втором чтении) предполагалось признавать помещением обособленную часть здания или сооружения, стены или другие конструктивные элементы которого образуют замкнутый трехмерный контур (ст. 141.11 проекта)⁹. Представляется, что данная формулировка лучше характеризует помещение, чем это сделано в ст. 141.4 ГК РФ.

Согласно Регламенту, в качестве помещения понимается часть объема здания либо сооружения. Такая часть ограничивается от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями. Также она должна иметь конкретное назначение (см. пп. 14 п. 2 ст. 2). Исходя из этого, признак обособленности помещения, указанный в ст. 141.4 ГК РФ, выражается именно в отграничении помещения строительными конструкциями, понятие которых содержится в пп. 24 п. 2 ст. 2 Регламента.

В случае помещения — это стены, пол и потолок. Они являются конструктивными элементами здания (сооружения) и входят в его состав, а не в состав помещения. Е. А. Колбасюк в этой связи отмечает, что «фактически помещение является пространством, границы которого определены возведением перегородок, рассекающих пространство в здании горизонтально (полами и потолками) и вертикально (стенами)»¹⁰.

⁵ Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // СЗ РФ. 2010. № 1. Ст. 5.

⁶ Долинская В. В. Новеллы законодательства о недвижимом имуществе // Законы России: опыт, анализ, практика. 2022. № 10. С. 3—10.

⁷ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2009. № 11.

⁸ Материалы работы Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства // URL: <https://privlaw.ru/codification/material-works/amendments-to-the-civil-code-of-rf/>.

⁹ Материалы работы Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства.

¹⁰ Колбасюк Е. А. Предпосылки признания частей объекта капитального строительства в качестве самостоятельных недвижимых вещей // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 9. С. 25—32.

Отсутствие у помещения собственного вещественного содержания приводит к тому, что в науке предлагается даже рассматривать помещение только в качестве фикции вещи. По мнению автора этой концепции, К. И. Скловского, «присвоение помещению качеств вещи посредством юридической фикции необходимо для того, чтобы придать помещению качества вещи недвижимой»¹¹.

Поскольку помещение является частью здания или сооружения, оно, как объект недвижимости, имеет производный (вторичный) характер. В отличие от зданий и сооружений, которые *создаются* в результате строительства (141.3 ГК РФ), помещения не создаются, а *образуются*. Образование помещений может происходить в результате: 1) *раздела* здания, сооружения либо другого помещения; 2) *объединения* двух или более смежных помещений в одно; 3) *реконструкции* здания (сооружения), приводящей к формированию помещений как новых объектов недвижимости. Отметим, что помещения могут образовываться только в полностью построенных зданиях (сооружениях).

На производный (вторичный) характер помещения обращается внимание и в судебной практике. Так, рассматривая спор, связанный с самовольной реконструкцией жилого помещения, суд отметил, что жилое помещение в многоквартирном доме является обособленной частью здания (многоквартирного дома), но не является самостоятельным объектом капитального строительства¹² (см. п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса).

Также на производность помещения как недвижимой вещи указывает и то, что его местоположение определяется на плане этажа или его части здания (сооружения) путем отображения границ геометрической фигуры, которую образуют внутренние стороны наружных стен данного помещения (Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ч. 6 ст. 24¹³ (далее — Закон № 218-ФЗ)).

ГК РФ устанавливает, что количество помещений, образуемых в здании (сооружении), должно быть не менее двух. В этой связи некорректным является упоминание жилого дома в качестве жилого помещения в ч. 1 ст. 16 ЖК РФ.

Пункт 5 141.4 ГК РФ определяет судьбу помещений при перепланировке, под которой понимается такое изменение его конфигурации, которое требует внесения изменения в технический паспорт помещения (см. ч. 2 ст. 25 ЖК РФ). К перепланировке, в частности, относятся перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов и др.¹⁴ По общему правилу при перепланировке помещение сохраняется как объект недвижимости, даже если его границы меняются. Тем не менее ГК РФ допускает возможность образования при перепланировке иных помещений путем раздела помещений или объединения смежных.

¹¹ Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М. : Статут, 2010.

¹² Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 01.12.2022 по делу № 88-25406/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

¹³ СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.

¹⁴ См.: постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» // Российская газета. 23.10.2003 № 214 (доп. вып.).



И жилые, и нежилые помещения являются самостоятельными объектами недвижимости в силу того, что имеют собственное назначение и используются в соответствии с ним. Также ГК РФ выделяет категорию *вспомогательных помещений*. Их назначение — создавать условия для использования жилых и нежилых помещений. К их числу относятся, например, технические этажи, чердаки, технические подвалы и др. Такие помещения не являются самостоятельными недвижимыми вещами и представляют собой общее имущество собственников помещений и машино-мест (ст. 287.5 ГК РФ).

Жилое помещение должно отвечать следующим требованиям: быть изолированным и пригодным для постоянного проживания. Также подчеркивается, что помещение является недвижимостью (ст. 15 ЖК РФ), что в современных условиях является избыточным, поскольку в ст. 141.4 ГК РФ оно и так определяется как недвижимость.

Изолированность помещения определяется тремя признаками — его отграничением строительными конструкциями от остального объема здания (сооружения), наличием у него отдельного входа, а также тем, что через него не осуществляется доступ в иное помещение¹⁵. Также под изолированностью помещения понимают возможность исключить доступ в него собственников других помещений¹⁶.

Для нежилого помещения изолированность необязательна, достаточно лишь, чтобы оно было обособлено от других помещений (п. 34 ст. 26 Закона № 218-ФЗ).

Пригодность жилого помещения для постоянного проживания означает, что оно соответствует санитарным¹⁷ и техническим правилам и нормам, а также другим установленным законодательством требованиям¹⁸.

Виды жилых помещений определяются в ст. 16 ЖК РФ. И первым среди них назван *жилой дом*. Курьезность данной ситуации состоит в том, что дом никак не может рассматриваться в качестве помещения, поскольку является, согласно той же статье, «индивидуально-определенным зданием», в состав которого входят комнаты, предназначенные для проживания граждан, а также вспомогательные помещения, назначение которых состоит в обеспечении удовлетворения

¹⁵ Письмо Минэкономразвития России от 24.02.2014 № Д23и-501 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁶ Письмо Минэкономразвития России от 24.12.2013 № ОГ-Д23-6667 «О рассмотрении обращения» // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁷ Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». Ст. 23 // СЗ РФ. 1999. № 14. Ст. 1650.

¹⁸ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702 ; постановление Правительства РФ от 09.07.2016 № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов» (вместе с Правилами обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме) // СЗ РФ. 2016. № 30. Ст. 4914.

гражданами различных нужд, связанных с проживанием в доме. Указанное противоречие связано с не совсем удачной формулировкой ч. 1 ст. 15 ЖК РФ, которая рассматривает в качестве объектов жилищных прав исключительно жилые помещения. Его можно было бы устранить, указав в данной норме, что объектами жилищных прав являются жилые помещения и жилые дома.

Часть жилого дома названа в ст. 16 ЖК РФ как вид жилого помещения, но ее определение не приводится. Она *не является объектом недвижимости*, поскольку не указана в таком качестве в ст. 130 ГК РФ. Законодательство не предусматривает государственный кадастровый учет таких частей в качестве объектов недвижимости, поэтому невозможно зарегистрировать в ЕГРН и вещное право на нее как на отдельный объект недвижимости. Также необходимо учитывать, что не допускаются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в отношении как жилых, так и нежилых помещений в жилом или садовом доме (ч. 7 ст. 41 Закона № 218-ФЗ)¹⁹.

Отметим, что в судебной практике Верховного Суда РФ можно встретить иной подход. Так, было признано, что если часть жилого дома является обособленной и изолированной, то возможна ее постановка на кадастровый учет как объекта недвижимости²⁰.

Но похоже, что более новая судебная практика иначе смотрит на этот вопрос. Так, Верховный Суд РФ указал, что в случае прекращения права общей долевой собственности на жилой дом в связи с его разделом и выделом доли в порядке ст. 252 ГК РФ в судебном порядке не прекращается его существование как объекта недвижимости и не происходит создание дома блокированной застройки либо многоквартирного дома²¹. Также отмечалось, что не является достаточным основанием для совершения учетно-регистрационных действий вступившее в законную силу решение суда о признании права собственности на часть жилого помещения²².

Квартиры как структурно обособленные помещения образуются только в многоквартирном доме. В состав квартиры входят одна или несколько *комнат*, а также *помещения вспомогательного использования* (кухня, ванная, туалет, коридор и др.). Из квартиры должен обеспечиваться прямой доступ к помещениям общего пользования в многоквартирном доме. В свою очередь, *комната* как место непосредственного проживания граждан может являться как частью жилого дома, так и частью квартиры в многоквартирном доме (ст. 16 ЖК РФ).

На сегодняшний день на рынке недвижимости широко представлены так называемые *апартаменты*. Сам термин «апартамент» пришел из сферы гостиничного бизнеса, где он обозначает одну из разновидностей гостиничного номера

¹⁹ Письмо Росреестра от 23.06.2021 № 13/1-00256/21 «О рассмотрении обращения» // СПС «КонсультантПлюс».

²⁰ Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 7.

²¹ Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 20.02.2019 № 14-КГ18-54 // СПС «КонсультантПлюс».

²² Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 03.06.2020 № 14-КА19-11 // СПС «КонсультантПлюс».

высшей категории, общая площадь которого должна составлять не менее 40 кв. м и который должен включать две и более комнаты — гостиную (столовую) и спальню²³. Юридически апартаменты являются нежилыми помещениями, хотя они и приспособлены для проживания. В этой связи следует отличать их от квартир.

Популярность апартаментов связана с их меньшей стоимостью по сравнению со сходными по характеристикам квартирами — в среднем квадратный метр апартаментов стоит дешевле на 15—20 %. При этом в строительстве апартаментов заинтересованы и застройщики. Как отмечается в литературе, проще получить разрешение на строительство апартаментов, оно обходится дешевле строительства многоквартирных домов, нет обязанности обеспечить территорию застройки объектами социальной инфраструктуры, само строительство может осуществляться в зонах, не предназначенных для жилищного строительства²⁴.

Будучи нежилыми помещениями, апартаменты *могут быть лишь местом временного пребывания граждан*. Поэтому в апартаментах *нельзя зарегистрироваться по месту жительства*. Однако, если апартаменты будут иметь статус гостиницы, то в них возможна регистрация по месту пребывания²⁵.

Следует также учитывать, что налогообложение апартаментов осуществляется в порядке, установленном для нежилых помещений²⁶. Поэтому налог, который придется платить собственнику апартаментов, может быть заметно больше налога, уплачиваемого за сопоставимую по характеристикам квартиру (ст. 400, пп. 2, 6 п. 1 ст. 401, п. 2 ст. 406 НК РФ).

Кроме того, возможна ситуация, когда в здании рядом с апартаментами, причем даже на одном с ними этаже, окажутся расположены офисы, магазины и иные объекты, в том числе работающие круглосуточно, что может создавать дискомфорт для лиц, проживающих в апартаментах.

Интересно, что, несмотря на нежилой статус апартаментов, Верховный Суд РФ указал на применимость положений законодательства о защите прав потребителей к отношениям, возникшим из договора строительного подряда на осуществление ремонта в апартаментах между физическим лицом (заказчиком) и индивидуальным предпринимателем (подрядчиком). Суд учел то обстоятельство, что апартаменты были приобретены гражданином с целью постоянного проживания в них. Доказательств, которые указывали бы на намерение физического лица использовать данное помещение для осуществления предпринимательской деятельности, не имелось²⁷.

²³ Постановление Правительства РФ от 18.11.2020 № 1860 «Об утверждении Положения о классификации гостиниц» // СЗ РФ. 2020. № 48. Ст. 7721.

²⁴ Демидова И. Апартаменты // Жилищное право. 2021. № 3. С. 59—65.

²⁵ Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713. П. 3 разд. I, п. 14 разд. II // СЗ РФ. 1995. № 30. Ст. 2939.

²⁶ Письмо Минфина России от 07.12.2020 № 03-05-04-01/106713 «О налоге на имущество физических лиц в отношении апартаментов» // СПС «КонсультантПлюс».

²⁷ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 30.03.2021 № 78-КГ20-66-КЗ // СПС «КонсультантПлюс».

В целом представляется, что данный вид нежилых помещений нуждается в специальном правовом регулировании, учитывающем то обстоятельство, что апартаменты зачастую приобретаются гражданами не для коммерческого использования, а для личного проживания. При этом приравнивать их к жилым помещениям будет неверно.

В завершение отметим, что современный правовой режим помещений в целом отвечает потребностям гражданского оборота. Однако, несмотря на существенное обновление правового регулирования в данной сфере, не все проблемы оказались решенными, и законодательство по-прежнему нуждается в совершенствовании.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. *Алексеев В. А.* Новое в законодательстве о недвижимых вещах: критический комментарий // Закон. — 2022. — № 4. — С. 101—112.
2. *Демидова И.* Апартаменты // Жилищное право. — 2021. — № 3. — С. 59—65.
3. *Долинская В. В.* Новеллы законодательства о недвижимом имуществе // Законы России: опыт, анализ, практика. — 2022. — № 10. — С. 3—10.
4. *Колбасюк Е. А.* Предпосылки признания частей объекта капитального строительства в качестве самостоятельных недвижимых вещей // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2016. — № 9. — С. 25—32.
5. Материалы работы Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства // URL: <https://privlaw.ru/codification/material-works/amendments-to-the-civil-code-of-rf/>.
6. *Скловский К. И.* Собственность в гражданском праве. — 5-е изд., перераб. — М. : Статут, 2010.

