

Черногорова Юлия Игоревна,

ведущий специалист,

ГБУ «Агентство промышленного развития города Москвы»,

г. Москва, Россия

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ КАК ПРЕДМЕТ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ СДЕЛОК

Аннотация. В данной работе будет проанализирован вопрос относительно нежилого помещения как предмета гражданско-правовых сделок. Этот вопрос является не достаточно исследованным в правовой доктрине, поэтому необходим его дальнейший всесторонний анализ.

Ключевые слова: право, гражданское право, частное право, жилищное право, сделка, договор.

Yuliya I. Chernogorova,

leading specialist,

SBI «Moscow Industrial Development Agency»,

Moscow, Russia

NON-RESIDENTIAL SPACE AS A SUBJECT MATTER OF CIVIL TRANSACTION

Abstract. In this paper will be analyzed the issue regarding non-residential premises as a subject of civil transactions. This question is not sufficiently investigated in the legal doctrine, so the need for further comprehensive analysis.

Keywords: law, civil law, private law, housing law, transaction, contract.

Изучение вопроса о нежилом помещении как предмета гражданско-правовой сделки следует начать с того, что нежилое помещение по своей правовой сущности является гражданско-правовой категорией исключительно в отношениях, связанных с осуществлением гражданско-правовых сделок [5].

Более того, если мы вкладываем другой смысл в рассматриваемую гражданско-правовую конструкцию – принадлежности сохраняют значение самостоятельных вещей и могут иметь другого собственника [3], – то в таком случае мы допускаем презумпцию возможности таким помещениям быть

предметом гражданско-правовых сделок, что противоречит не только природе таких объектов, но и нарушает права собственников «главных» помещений, жилых или нежилых [7].

Легального определения нежилого помещения в федеральных нормативно-правовых актах нет, однако этот вопрос неоднократно урегулирован в подзаконном нормотворчестве. В частности, в Постановлении Правительства от 06.05.2011 [1] и Приказе Минземстроя от 04.08.1998 [2]. При анализе указанных документов, можно выделить определенные признаки нежилого помещения, что позволит сформировать доктринальный подход к понятию анализируемой категории. Так, на наш взгляд, основными признаками нежилого помещения являются:

- предназначение (цель использования – все кроме постоянного проживания): культурное развлечение, производство, лечение, административно и др;
- не входит в состав общего имущества собственников жилья, если речь идет о нежилом помещении в многоквартирном доме;
- кроме того, при развитии проблематики в контексте многоквартирных домов, следует сказать, что вышеуказанное Постановление Правительства относит к нежилым помещениям также и парковки, гаражи, машино-места, автостоянки.
- необходимость документального закрепления;
- встроенные и пристроенные помещения;
- отсутствие зависимости от подключения либо неподключения к внешним сетям.

Так, проводя анализ правовой базы относительно предмета настоящего исследования необходимо доктринальное формирование понятия нежилого помещения. На наш взгляд, нежилым помещением необходимо считать непредназначенное для постоянного проживания помещение, документальное закрепление которого свидетельствует о том, что оно не входит в состав общего имущества собственников жилья, является встроенным или пристроенным

помещением, не зависит от подключения в внешним сетям, предназначено для культурно-бытовой, развлекательной, административной и иных видов деятельности или образует автостоянки, машино-места, парковки или гаражи.

Таким образом, столь ёмкое толкование нежилого помещения может свидетельствовать о том, данный институт не до конца исследован в отечественной правовой доктрине и необходимо дальнейшее развитие воззрений относительно предмета научного интереса настоящей работы.

Стоит отметить, что отсутствие законодательного закрепления понятия категории «нежилое помещение» не свидетельствует об отсутствии самостоятельности указанного правового явления, ввиду того, что нежилое помещение может выступать в качестве объекта гражданско-правовых сделок и в указанных правоотношениях.

Чтобы нежилые помещения могли являться предметом гражданско-правовых сделок, необходимо соблюдение следующих условий:

1) должен быть произведен раздел объекта недвижимости на несколько самостоятельных объектов;

2) раздел должен быть произведен так, чтобы все объекты, образующиеся в результате раздела, могли функционировать как самостоятельные объекты недвижимости;

3) возможность разделения объекта недвижимости должна быть подтверждена документально (заключением органов архитектурного надзора, заключением строительно-технической экспертизы и т.д.);

5) каждому из объектов должен быть присвоен свой кадастровый или условный номер;

6) должно быть зарегистрировано право собственности собственника объекта недвижимости в качестве нежилого помещения.

Одной из распространенных гражданско-правовых сделок с нежилым помещением является договор аренды зданий и сооружениями.

По договору аренды зданий и сооружениями, используемых для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется

предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование здания, сооружения [4].

Особенность аренды состоит в предоставлении контрагенту имущества в исключительное пользование на определенный срок за соответствующее вознаграждение согласно заключенному договору. Таким образом, арендный контракт позволяет расширить возможности хозяйственного использования имущества в международном коммерческом обороте, т.е. собственник предоставляет свое имущество в пользование другому лицу, не отчуждая его, но извлекая доход из такой передачи. При этом пользователь имущества извлекает собственную выгоду благодаря эксплуатации чужого имущества.

Таким образом, анализируемый правовой институт является самостоятельным объектом гражданско-правовых отношений, но лишь при условии соблюдения процедуры его перевода в нежилое помещение [6], как одно из существенных условий использования нежилого помещения в правовом и экономическом смыслах.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 26.12.2016) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»)/ СПС КонсультантПлюс.*
- 2. Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 (ред. от 04.09.2000) «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступающими в силу с 19.05.2008) / СПС КонсультантПлюс.*
- 3. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: в 3-х т. / под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М., 2005. – Т.1. – С. 401.*
- 4. Лазаренкова О.Г. Договор аренды части нежилого помещения: особенности заключения и государственной регистрации // Нотариус. – 2015. – № 8. – С. 10.*
- 5. Окриашвили Т.Г., Якупов А.Г. Значимость добровольной реализации частноправовой ответственности. Современные достижения и разработки в области юриспруденции: Сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. 2016. – Оренбург: Федеральный центр науки и образования «ЭВЕНСИС». – С. 7.*

6. Прихожан М. Из жилого в нежилое // Электронный журнал «Юрист». – 2016. – № 14. – С. 16.

7. Якупов А.Г. Право. Адвокатура. Нотариат: Сборник материалов Международных научных чтений. Выпуск 11: Москва. Российская академия адвокатуры и нотариата. 14 апреля 2014 г. – М., 2014. – С. 64.