

CONTRACTS WITH UNINHABITABLE PREMISE: PRACTICAL PROBLEMS

Naksyl Ch.G.¹, Nesmejanova I.A.² (Russian Federation)

Email: Naksyl329@scientifictext.ru

¹Naksyl Chingis Georgievich – undergraduate,
FACULTY OF LAW;

²Nesmejanova Irina Alekseevna - Candidate of Juridical Sciences, Associate Professor,
DEPARTMENT OF LEGAL REGULATION OF ECONOMIC ACTIVITY
FINANCIAL UNIVERSITY UNDER THE GOVERNMENT OF RUSSIAN FEDERATION,
MOSCOW

Abstract: the article considers the peculiarities of uninhabitable premises as an object of civil turnover, are mentioned as practical difficulties identified by the results of the analysis of the current legal status of considered objects, indicated the importance of the problem, the analysis of court practice on the recognition of uninhabitable premises an independent object of civil turnover, and also features for the recognition of treaties with uninhabitable premises concluded due to the discrepancies in the factual and in the technical documentation.

Keywords: uninhabitable premise, premises, object of civil rights.

СДЕЛКИ С НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ: ПРОБЛЕМЫ ПРАКТИКИ

Наксыл Ч.Г.¹, Несмеянова И.А.² (Российская Федерация)

¹Наксыл Чингис Георгиевич – магистрант,
юридический факультет;

²Несмеянова Ирина Алексеевна – кандидат юридических наук, доцент,
Департамент правового регулирования экономической деятельности,
Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации,
г. Москва

Аннотация: в представленной статье рассматриваются особенности нежилых помещений как объекта гражданского оборота. Отдельно отмечаются практические сложности, выявленные по результатам анализа современного правового положения рассматриваемых объектов, указана значимость рассматриваемой проблемы, проведен анализ сложившейся судебной практики по вопросам признания нежилого помещения самостоятельным объектом гражданского оборота, а также особенности признания договоров с нежилыми помещениями незаключенными, вследствие наличия расхождения в данных фактической и в технической документации.

Ключевые слова: нежилое помещение, помещение, объект гражданских прав.

Современный гражданский оборот невозможно представить без таких объектов, как нежилые помещения. Однако изучаемый объект представляется довольно сложным, как с теоретической, так и с практической точки зрения.

Возрастающий спрос на нежилые помещения и, как следствие, повышение количества заключаемых сделок с данным объектом гражданских прав, подтверждается статистическими данными [6]. По этим данным, общая площадь сдаваемых в аренду нежилых помещений за февраль 2017 года, в сравнение с январем 2017 года увеличилась на 12%, общее количество предложений за отчетные периоды увеличилось более, чем на 17%.

Рассматривая природу гражданско-правовых договоров с нежилыми помещениями, стоит отметить, для действительности договора важно не только охарактеризовать предмет договора аренды в виде конкретного нежилого помещения, имеющего свои идентифицирующие признаки как объекта, в частности, местонахождение, описание предмета, но и этот предмет сам должен быть объектом гражданских прав. В данном случае, часть здания в виде конструктивной части предметом договора быть не может. Такое же правило распространяется и на стены, окна, перегородки и другие части здания, которые нельзя выделить в самостоятельный предмет.

На основании изложенного можно сделать первый вывод, определяющий особенности нежилого помещения как предмета договора, а именно тот факт, что предметом может быть лишь само нежилое помещение. Открытым остается вопрос о том, до какой степени здание можно делить на помещения и указывать эти выделенные помещения как предмет договора.

Определяя нежилое помещение как предмет договора аренды необходимо четко формулировать цель использования данного предмета. Это правило прямо отражает само назначение нежилого помещения, поскольку в том случае, если четко описать передаваемый во владение и пользование или пользование

предмет, но при этом указать способ использования, не соответствующий назначению нежилого помещения, то также могут возникнуть споры и последующее признание такого договора незаключенным. Проблема однозначности определения предмета возникает и в связи с тем, что не существует правил, устанавливающих возможность фактического раздела нежилого помещения на части, как это урегулировано в практике с жилыми помещениями. Таким образом, обладатель права собственности на нежилое помещение вправе произвести его фактический раздел и зарегистрировать право собственности на вновь созданный объект недвижимости и заключить любой непротиворечащий закону договор, в котором предметом указать данный новый объект. Однако стоит отметить, что недопустимы случаи «наложения» одного предмета на другой с целью защиты прав и законных интересов приобретателей по договору.

При этом, определение целевого назначения нежилого помещения является важным только в договорах, предусматривающих предоставление либо права владения и пользования, либо только пользования, поскольку по договорам о передаче права собственности на нежилое помещение достаточно только лишь определения предмета договора.

При соотношении нежилого помещения и здания, помещения имеют первостепенную роль, и сохранение (или не сохранение) их в натуре рассматривается как прекращение договора или невозможности применения в данной ситуации защиты права собственности таким способом, как виндикация.

Важным аспектом описания такого сложного объекта как нежилое помещение является четкое указание на тот факт, частью какого здания (нежилого промышленного здания, многоквартирного дома и т.д.) является этот предмет, поскольку это связано с неразрывной судьбой помещения и основного здания, в котором оно располагается и рядом ограничений к предмету договора.

В связи с этим, не может быть самостоятельным предметом договора общее имущество жильцов многоквартирного дома, являющееся рядом нежилых помещений (например, лестничные клетки, помещение чердака или подвала) и указание на них в договоре об отчуждении не соответствует нормам закона [1].

С точки зрения практики стоит учитывать и особенности преддоговорных переговоров. Если стороны изначально планируют передачу правомочий владения и (или) пользования нежилым помещением на срок, который превышает один год, однако, с целью избежать государственной регистрации сделки они «разбивают» этот срок на более мелкие, до одного года, то здесь можно говорить об отсутствии добросовестности участников гражданского оборота. При этом суды не учитывают такие обстоятельства при рассмотрении дел о признании договоров аренды недвижимости незаключенными.

Важной особенностью договоров с нежилыми помещениями является требование об обязательном согласовании предмета сделки. В частности, на практике могут возникнуть ситуации, когда в случае отсутствия определенности относительно предмета, такой договор будет признан незаключенным. Однако, стороны, как участники гражданского оборота самостоятельно несут ответственность по ничтожным сделкам, поскольку именно самостоятельные действия этих лиц привели к такому правовому последствию.

В ходе детального анализа материалов судебной практики [2,3,4,5] было отмечено, что факт невозможности обособить нежилое помещение от иных помещений здания является основанием утверждать, что такое нежилое помещение быть самостоятельным объектом не может и оборот его в гражданском праве фактически невозможен.

Представляется, что отдельно регистрировать нежилое помещение, необходимости нет, поскольку возникновение права собственности на все здание в целом породит возникновение права собственности и на нежилое помещение, как его неотъемлемую составную часть.

Необходимость государственной регистрации нежилого помещения как обособленного объекта необходима в том случае, когда есть намерение передать право собственности исключительно на указанное нежилое помещение без перехода права собственности на здание, в котором оно располагается, в целом.

Стоит отметить неоднозначный подход при разрешении судами споров о том, какое правовое последствие стоит применять в том случае, если данные, содержащиеся в описании передаваемого нежилого помещения, расходятся со сведениями, содержащимся в документах учета.

Согласно первой позиции [4], в таком случае договор следует признавать незаключенным. Однако существует решения судов, где усматривается совершенно противоположная точка зрения, согласно которой, суд пришел к выводу о возможности сохранения договора действительным ввиду того, что расхождения в технической документации и регистрационных данных для сторон не представлялись существенными [5].

Таким образом, подводя итог вышеуказанной проблеме, стоит сделать вывод, что суды исходят при принятии решения о незаключенности соглашения о передаче прав на нежилое помещение из принципа

существенности расхождений, и в том случае, если расхождения настолько существенны, что не представляется возможным определить предмет соглашения.

Подводя итог, стоит отметить, что нежилое помещение как объект гражданских прав является достаточно сложным с точки зрения, как теории, так и практики объектом. Большое количество неоднозначной правоприменительной практики не может служить гарантией надлежащей защиты прав и законных интересов участников гражданского оборота. В связи с этим имеется реальная необходимость приведения судебной практики к единообразию по всем существующим вопросам, а также обязательное законодательное закрепление понятия нежилого помещения в современном законодательстве.

Список литературы / References

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // «Собрание законодательства РФ, 05.12.1994». № 32. Ст. 3301.
2. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 19.02.2013 по делу № А56-9091/2012. [Электронный ресурс] Режим доступа: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» www.consultant.ru/ (дата обращения: 15.05.2017).
3. Постановление ФАС Уральского округа от 14.12.2010 № Ф09-10439/10-С6 по делу № А60-48082/2009-С12. [Электронный ресурс]. Режим доступа: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» www.consultant.ru (дата обращения: 15.05.2017).
4. Постановление ФАС Уральского округа от 10.09.2009 № Ф09-5806/09-С6 по делу № А60-33704/2008-С3 // Режим доступа: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс]. Режим доступа: www.consultant.ru (дата обращения: 15.05.2017).
5. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 13.09.2010 по делу № А56-19301/2009// Режим доступа: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс]. Режим доступа: www.consultant.ru (дата обращения: 15.05.2017).
6. Официальный сайт Российского делового портала информационной поддержки предпринимательства «АльянсМедиа». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.allmedia.ru/> (дата обращения: 05.04.2017).