

І.ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В РЕЖИМЕ ПОЭТАЖНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Режим поэтажной собственности предполагает, что в нем переплетаются интересы как отдельных собственников помещений, которые считаются обладающими наиболее полными правами в отношении своего имущества, так и интересы всего сообщества, которые касаются необходимости поддержания в исправном состоянии общего имущества, создания достойных условий жизни во всем сообществе собственников.

Вопрос разграничения индивидуального и общего имущества является фундаментальным для поэтажной собственности, поскольку от его решения зависит то, как будут складываться все остальные правоотношения в сообществе. В частности, можно выделить пять сфер, где будет исключительно важно проводить указанное разграничение:

- Распределение расходов на содержание имущества

Отнесение имущества к общему влечёт возникновение обязанности по его содержанию и ремонту у всего сообщества, в то время как бремя содержания в отношении индивидуального имущества возложено на собственника.

- Осуществление права пользования

Право пользование имуществом также распределяется между собственниками в зависимости от его индивидуальной или общей природы. В последнем случае пользование осуществляется совместно всеми сособственниками, что приводит к необходимости выработки специальных правил внутри сообщества.

- Пределы конструктивных изменений имущества

Собственник вправе свободно управлять и обустривать принадлежащие ему помещения до тех пор, пока своими изменениями он не достигает общего имущества, строительное вмешательство в которое возможно только с согласия сособственников. Так, если предполагаемые меры затрагивают

стены, оконный проём, балконные плиты или оказывают влияние на внешний вид дома, они должны быть согласованы с остальными собственниками.

- Причинение вреда здоровью или имуществу третьих лиц

Разграничение индивидуального и общего имущества имеет также принципиальное значение при совершении деликта. Так, если вред был причинён общим имуществом, ответственность должна быть возложена на всех собственников.

- Осуществление вещно-правовых способов защиты

В случае нарушения права собственности на имущество, принадлежащее единолично собственнику, последний обладает правом защитить его посредством негаторного или виндикационного иска. Если же объектом нарушения стало общее имущество, аналогичным правом требования обладает сообщество, которое должно определить порядок его осуществления.

В связи с этим целесообразно провести анализ законодательных положений, которые определяют возможность отнесения того или иного имущества к индивидуальному имуществу собственников, а также к общему имуществу, принадлежащему всем или нескольким участникам поэтажной собственности.

Для разграничения общего и индивидуального имущества необходимо ответить на следующие вопросы: какие объекты могут находиться в индивидуальной собственности, какие к ним предъявляются требования и как происходит их индивидуализация.

1. Состояние действующего российского законодательства.

Разъяснения высших судебных инстанций

1.1. Законодательство и разъяснения высших судебных инстанций в части признаков жилых и нежилых помещений

1. Анализ действующего российского законодательства показывает, что законодатель относит к индивидуальному имуществу собственников жилые и

нежилые помещения (ст. 130 ГК РФ, п. 1 ст. 288 ГК РФ, ч.1 ст. 15 ЖК РФ), а также машино-места (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

К жилым помещениям действующий закон относит (1) жилой дом или его часть; (2) квартиру и часть квартиры; (3) комнату (ч. 1 ст. 16 ЖК РФ).

При этом в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ даётся общее определение жилого помещения как изолированного помещения, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Согласно данной норме, любое жилое помещение должно быть изолированным и обособленным. Таким образом, все перечисленные в ст. 16 ЖК РФ объекты также должны соответствовать данным критериям.

Данный вывод подтверждается Верховным Судом РФ, который в Обзоре судебной практики по делам, связанными с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета от 30 ноября 2016 (утв. Президиумом ВС РФ, далее - Обзор) указал, что часть жилого дома может быть поставлена на кадастровый учет в качестве самостоятельного объекта недвижимости, если она является обособленной и изолированной (п.5 Обзора).

Таким образом, упоминание в ст. 16 ЖК РФ «части жилого дома» и «части квартиры» является излишним, поскольку в действительности они представляют собой отдельные самостоятельные помещения. Если из одного жилого помещения выделить его обособленную и изолированную часть, то получится два жилых помещения.

2. Судебная практика также касалась вопроса определения признаков помещения

В частности, в Обзоре, ВС РФ указал, что для постановки на кадастровый учет помещение должно обладать одновременно двумя признаками: обособленностью и изолированностью. Отсутствие хотя бы

одного из указанных признаков является законным основанием для отказа в осуществлении кадастрового учета (п. 4, 5 Обзора).

При этом обособленность как признак помещения представляет собой пространственную характеристику, указывающую на то, что часть здания или сооружения ограничена строительными конструкциями.

В то же время изолированность является функциональной характеристикой, отражающей то, что помещение имеет самостоятельное назначение, отдельный вход, не используется для доступа в иное помещение, доступа к общему имуществу собственников помещений в здании, инженерным коммуникациям.

Исходя из этого, можно сделать следующий вывод относительно существенных признаков помещения в российском праве:

- обособленность;
- изолированность;

Для жилых помещений установлен дополнительный критерий:

- пригодность помещения для проживания.

Стоит также указать, что недавно вступивший в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» закрепляет в качестве основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации тот случай, когда помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест) (п. 34 ч. 1 ст. 26). В то же время оценить действие указанной нормы на практике не представляется возможным в связи с тем, что прошло не очень много времени с момента вступления закона в силу.

2. Состояние зарубежного законодательства

1. Германский законодатель определяет жилищную собственность в абз. 2 § 1 Закона жилищной собственности 1951 года (Далее – WEG) как обособленную

собственность на квартиру в связи с долей в общем имуществе, к которому она относится. Она отличается от разделённой собственности тем, что последняя может быть образована только для нежилых помещений (Teileigentum). При этом определяющим фактором является не фактическое использование, а конструктивное устройство помещений и назначение, указанное в заявлении о разделе (Zimmer M., Jenissen G. WEG : Wohnungseigentumsgesetz. Kommentar. 5 Aufl. Köln : Otto Schmidt, 2017. S. 28, § 1, Rn. 19). При смешанном режиме использования здания название раздела Поземельной книги определяется в зависимости от того, помещения какой функциональной направленности преобладают.

Объекты, на которые может устанавливаться обособленная собственность, закреплены в § 5 WEG. К ним относятся:

- помещения и относящиеся к ним составные части здания,
- парковочные места.

Только в отношении обособленной собственности собственник имеет единоличное право господства (абзц. 1 § 13 WEG) и наделен полномочиями по управлению ею (§ 14 WEG). В соответствии с абзц. 1 § 13 WEG каждый сособственник имеет право на совместное пользование общим имуществом, которое должно распределяться пропорционально долям (абзц. 1 § 16 WEG).

Абзц. 1 и 2 § 5 WEG устанавливают какие помещения и составные части здания относятся к обособленному имуществу. Согласно абзц. 1 предметом обособленной собственности являются помещения, а также относящиеся к этим помещениям составные части здания, которые могут быть изменены, отделены или присоединены к помещениям, если этим не будет нанесён ущерб общей собственности или затронуты интересы других сособственников в большей мере, чем это допускается § 14, или если не будет изменен внешний вид здания.

Абзц. 2 указывает на то, что никогда не может быть предметом обособленной собственности - части здания, необходимые для его существования или безопасности, а также сооружения и оборудование, служащие для общего пользования жилищных собственников, не являются предметом обособленной собственности даже в том случае, если они находятся в помещениях, являющихся обособленной собственностью

Основная концепция WEG, согласно которой на помещения в здании может существовать обособленная собственность, предполагает, что за ними признаётся качество вещи (§ 90 BGB). Необходимую индивидуализацию помещения приобретают посредством указания их границ в плане разделения (Aufteilungsplan).

Квартира, которая способна находиться в обособленной собственности (sondereigentumsfähige), должна обеспечивать сопоставимую защиту частной жизни, как и многоквартирный дом.

Abs. 2 § 3 WEG закрепляет формулировку о том, что «квартиры или другие помещения должны быть изолированными», что является важным условием для предоставления обособленной собственности.

Места для парковки автомобилей считаются изолированными помещениями, если их поверхности отчетливо промаркированы, и маркировка носит постоянный характер.

Представления свидетельства об изолированности помещения (Abgeschlossenheitsbescheinigung) согласно абзц. 4 § 7 WEG является условием его регистрации в Поземельной книге.

Пригодность для проживания. Помимо общих правил, упомянутых выше, применимых ко всем помещениям, для обеспечения изолированности квартиры существуют дополнительные требования, связанные с её пригодностью для проживания. Согласно пункту 4 Общих административных правил по выдаче свидетельств от 19. 03. 1974 г. (Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen, далее - AVA)

квартира представляет собой совокупность комнат, которые в целом должны быть такими, чтобы позволить самостоятельно вести домашнее хозяйство. В этой связи она должна быть оборудована кухней, водопроводом, сантехническим оборудованием. Назначение помещения не должно быть потеряно из-за того, что отдельные помещения используются временно или постоянно в профессиональных или коммерческих целях.

Таким образом, требование изолированности помещения включает:

- наличие стен, потолков;
- возможность свободного доступа;
- пригодность для ведения домашнего хозяйства (только для квартир).

2. Что касается испанского законодательства, то ст. 396 ГК Испании закрепляет особую форму собственности на помещения, которая называется «горизонтальная собственность» и отсылает к регулирующему ее специальному закону – Ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (Далее - Закон о горизонтальной собственности, LPH).

В режиме горизонтальной собственности согласно ст. 1,2 и 3, LPH сосуществуют два права, которые четко разграничены между собой, но необоротоспособны по отдельности: индивидуальное право собственности на помещение и право общей собственности на общие элементы здания (SAP Les liles Balears de 8 de julio de 2009. LA LEY 133770/2009).

В режиме собственности, установленном в статье 396 ГК, каждой квартире или помещению соответствует единоличное и эксклюзивное право собственности на достаточно разграниченное и способное к независимому использованию пространство, с архитектурными элементами и оборудованием всех видов, видимыми или нет, которые находятся внутри его границ и служат исключительно собственнику, а также вспомогательные помещения, которые прямо указаны в документе о создании горизонтальной собственности, даже если они находятся за пределами разграниченного пространства.

Испанский правопорядок относится к понятию помещения весьма условно, что видно из ст. 1, 3, 5 LPN. Так, ст. 396 ГК Испании устанавливает возможность образования индивидуальной собственности для «различных квартир или помещений здания или их частей, подходящих для самостоятельного использования ввиду наличия доступа к общему элементу здания или публичной дороги».

Распространение фикции помещения на их части подтверждается и судебной практикой (SAP Madrid de 21 de julio de 2009 LA LEY 198365/2009).

Таким образом, в качестве объектов индивидуальной собственности могут быть выделены: (а) квартиры - los pisos; (б) жилой дом - la vivienda; (в) помещения - los locales; (г) части здания, подходящие для самостоятельного использования (парковочные места, складские помещения).

Таким образом, здание можно разделить на множество различных объектов права, таких как помещения (или их части, которые подходят для самостоятельного использования) или сгруппировать их по этажам (например, в здании из шести этажей, где каждый этаж образует отдельный объект собственности).

Помещение по смыслу ст. 396 ГК Испании и ст. 1 и 3, 5 LPN должно отвечать следующим признакам:

- подходить для самостоятельного использования;
- быть достаточно разграниченным, в том числе посредством описания в учредительном документе.

Возможность самостоятельного использования помещения предопределяется наличием прямого доступа к общим элементам здания или на улицу (ст. 396 ГК Испании; Brizuela C. G. Ley de Propiedad Horizontal comentada y con jurisprudencia. Madrid: Wolters Kluwer España. 2014. P. 46). Как следствие, не может быть объектом индивидуальной собственности помещение, прямой выход на улицу или к общему имуществу из которого отсутствует, а доступ осуществляется через другое помещение.

Также в испанской практике факультативное значение для признания помещения индивидуальной собственностью придается положениям учредительных документов сообщества, поскольку в них должно быть поименовано индивидуальное и общее имущество (SAP Córdoba de 5 de abril de 2011. LA LEY 204638/2011).

Что касается таких объектов, как трубопроводы и канализационные сети; различные установки для горячего водоснабжения, отопления, кондиционирования, вентиляции и эвакуации дыма, обнаружения и предупреждения пожаров; домофон и прочие объекты безопасности здания; антенны и другое аудиовизуальное или телекоммуникационное оборудование, то они являются общим имуществом до тех пор, пока не достигают пространства частного помещения (ст. 396 ГК Испании).

Что касается вспомогательных помещений (*anejos*), то они характеризуются тем, что не обладают достаточной юридической автономией, и поэтому разделяют природу квартиры или помещения, и следуют в обороте вместе с ними, при этом физической с ним не связаны (Brizuela C. G. *Ley de Propiedad Horizontal comentada y con jurisprudencia*. Madrid: Wolters Kluwer España. 2014. P. 52).

3. Американский законодатель в Единообразном законе об общей собственности (UCIOA (Uniform Common Interest Ownership Act 1982)) и в Единообразном законе о кондоминиуме (UCA (Uniform Condominium Act 1980)) указал, что помещением является физическая часть кондоминиума, предназначенная для индивидуальной собственности или владения. Данная единица описывается как осязаемая, физическая часть кондоминиума.

При этом то, что будет включено в эту единицу, зависит, с точки зрения Единообразного закона об общей собственности, Единообразного закона о кондоминиумах от описания ее в проекте застройщика (*developer's declaration*), поданной в соответствующий регистрирующий орган (п. 15 § 1-103 Единообразного закона об общей собственности; п. 10 § 1-103 Единообразного закона о кондоминиумах).

Что касается границ помещений, то Единообразный закон об общей собственности указывает в качестве внешних границ помещений на внутренние поверхности стен, потолков и пола. Когда декларация (проект) застройщика просто определяет границы помещения как пол, потолок и стены по периметру, Единообразный закон об общей собственности и Единообразный закон о кондоминиумах предусматривают, что все рейки, отделка, стеновые панели, штукатурная плитка, обои, краска, настил и другие материалы, составляющие какую-либо часть готовой поверхности являются частью помещения (п. 1 § 2-102 Единообразного закона об общей собственности, Единообразного закона о кондоминиумах). Как следствие, внешние структурные элементы границ стен, потолков и пола не могут быть частью помещения и всегда являются общими элементами, которые должны обслуживаться сообществом собственников. Другим следствием является то, что собственник не уполномочен создавать ниши или даже забивать гвозди без согласия других собственников.

Что касается компонентов помещения, Единообразный закон об общей собственности и Единообразный закон о кондоминиумах устанавливают, что все пространство, части интерьера и другие приспособления и удобства в пределах границ помещения являются частями помещения (п. 3 § 2-102 Единообразного закона об общей собственности, Единообразного закона о кондоминиумах). Если это указано в проектной документации, основные компоненты помещения могут быть дополнены прилегающими или неприлегающими компонентами кондоминиума. Это могут быть незамкнутые прилегающие пространства, такие как балконы, веранды и внутренние дворики (п. 4 § 2-102 Единообразного закона об общей собственности; аналогичная норма установлена и в Единообразном законе о кондоминиумах).

4. Что касается австрийского законодательства, то в п. 2 § 2 Закона о жилищной собственности Австрии (Далее - WEG 2002) установлено, что

индивидуальная собственность возможна в отношении квартир, иных самостоятельных пространств и парковочных мест для автомобилей.

До вступления в силу WEG 2002 года жилищную собственность можно было образовать на часть пригодных для этого объектов в здании, а остальные оставались в режиме обычной общей долевой собственности. Земельные участки, в которых частично создана жилищная собственность, а частично существует обычная общая собственность, называются смешанными домами (Mischhaus) (Hausmann T. Vonkilch A. Österreichisches Wohnrecht. WEG : Kommentar. Wien : Verlag Österreich, 2017 .§ 2. S. 217). С 1.07.2002 создание жилищной собственности допустимо только в том случае, если оно относится ко всему земельному участку, т. е. охватывает все пригодные для создания жилищной собственности объекты. Таким образом, новые смешанные дома не могут быть созданы, но старые ещё продолжают существовать.

Под помещением следует понимать изолированное со всех сторон пространство. Критерий изолированности определяется через достаточное визуальное разграничение пространства и не требует соблюдения особенных строительных стандартов.

Закон говорит о двух разновидностях помещений: квартиры и другие самостоятельные помещения. Назначение объекта зависит не от фактического использования потенциальным участником жилищной собственности, а от предусмотренного в договоре о создании жилищной собственности.

Установление жилищной собственности возможно и на целые здания, такие как коттеджи и таунхаусы. Таким образом, на коттеджи и отдельно стоящие таунхаусы жилищная собственность может быть образована, если они были построены на одном земельном участке или несколько земельных участков объединены в одном листе Поземельной книге (Grundbuchskörper).

Пригодность для проживания. Квартира представляет собой конструктивно обособленную, согласно воззрениям гражданского оборота, самостоятельную часть здания, которая по своему характеру и размеру

подходит для удовлетворения потребностей человека в индивидуальном жилье.

Пригодность объекта жилищной собственности должна быть проверена в ходе установления стоимости полезной площади (Nutzwert) в качестве предварительного требования регистрации.

Квартира должна рассматриваться как конструктивно обособленная, если все относящиеся к ней комнаты связаны друг с другом таким образом, что они и связанные с ними пути доступа могут использоваться только владельцем квартиры. В этой связи комната, которая находится на другом этаже и связана только общими коридорами, не рассматривается как часть квартиры (но может быть вспомогательным помещением).

Также два расположенных друг над другом объекта, которые объединены одной лестницей (независимо от того, принадлежат ли они одному или двум разным владельцам), могут образовывать только один объект жилищной собственности и не отвечают критерию самостоятельности.

Вещное право пользования может быть предоставлено только в отношении всей квартиры. Возможность образования долевой собственности на один объект жилищной собственности исключена. Однако последний может быть физически разделен на два или более объектов в той мере, в какой части каждого из них могут быть подвержены самостоятельному использованию.

Жилищная собственность не может быть образована на неизолированные части квартиры (например, комнату квартиры, которая находится на другом этаже или доступна только с помощью мест общего пользования), а равно и в проходной комнате, через которую должны пройти другие сособственники для осуществления своих прав пользования общим имуществом.

Искусственный открытый бассейн не является помещением, потому что в данном случае отсутствует качество здания.

Жилищная собственность с 2002 года может быть также создана на квартиры, даже если в них непосредственно нет водоснабжения и сантехники (Substandardwohnung).

Другие самостоятельные помещения по смыслу абзц. 2 § 2 WEG 2002 - это те помещения, которые не являются квартирами. Однако никакие правовые последствия с этим различием не связаны. В основном это коммерческие помещения, которые конструктивно обособлены, согласно воззрениям гражданского оборота представляют самостоятельные части здания, которые по своему характеру и размеру имеют существенное экономическое значение. Например, обособленное торговое помещение, комната банкомата или гараж.

Чтобы такие помещения были пригодны для образования на них жилищной собственности, как и в случае квартир, требуется чтобы они были конструктивно обособленными и самостоятельными частями здания.

При этом имеется в виду не любое самостоятельное пространство, а только то, которое «в зависимости от своего типа и размера имеет существенное экономическое значение». Таким образом, закон требует *expressis verbis* определенного минимального уровня оснащённости и минимального размера.

Вот некоторые примеры из судебной практики:

- Складское помещение площадью около 40 кв. м. признается пригодным для образования жилищной собственности, а 7 кв. м. – нет;
- Площадь магазина от 1,3 до 6,5 кв. м. не подходит для образования жилищной собственности. Как правило, чем меньше объект, тем большим сомнениям подвергается возможность его самостоятельного использования;
- Отрицается пригодность помещений от 3 до 4,5 кв. м.;
- Помещение для банкомата площадью 3,06 кв. м. – пригодно для образования жилищной собственности.

3. Предложения по изменению российского законодательства

1. Индивидуальная и общая собственность образуются при разделе здания на обособленные помещения посредством волеизъявления единоличного собственника при строительстве здания или всех сособственников при преобразовании общей долевой собственности. Если к индивидуальной собственности были отнесены части здания, которые не могут находиться в собственности отдельных лиц, то волеизъявление об её установлении является недействительным.
2. Объекты, на которые может быть образована индивидуальная собственность, должны соответствовать критериям изолированности и обособленности. Основным объектом индивидуальной собственности является помещение. Разновидностями помещений являются жилые и нежилые помещения, к числу последних относятся также вспомогательные помещения, которые находятся за пределами квартиры, носят обслуживающий характер и разделяют судьбу основного помещения. При этом вспомогательные помещения должны быть указаны в кадастровом плане дома (машино-место, склад). С учетом того, что машино-местам сейчас придан статус отдельного объекта права, целесообразно наделить сообщество собственников правом определить, что машино-места могут отчуждаться исключительно вместе с помещением в доме (здании).
3. Помещение должно отвечать следующим признакам: располагаться внутри здания или сооружения; ограничиваться потолками и стенами; быть пригодным для самостоятельного использования.
4. Критерии обособленности и изолированности являются условиями для внесения записи в ЕГРН, однако прекращение обособленности не приводит к утрате качества помещения до тех пор, пока на основании регистрационной записи можно установить его границы. Имеются в виду те ситуации, когда обособленность помещения была утрачена

вследствие конструктивных изменений помещения после внесения записи о нём в ЕГРН, и его границы могут быть установлены только из данной записи.

5. Необходимо закрепить критерии, в зависимости от которых будет определяться правовой режим составных частей здания. При этом целесообразно разделять такие составные части на существенные и несущественные. К несущественным составным частям здания относятся такие элементы, расположенные внутри помещения, которые собственник может изменять по своему усмотрению вне зависимости от каких-либо критериев (паркет, натяжной потолок). Существенными составными частями здания являются такие его элементы и оборудование, которые образуют с ним неразрывную функциональную или пространственную связь (отопительная система, почтовый ящик). В качестве критерия разграничения последних предлагается заимствовать немецкий подход, согласно которому к индивидуальной собственности будут относиться те существенные составные части здания, изменение, установка и демонтаж которых не влечёт нарушение прав других собственников, не наносит ущерб общему имуществу и не влияет на внешний вид здания.
6. Единоличный собственник в учредительной документации при строительстве здания или единогласно долевыми собственниками могут определить назначение всех или некоторых индивидуальных помещений в здании как через исключение определенных видов использования (например, ночной клуб), так и посредством указания на такое назначение (квартира консьержа). При этом не является нарушением фактическое использование помещения по иному назначению, если такое использование не приносит больше неудобств соседям, чем согласованное назначение.