

# МАТЕРИАЛЫ МЕЖВУЗОВСКОЙ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЙ КОНФЕРЕНЦИИ «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО: АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ» (1 НОЯБРЯ 2007 Г.)

## О НЕКОТОРЫХ АСПЕКТАХ ПРАВОВОГО РЕЖИМА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В ЗДАНИИ

Е. А. Грызыхина, доцент кафедры гражданского права юридического факультета Омского государственного университета им. Ф. М. Достоевского, кандидат юридических наук

Не секрет, что вопросы гражданского оборота нежилых помещений, проблемы взаимодействия отношений между собственниками, распределения бремени содержания и ремонта здания в целом являются одними из самых сложных и спорных в правоприменительной практике и юридической науке. На некоторых аспектах этой проблематики хотелось бы остановиться.

В первую очередь, следует обратить внимание на аргументированные высказывания многих авторитетных цивилистов (Е. А. Суханов, К. И. Скловский и другие) о том, что нежилые помещения вообще не могут быть самостоятельными объектами гражданских прав<sup>1</sup>. В противовес существующей модели наличия множества собственников отдельных помещений в здании, не связанных между собой ни вещными, ни обязательственными правоотношениями, предлагалось использовать известные зарубежным правовым порядкам модели - установление общей долевой собственности на

здание и, как вариант, определение порядка пользования отдельными помещениями в нем.

Это могло бы иметь место, и с точки зрения теории вещных прав было бы более верно. Но введенные в гражданский оборот законодательством о приватизации нежилые помещения легально отнесены к объектам недвижимости, поименованы в качестве таковых в ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Таким образом, рассуждения о достоинствах и недостатках данной модели остаются доктринальными, практика же вынуждена опираться на имеющееся законодательство. Следует отметить, что регистрационная практика достаточно стабильна и не испытывает сложности. Сложности начинаются при реализации собственниками помещений своих правомочий. Основные проблемы связаны с обслуживанием и обеспечением помещений коммунальными услугами, с возможностью беспрепятственного досту-

<sup>1</sup> См., напр.: Суханов Е. А. Понятие и виды ограниченных вещных прав // Вестник МГУ. - 2002. - № 4. - С. 14; Скловский К. И. Некоторые проблемы права на нежилое помещение // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2003. - № 8. - С. 14.

па к нежилым помещениям одного собственника, притом что это зачастую возможно только через помещения другого собственника, более того известны случаи нахождения в собственности одного лица коридоров, лестниц и прочих мест, традиционно понимаемых как общие. Следует отметить, что при нормальном, добрососедском взаимодействии собственников помещений в здании вопросы управления, использования зданием решаются по взаимному согласию сторон – путем создания управляющих организаций подобных товариществ собственников жилья либо заключения соглашений о порядке пользования и компенсации коммунальных и иных расходов. Однако нередки и иные ситуации, когда, к примеру, кто-либо из собственников помещений, пользуясь непосредственной близостью теплового узла и иного энергопринимающего оборудования, заключает договор на предоставление электроэнергии, тепло- и водоснабжение единолично в отношении здания в целом, в дальнейшем препятствуя подаче энергоресурсов к другим помещениям, либо иным образом чиня препятствия в полноценном использовании нежилого помещения, которое невозможно без обеспечения коммунальными услугами, свободного доступа к помещениям. И собственники помещений оказываются бессильны против подобных манипуляций, кроме того, они оказываются лишены права на судебную защиту – в настоящее время сложилась устойчивая судебная практика, при которой суды не признают обязанности по обеспечению коммунальными услугами, и помещения остаются без света, воды, при этом подобная позиция находит поддержку и в правовой литературе<sup>2</sup>.

Упорядочить отношения собственников нежилых помещений в здании предлагается и путем установления сервитутов<sup>3</sup>. И эта модель оказывается достаточно эффективной при необходимости обеспечить доступ к помещению, и единственное, что нужно доказать при разрешении подобного спора – это невозможность свободного доступа в помещение иным образом. Но этот механизм не подходит для оборудования и коммуникаций, которые по своей сути не могут быть признаны вещью – объектом гражданского права. По этой же причине нельзя использовать ни виндикационный, ни негаторный иск.

Однако, полагаем, с учетом того, что многоквартирный дом и здание, состоящее из нежилых помещений, не имеют принципиальных технических, конструктивных отличий, сходство правоотношений

представляется очевидным, и потому здесь целесообразнее будет использовать жилищное законодательство, прямо предусматривающее существование права собственности на жилое помещение (равно нежилое) в многоквартирном доме и неразрывно связанную с ним, императивно установленную, долю в праве общей долевой собственности на общее имущество дома. Кроме того, Жилищный кодекс РФ детально определяет состав общего имущества дома и критерии отнесения того или иного имущества к общему (в качестве такового используется критерий обслуживания более одного помещения). Ранее действовавший Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» также уравнивал правовой режим жилых и нежилых помещений и жилой дом и иной объект недвижимости соответственно. Но возможность применения аналогии закона в подобном случае не была воспринята Высшим Арбитражным Судом РФ<sup>4</sup>, когда в постановлении от 10.09.2002 по конкретному делу ВАС РФ категорично высказался о недопустимости применения в такой ситуации жилищного законодательства по аналогии, предопределив практику нижестоящих судов по стране.

Однако именно таким образом предлагается совершенствовать российское законодательство в Концепции развития гражданского законодательства о движимых вещах<sup>5</sup>.

Более того, Федеральный закон № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» уравнивал в правовом режиме жилое или нежилое помещение, определяя, что наряду с жилым или нежилым помещением участнику строительства передается общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (ст. 2), и указав на возникновение у участника долевого строительства права собственности на объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости (п. 1 ст. 1). Таким образом, введено новое понятие – общее имущество в объекте недвижимости, ином, нежели многоквартирный дом. Данные положения определенно свидетельствуют об обоснованности применения жилищного законодательства к нежилому зданию и о тенденции законодателя уравнивать правовые режимы жилых и нежилых зданий. Однако и недостатки упомянутого закона

<sup>2</sup> См., напр.: Григорьев Д. А будет свет? // ЭЖ-юрист. - 2007. - № 24. - С. 13.

<sup>3</sup> См.: Пиджаков А. Ю." Нечуйкина Е. В. К вопросу о правовом регулировании оборота нежилых помещений // Гражданское право. - 2004. - № 2.

<sup>4</sup> См.: Постановление Президиума ВАС РФ3673/03 от 10.09.2002 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2002. - № 12.

<sup>5</sup> См.: Нотариальный вестник. - 2003. - № 5. - С. 45-46.

нельзя не отметить - в нем не дано понятие общего имущества в ином, отличном от многоквартирного дома объекте недвижимости, отсутствует и отсылка к жилищному законодательству, позволившая бы таким образом восполнить пробел.

Кроме того, существующее законодательство, по сути, подразделяет нежилые помещения на несколько групп, правовые режимы которых, в особенности в аспекте наличия общей собственности на общее имущество, существенно различаются. Во-первых, жилищное законодательство разделяет нежилые помещения на две группы в зависимости от назначения здания, составной частью которых они

являются: нежилые помещения в многоквартирном доме и нежилые помещения в иных зданиях. Во-вторых, упомянутый Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» подразделил нежилые помещения на такие, создание которых осуществлялось в соответствии с этим законом, и все иные - ранее построенные, создание которых не подпадало под этот закон. И это, безусловно, не способствует стабильности оборота.

Все вышеотмеченное позволяет сделать вывод о том, что назрела настоятельная необходимость в унификации правового режима нежилых помещений.

## МНИМЫЕ СОГЛАШЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ИЛИ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА В СУДЕБНО-АРБИТРАЖНОЙ ПРАКТИКЕ

М. А. Егорова, старший преподаватель кафедры правового обеспечения рыночной экономики Российской академии государственной службы при Президенте Российской Федерации, кандидат юридических наук

Мнимость (фиктивность) сделки в соответствии с п. 1 ст. 170 ГК РФ является одним из оснований ее абсолютной недействительности (ничтожности). Исследованию мнимости сделок в отечественной литературе уделено незаслуженно мало внимания. Однако судебно-арбитражная практика демонстрирует большое количество дел, связанных с признанием сделок недействительными именно по этому основанию.

Соглашениям об изменении и расторжении договора как любой гражданско-правовой сделке присущи общие для всех видов сделок критерии их мнимости. Прежде всего, это касается самого главного признака фиктивности любой сделки, обозначенного законодателем в п. 1 ст. 170 ГК РФ - совершение мнимой сделки лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия.

При определении мнимости соглашений об изменении или расторжении договора следует иметь в виду несколько существенных моментов, общих для признания мнимой любой сделки.

Прежде всего, факт исполнения принятых на себя сторонами обязательств по сделке свидетельствует о том, что они действовали именно с намерением исполнить эти обязательства, что исключает мнимый характер такой сделки. Например, довод истца о мнимом характере соглашения об отступном был отклонен судами всех инстанций как несостоятельный, так как стороны согласовали все существенные условия отступного: размер прекращаемого обязательства, перечень имущества, передаваемого в счет прекращения обязательства, и, кроме того, сделка была фактически исполнена<sup>1</sup>. С другой стороны, неисполнение обязательства по сделке может рассматриваться как подтверждение мнимости или притворности сделки в совокупности с другими доказательствами, подтверждающими, что договор заключен сторонами без намерения создать правовые последствия или же с целью прикрыть другую сделку<sup>2</sup>.

Во-вторых, часто имеют место случаи, когда

<sup>1</sup> См.: Постановление ФАС Дальневосточного округа от 31.01.2006, 24.01.2006 № Ф03-А51/05-1/4887 по делу № А51-18245/04-28-302/1 // СПС «Консультант Плюс».

<sup>2</sup> См.: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 31.05.2005 № Ф04-2320/2005(10677-А45-16) // СПС «Консультант Плюс».