

Алексикова О. Е.

О правовом режиме жилых помещений как объектов наследственных отношений

Алексикова Ольга Евгеньевна

Орловский филиал РАНХиГС
Доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин
Кандидат юридических наук
aloe30@mail.ru

РЕФЕРАТ

Статья посвящена вопросам определения правового режима жилых помещений, выступающих объектами наследственных отношений по российскому законодательству. В работе рассмотрены основные признаки данного объекта наследственного правопреемства. С учетом выявленных особенностей сформулировано определение жилого помещения.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

наследственные правоотношения, жилое помещение, недвижимое имущество, изолированность, назначение жилого помещения, пригодность для постоянного проживания, благоустроенность

Aleksikova O. E.

About the Legal Regime of Premises as Objects of the Hereditary Relations

Aleksikova Olga Evgenyevna

Oryol branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration
Associate professor of Department of civil disciplines
PhD in Juridical Science
aloe30@mail.ru

ABSTRACT

Article is devoted to questions of definition of a legal regime of the premises acting as objects of the hereditary relations by the Russian legislation. In work the main signs of this object of hereditary legal relationship are considered. Definition of premises is formulated taking into account the revealed features.

KEYWORDS

hereditary legal relationship, premises, real estate, isolation, purpose of premises, suitability for a permanent residence, comfort

Одним из наиболее распространенных объектов наследственных отношений является жилое помещение, так как именно оно чаще всего выступает в качестве наиболее значимой части наследственного имущества умершего гражданина, для которого небезразлично будущая судьба данной недвижимости. В связи с этим необходимо более детально остановиться на определении правового режима данного объекта наследования с целью выявления характерных признаков и особенностей правового регулирования отношений, связанных с переходом прав на жилые помещения.

Сформулированное законодателем в ст. 15 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ) определение жилого помещения содержит наиболее характерные признаки данного объекта, позволяющие отличать его от других схожих объектов и относить их к жилым.

Первым таким признаком является то, что жилые помещения отнесены к недвижимому имуществу. Следует отметить, что термин «недвижимое имущество»,

впервые введенный еще в римском праве, получил законодательное закрепление в российском гражданском праве в ст. 1 Указа Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», а затем — в Гражданском кодексе РФ (далее — ГК РФ).

Главная цель деления вещей на движимые и недвижимые состоит, с одной стороны, в упрощении порядка оборота движимого имущества, а, с другой, — в создании более сложного механизма реализации прав на недвижимое имущество.

Анализируя данное в ст. 130 ГК РФ определение недвижимости, можно выделить следующие группы объектов, подпадающие под данное понятие: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения и объекты незавершенного строительства; прямо указанные в законе как недвижимое имущество и не имеющие прочной связи с землей объекты, которые подлежат государственной регистрации (в частности, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты); иное отнесенное законом к недвижимости имущество.

Как видим, законодатель прямо не включил в норму данной статьи жилое помещение. Однако это не означает, что данные объекты не относятся к недвижимости. Этот факт подтверждается тем, что такие прямые указания содержатся в других статьях ГК РФ (например, в п. 1 ст. 549) и иных нормативных правовых актах (в частности, в федеральных законах «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ст. 1)¹ и «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (п. 1 ст. 5)²).

Следовательно, учитывая данные обстоятельства, можно сделать вывод о том, что одним из главных признаков жилого помещения, позволяющим отнести его к недвижимому имуществу, является прочная связь с землей и невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению.

Однако в юридической литературе в отношении выделения данного признака жилого помещения существуют отрицательные мнения. Так, Г. Ф. Шершеневич указывал на то, что «под именем недвижимости понимается, прежде всего, часть земной поверхности и все то, что с нею связано настолько прочно, что связь не может быть порвана без нарушения вида и назначения вещи» [5, с. 96]. В свою очередь, А. М. Эрделевский отмечает, что «жилые и нежилые помещения связаны с землей опосредованно, через здание или сооружение, частью которого они являются» [6, с. 13].

В связи с этим данный признак позволяет отнести к недвижимости не только земельные участки и все, что прочно с ними связано, но и те из объектов, которые имеют стационарный характер и изначально не предназначены для перемещения в пространстве без несоразмерного ущерба их первоначальному назначению.

Вторым признаком жилого помещения является признак изолированности, т. е. возможность отделения от других жилых помещений и отграничения от остального пространства, другими словами, обособление индивидуального жизненного пространства человека от непосредственной среды обитания других лиц [2, с. 16].

Еще одним признаком жилого помещения является пригодность для проживания. Содержание признака пригодности для проживания более детально раскрывается указанием законодателя на необходимость соответствия жилого помещения уста-

¹ О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (в ред. от 29.06.2015) // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594; 2015. № 27. Ст. 3974.

² Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (в ред. от 06.04.2015) // СЗРФ. 1998. № 29. Ст. 3400; 2015. № 1 (Ч. 1). Ст. 29.

новленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства. Именно соответствие того или иного объекта недвижимости указанным требованиям позволяет его отнести к жилому помещению. В основе деления помещений на жилые и нежилые находится изначальная, заданная проектировщиками и строителями предназначенность помещения для целей постоянного проживания человека. Такие помещения проектируются и сооружаются в соответствии с требованиями, содержащимися в специальных строительных нормах и правилах, регламентирующих строительство жилых помещений.

Особый порядок в действующем законодательстве предусмотрен для признания того или иного помещения жилым. Как закреплено в ч. 3 ст. 15 нормами ЖК РФ, данный порядок и требования, которым должно соответствовать жилое помещение, определяются Правительством РФ в соответствии с нормами ЖК РФ и иными федеральными законами. Так, Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»¹ в п. 1 ст. 23 установлено, что «жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока».

Полномочия по установлению оснований и порядка признания жилого помещения непригодным для проживания принадлежат Правительству РФ, которое утвердило соответствующее положение: «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»². Непригодными для проживания признаются следующие виды жилых помещений: находящиеся в аварийном состоянии и подлежащие сносу или реконструкции; в которых выявлены вредные факторы среды обитания. Критерии отнесения жилых помещений к категории непригодных для проживания по причине вредного воздействия факторов среды обитания предусматриваются государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

Все вопросы, связанные с оценкой и обследованием помещения на предмет соответствия требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, а также с признанием их непригодными для проживания, решаются межведомственной комиссией, которая создается как на уровне субъекта РФ (для оценки жилых помещений жилищного фонда субъекта Федерации), так и на уровне местного самоуправления (для оценки жилых помещений жилищного фонда РФ, многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности, и муниципального жилищного фонда) с учетом региональных особенностей расположения муниципальных образований (территориальной разобщенности, плотности населения, состояния жилищного фонда, других факторов).

Сложившаяся в настоящая время нотариальная и судебная практика показывает, что нередко объектами наследственных отношений могут выступать жилые помещения, которые не отвечают по тем или иным показателям санитарным и техническим требованиям. Считаем, что непригодность жилого помещения для проживания не должна препятствовать осуществлению соответствующих прав наследников. Поэтому в случае перехода по наследству по сути непригодного для проживания жилого

¹ О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения: Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ (в ред. от 13.07.2015) // СЗ РФ. 1999. № 14. Ст. 1650; Российская газета. 2015. № 153. 15 июля.

² Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (в ред. от 25.03.2015) // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702; 2015. № 13. Ст. 1950.

помещения необходимо изначально решить вопрос, связанный с оформлением наследственных прав на эту недвижимость соответствующими наследниками, а уже потом — все вопросы, касающиеся признания его непригодным в установленном для этого порядке.

В тесной взаимосвязи с рассмотренным выше признаком жилого помещения находится признак назначения жилого помещения. Важно отметить, что данный признак не содержится в самом определении жилого помещения, при этом законодатель выделил его отдельно в ст. 17 ЖК РФ. Любое жилое помещение, если оно признано таковым, имеет строго целевое назначение, закрепленное на законодательном уровне, — для проживания в нем граждан. Использование в других целях (например, размещение промышленных производств, предприятий, учреждений, организаций) допускается только после перевода жилого помещения в нежилое (п. 3 ст. 288 ГК РФ). Однако данный признак в большей степени выступает как некая идеальная правовая конструкция, получившая закрепление в соответствующих документах и не зависящая не только от характера фактического использования данного объекта, но и от сохранения им своих качеств, направленных на удовлетворение жилищных потребностей граждан. Ведь в процессе естественного износа либо наличия иных обстоятельств любое жилое помещение может стать непригодным для проживания [1, с. 45].

В юридической литературе неоднократно высказывалась точка зрения о том, что к основным признакам жилого помещения, кроме названных в ЖК РФ, следовало бы отнести и признак благоустроенности¹. Однако, как показывает практика, данный признак является относительным, так как он находится в постоянном изменении и развитии по мере совершенствования механизмов градостроительства и во многом зависит от местных условий, от условий данного населенного пункта. Если и можно говорить о необходимости включения данного признака в законодательное определение жилого помещения, то только на уровне субъекта РФ, а не на федеральном уровне в силу неодинаковой степени благоустройства жилищного фонда различных регионов.

Следует отметить, что в законодательстве термин «жилое помещение» употребляется для обозначения различных объектов, т.е. имеет различный смысл: как родовое понятие, которое охватывает все установленные законодательством разновидности жилых помещений (жилые дома, жилые квартиры, комнаты), как часть жилого дома (в частности, квартира, комната и т. д.), как учетная категория, позволяющая разделять жилое помещение и жилой дом.

В действующем жилищном законодательстве дан исчерпывающий перечень видов жилых помещений, к которым относятся: жилой дом (часть жилого дома); квартира (часть квартиры); комната (ст. 16 ЖК РФ). Также дается определение каждому из этих понятий. Так, жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании; квартирой — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении; комнатой — часть жилого дома или квартиры, которые предназначены для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

¹ См., в частности [4, с. 50].

Независимо от того, к какому виду жилых помещений относится тот или иной объект недвижимого имущества, при открытии наследства он в любом случае входит в состав наследственной массы, но при наличии у наследодателя права собственности на него [3, с. 45].

Особенность жилых помещений заключается в том, что они представляют собой сложные вещи. Наряду с главной вещью (собственно помещением) в состав жилого помещения входят другие вещи, являющиеся принадлежностью по отношению к главной вещи (например, инженерно-техническое оборудование). При наследовании правоотношения между участниками складываются по поводу квартиры или жилого дома в целом, а не отдельных их частей.

Как уже отмечалось выше, основное назначение жилого помещения состоит в использовании данного объекта недвижимости для проживания в нем граждан. При этом гражданин-собственник и гражданин-наниматель могут использовать принадлежащее им имущество не только для личного проживания, но и для вселения в него членов его семьи.

Более того, законодательно предусмотрены случаи, когда жилое помещение может быть использовано для осуществления гражданами, законно находящимися в нем, профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности без изменения его функционального назначения (ч. 2 ст. 17 ЖК РФ). В частности, для осуществления адвокатской деятельности адвокат вправе использовать принадлежащее ему или членам его семьи на праве собственности жилое помещение для размещения там адвокатского кабинета, но с обязательного согласия этих членов семьи. Если же такое жилое помещение предоставлено по договору социального найма, то в этом случае для размещения такого кабинета потребуется не только согласие всех проживающих совместно с данным гражданином совершеннолетних членов семьи, но и согласие наймодателя (пп. 6 и 7 ст. 21 Федерального закона «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации»¹).

Однако нельзя забывать о том, что законодательно запрещено размещение в жилых помещениях промышленных производств (ч. 2 ст. 17 ЖК РФ и п. 3 ст. 288 ГК РФ). Собственник может разместить в принадлежащем ему на праве собственности жилом помещении предприятия, учреждения и организации только после осуществления им в установленном жилищным законодательством порядке перевода жилого помещения в нежилое (п. 3 ст. 288 ГК РФ).

Таким образом, жилым помещением, выступающим в качестве объекта наследственных отношений, может быть признано изолированное помещение, относящееся к недвижимому имуществу, которое имеет строго целевое назначение — для проживания в нем граждан, независимо от функциональной и конструктивной пригодности, как по санитарному, так и по техническому состоянию.

Литература

1. Алексикова О. Е. Конституционное право на жилище в современной России: содержание, обеспечение и защита: дис. ... канд. юрид. наук. Белгород, 2013. 172 с.
2. Алексикова О. Е., Внуков Н. А. Соотношение понятий «жилище» и «жилые помещения» в конституционном и жилищном праве // Гражданское право. 2009. № 3. С. 15–18.
3. Магомедова К. И. Особенности правового режима жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2011. № 4. С. 45–48.
4. Малахова А. А. Признаки жилого помещения в свете положения ЖК РФ // Юрист. 2006. № 10. С. 50–51.

¹ Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации: Федеральный закон от 31.05.2002 № 63-ФЗ (в ред. от 02.07.2013) // СЗ РФ. 2002. № 23. Ст. 2102; 2013. № 27. Ст. 3477.

5. *Шершеневич Г. Ф.* Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М.: Спарк, 1995. 556 с.
6. *Эрделевский А. М.* Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». М.: БЕК, 1999. 210 с.

References

1. Aleksikova O. E. *Constitutional right to housing in modern Russia: contents, providing and protection* [Konstitutsionnoe pravo na zhilishche v sovremennoi Rossii: sodержanie, obespechenie i zashchita]: dissertation. Belgorod, 2013. 172 p. (rus)
2. Aleksikova O. E., Vnukov N. A. *Correlation of the concepts "housing" and "premises" of the constitutional and housing law* [Sootnoshenie ponyatii "zhilishche" i "zhilye pomeshcheniya" v konstitutsionnom i zhilishchnom prave] // Civil law [Grazhdanskoe pravo]. 2009. No. 3. P. 15–18. (rus)
3. Magomedova K. I. *Features of a legal regime of premises* [Osobennosti pravovogo rezhima zhilogo pomeshcheniya] // Family and housing law [Semeinoe i zhilishchnoe pravo]. 2011. N 4. P. 45-48. (rus)
4. Malakhova A. A. *Premises signs in the light of Housing Code of the Russian Federation* [Priznaki zhilogo pomeshcheniya v svete polozheniya ZhK RF] // Lawyer [Yurist]. 2006. N 10. P. 50–51. (rus)
5. Shershenevich G. F. *The textbook of the Russian civil law (on ed. 1907)* [Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava (po izd. 1907 g.)]. М.: Spark, 1995. 556 p. (rus)
6. Erdelevsky A. M. *The comment to the federal law "About the state registration of the rights for real estate and transactions with it"* [Kommentarii k federal'nomu zakonu «O gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim»]. М.: БЕК, 1999. 210 p. (rus)