

Секция «Юриспруденция»

Правовые проблемы, обусловленные характеристикой жилого помещения как объекта недвижимости

Прикота Наталья Николаевна

Соискатель

*УО "Гомельский государственный университет имени Ф. Скорины Юридический факультет, Гомель, Беларусь
E-mail: n_prikota@rambler.ru*

Недвижимое имущество занимает одно из главных мест в системе объектов гражданских прав. Однако действующие нормативные правовые акты не в полной мере решают вопрос определения объектов недвижимого имущества, что представляет собой проблему, которая требует дальнейшего законодательного регулирования.

Вряд ли можно говорить о том, что современное понятие недвижимости, сформулированное в Гражданском кодексе Республики Беларусь (далее – ГК Республики Беларусь), свободно от недостатков.

Так, ст. 130 ГК Республики Беларусь предусматривает, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам также приравниваются предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река — море», космические объекты. Законодательством Республики Беларусь к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество[1].

Из содержания данной статьи видно, что законодатель не включил жилые помещения в перечень самостоятельных объектов относящихся к недвижимому имуществу.

Вместе с тем, проанализировав понятие «жилое помещение» и рассмотрев отдельные нормативные правовые акты, представляется обоснованным отнесение жилых помещений к объектам недвижимости.

В соответствии со ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь жилым помещением признается помещение, предназначенное и пригодное для проживания граждан [2]. Наряду с Жилищным кодексом Республики Беларусь легальное определение термина «жилое помещение» содержится и в п. 4 Государственного стандарта Республики Беларусь «Жилище. Основные положения», в силу которого, жилым помещением (жилищем в узком смысле) признается помещение, предназначенное и пригодное для проживания граждан; здание или его обособленная пространственная часть, предназначенная или фактически используемая для проживания домохозяйства и признанная жилым помещением в установленном порядке [3]. Нельзя не обратить внимания на то, что Государственный стандарт Республики Беларусь «Жилище. Основные положения» содержит более широкое определение термина «жилое помещение», исходя из которого, жилым помещением может признаваться как здание в целом, так и его обособленная пространственная часть.

В отношении здания все понятно, оно, согласно ст. 130 ГК Республики Беларусь, включено в перечень самостоятельных объектов недвижимого имущества.

По иному обстоит дело с его обособленной пространственной частью, в частности, с квартирой, которая, согласно действующему законодательству, является изолированным помещением.

Изолированное помещение не отнесено законодателем к объектам недвижимости, перечисленным в ст. 130 ГК Республики Беларусь. Однако в иных нормативных правовых актах и нормах закона имеются прямые указания на определение изолированного помещения, в том числе и жилого, как на объект именно недвижимости.

В частности, п.1.3 ст. 3 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22 июля 2002 г. 133-З в качестве объектов недвижимости закрепляет изолированные помещения, в том числе и жилые [4]. Важно отметить, что для целей настоящего Закона, под изолированным помещением следует понимать внутреннюю пространственную часть капитального строения (здания, сооружения), отделенную от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющую самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т.п.) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т.п.) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой, описана в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Изолированное жилое помещение может иметь вход из подсобного помещения (коридора, прихожей и т.п.) [4].

В свою очередь, в п. 1 ст. 520 ГК Республики Беларусь закреплено, что по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество [1]. Исходя из изложенного, законодателем в п. 1 ст. 520 ГК Республики Беларусь предусмотрено, что объектом в договоре купли продажи является квартира, и также имеется ссылка на ст. 130 ГК Республики Беларусь, которая, в свою очередь, не предусматривает как самостоятельный объект недвижимости – квартиру (изолированное жилое помещение).

В юридической литературе, по вопросу отнесения изолированного помещения, в том числе и жилого, к объектам недвижимости, существуют различные точки зрения. В то же самое время, многообразие позиций может быть сведено к трем концепциям: «концепции фикции», «концепции пространства» и «концепции материального объекта».

Важно отметить, что первые две концепции базируются на отрицании материальности изолированного помещения, в том числе и жилого, отрицании недвижимого характера изолированного помещения, в том числе и жилого, объявления квартиры недвижимостью в силу закона, а, не исходя из естественных свойств.

Согласно же концепции «материального объекта», изолированное помещение, в том числе и жилое, представляет собой вещь. Причем вещь недвижимую. К тому же недвижимую по природе.

Следует отметить, что большая часть ученых признают изолированное помещение недвижимой вещью.

В частности, Б.М. Гонгало указывает на то, что многоквартирный дом непосредственно связан с землей, соответственно, помещения обнаруживают связь с землей через дом, в котором находятся [5].

С.П. Гришаев также считает, что жилые помещения внутри здания относятся к недвижимости «по природе», поскольку обнаруживают прочную связь с землей (хотя такая связь осуществляется не прямо, а опосредованно - через здания и сооружения) [6].

Таким образом, представляется обоснованным утверждение о том, что помещения внутри здания, а именно изолированные помещения, в том числе и жилые, представляют собой материальный объект, объект недвижимости и являются таковыми по своей природе.

С учетом вышеизложенного, полагаем целесообразным дополнить перечень объектов недвижимого имущества в ст. 130 ГК Республики Беларусь «изолированным помещением».

Литература

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Закон Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-З // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь.- 2008. № 170. 2/1463.
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь принят Палатой представителей 18 декабря 1998 года, одобрен Советом Республики 8 февраля 1999 года // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 1999. № 28. 2/23
3. «Жилище. Основные положения» (СТБ 1154 – 99): Государственный стандарт Республики Беларусь, утвержден и введен в действие Приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 21 января 1999 г. № 8.
4. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь.- 2002 г. № 87. 2/822.
5. Гонгалло Б.М. Жилое помещение - объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 2 – 4
6. Гришаев С. Здание и сооружение как объекты недвижимости // Хозяйство и право. 2006. № 2. С. 99-104.