

Секция «Юриспруденция»

Сделки с частью вещи

Польщикова Анна Евгеньевна

Аспирант

*Белгородский государственный университет, Юридический факультет, Белгород,
Россия*

E-mail: Anna_polshikova@mail.ru

Состояние неделимости имущества парализует экономический оборот, поскольку каждый из собственников неделимого имущества не может заключать никаких договоров по поводу своей доли в имуществе без согласия остальных собственников. Он может свободно распорядиться только абстракцией: своей долей неделимого имущества, действительная стоимость которой неизвестна до завершения раздела имущества.

Участие вещей в обращении опосредуется правами. Любая вещь тогда приобретает статус объекта правоотношения, когда в отношении нее возникнут субъективные права.

Реальными вещами могут стать вещи не только материальные, но и созданные «благодаря геометрической фикции, изображающей определенный участок и связанный с ним отрезок пространства над и под ним» [4;78]. Следовательно, достаточно абстракции, не имеющей конкретного объекта. Важна система закрепления прав, которая показывает, что речь идет об определении границ принадлежащего лицу пространства, формально-юридическая граница определяется возражением третьих лиц.

Владение выполняет функцию оповещения третьих лиц о принадлежности вещи данному лицу. Классический подход - частью участка нельзя владеть как вещью, потому что она не вещь. Мейер Д. по этому поводу считал, что нет препятствий допустить общее юридическое владение, кроме того, «факт общего владения существует в действительности» [3;297]. Допускается «долевое участие нескольких лиц в их владении» [2;253]. В Германии существует совместное частичное владение [7;553] (Mit-Teilbesitz), например, несколькими нанимателями одной квартиры [6;19]. В вещном праве специально для данной функции создан институт регистрации прав на недвижимое имущество (ст. 131,165 ГК РФ).

Описание частей помещений в России производится с учетом данных кадастрового учета. Часть вещи (земельного участка, помещения) подлежит кадастровому учету согласно п. 65,84 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости [8]. Описание объекта в договоре в виде части помещения определенной площадью, позволяющей с однозначностью идентифицировать эту часть помещения, необходимо производить с учетом описания строительных конструкций [9].

Когда собственник земельного участка хочет продать и передать его часть другому лицу, возникает вопрос: может ли он это сделать без предварительно раздела участка и получения нового кадастрового номера на часть участка. В российском праве ответ на данный вопрос будет отрицательным. Скловский К.И. подчеркивает, что отчуждению земельного участка, ранее являвшегося частью другого участка, обязательно должны предшествовать действия собственника по созданию участка [5].

Однако, в других странах, например, в Голландии ответ будет утвердительным. Передача части земельного участка возможна, эта часть представляет собой отдельную

вещь, хотя она еще не получила своей регистрации в кадастре. Разделение земельного участка и распределение кадастровых номеров для вновь образованных участков является просто административной мерой.

Определение границ (как телесной, так и формально-юридической) дает возможность считать часть вещи объектом права и гражданского оборота.

Статьи 128 и 130 ГК РФ не выделяют в качестве объекта гражданских прав часть вещи, однако в законодательстве упоминаются сделки с частями вещи (ст. ст. 132, 134, 340, 552- 555, 558, 673 ГК РФ, 16 ЖК РФ; ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 38,46,69 Закона об ипотеке). Часть вещи выступает предметом договора купли-продажи, аренды, хранения и обозначается путем указания данных, определяющих расположение недвижимости в составе другого недвижимого имущества.

В судебной практике сложился подход в отношении части вещи (нежилого помещения или здания) как объекта договора **купли-продажи**. Суды на основании ст. 455 ГК РФ не признают возможность отчуждения части вещи, за исключением случаев, когда эти объекты прошли кадастровый учет либо на их основе может быть сформировано нежилое помещение как обособленный объект [10].

Суды исходят из того, что часть помещения может быть объектом **аренды**, а соответствующий договор признается заключенным, если позволяет точно определить объект аренды. Суды указывают на необходимость индивидуализации части помещения путем обозначения на поэтажном плане [11]. Однако, отсутствие обозначения объекта аренды на поэтажном плане не всегда влечет незаключенность договора, при наличии в договоре достаточных данных, позволяющих индивидуализировать часть передаваемого в аренду помещения.

Существует иной подход к правовой природе договора, направленного на предоставление в пользование части вещи (здания, части площадей здания). Несмотря на то, что ст. 607 ГК РФ указывает на вещи, как объекты аренды, не вещи являются предметом (объектом) договора аренды, им является исполнение [1;67] обязательства, в содержание которого входят действия арендодателя по предоставлению возможности арендатору пользоваться вещью. Суды такой договор признают непоименованным в ГК РФ, и не применяют положения гл. 34 ГК РФ [12].

Предметом **ипотеки** часть вещи может стать, будучи самостоятельным предметом гражданского оборота и только после государственной регистрации возникновения права собственности.

В современной доктрине пребывание части вещи в качестве объекта вещных прав справедливо отвергается. При этом допускается аренда части вещи, однако, обоснование заключается в том, что, хотя это и не согласуется со ст. 607 ГК РФ, однако, часть вещи можно достаточно определенно индивидуализировать. Такой подход закрепился в судебной практике и законодательстве о государственной регистрации и кадастровом учете. Обоснование страдает ввиду понимания предмета аренды как вещи. Арендатор же получает вещь в пользование, арендодатель сохраняет право собственности и владения. Регистрация же договора аренды согласно п. 3 ст. 26 Закона о регистрации вещи или ее части происходит как обременение прав арендодателя. Обременение не может распространяться на всю вещь, при сдаче в аренду только ее части, так как данная часть (помещения, земельного участка) обладает своим кадастровым номером, т.е. в

праве признается отдельным объектом.

Значение имеет понимание части составной (сложной) вещи. Такая вещь может быть как делимой, так и неделимой вещью. Помещение и земельный участок – вещи делимые, а их части могут становиться объектами сделок. При этом, не только сделок по предоставлению части вещи в пользование (аренда, ссуда, наем), но и ее отчуждению (купли-продажи) по описанной голландской модели. В отношении вещей неделимых оборот их частей представить сложно. Признание вещи неделимой влечет за собой определенные правовые последствия - часть ее не может быть предметом самостоятельных гражданских прав.

Литература

1. Дернбург Г. Пандекты: Вещное право. Пер. с нем. 6-е изд. Т. 2. Под ред.: Мейендорф А.Ф.: Гос. Тип. Санкт-Петербург. 1905.
2. Дювернуа Н.Л. Чтения по гражданскому праву. - С.-Петербург, Тип. М.М. Стасюлевича, 1902.
3. Мейер Д. И. Русское гражданское право. Тип. Н. Тивлена, 1864
4. Саватье Р. Теория обязательств. – М., Прогресс, 1972.
5. Скловский К.И. Раздел земельного участка // ЭЖ-Юрист. – 2005. - № 45.
6. Schade F. Wirtschaftsprivatrecht: Grundlagen des bürgerlichen Rechts sowie des Handels- und Wirtschaftsrechts. Stuttgart: W. Kohlhammer Verlag, 2009.
7. Wieling H-J. Sachenrecht. Berlin: Springer, 2007.
8. Приказ Минэкономразвития РФ от 04.02.2010 № 42 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости» // Российская газета. - № 75. - 09.04.2010.
9. Постановление ФАС МО от 25.12.2008 № КГ-А40/9931-08
10. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 № 134; Определение ВАС РФ от 15.09.2010 № ВАС-10219/10.
11. Постановление ФАС ДО от 25.01.2010 № Ф03-7379/2009; Постановление ФАС МО от 31.12.2008 № КГ-А40/12215-08-П; ФАС ПО от 24.08.2009 по делу № А55-15883/2008.
12. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 22.04.2010 по делу № А43-14227/2009.