

УДК 347.238.1

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ РАЗДЕЛА ОБЩЕДОЛЕВОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Зарубин А. В.

Двадцать первый арбитражный апелляционный суд

Применительно к разделу общей долевой собственности закон содержит очень простое правило, согласно которому раздел осуществляется по взаимному согласию собственников и должен учитывать размер доли. Однако когда эти правила перекладываются на недвижимость, а тем более – жилую, выявляются проблемы, которые порождаются спецификой данного объекта. В частности, существует проблема определения правовой судьбы обслуживающих сооружений; необходимости переоборудования и перепланировки помещений; обоснования минимально допустимой площади вновь образованных помещений; готовности жилой недвижимости к разделу в натуре; выбора критериев раздела и так далее. Проанализировав научную литературу и судебную практику, автор констатирует, что раздел жилого дома означает одновременно и раздел всех вспомогательных строений (сооружений). Раздел дома в натуре не должен ухудшать его «инженерное» и «социальное» состояние, то есть влиять на прочность, долговечность и способность обслуживать потребность в жилье. Минимальная площадь вновь образованных помещений законодательно не устанавливается. Примерным ориентиром здесь могут служить только строительные и санитарно-эпидемиологические правила. Раздел в натуре не может быть поставлен в зависимость от готовности объекта к реальному разделу. В судебном решении может быть указано кто и какие действия должен совершить для окончательного раздела. В основе реального раздела должен находиться фактор владения, то есть, имущество должно получить лицо, которое им фактически владеет. Неравномерность раздела компенсируется денежной выплатой.

Ключевые слова: общая собственность; общая долевая собственность; доля; раздел; выдел; переоборудование; недвижимость; жилое помещение; владение.

В научных кругах давно обсуждается вопрос о делимости жилой недвижимости. В частности, Шершеневич Г. Ф. [3, с. 177] писал о том, что многие дома, как правило, неделимы, поскольку выделенные части лишаются таких принадлежностей, как кухни, погреба и др., а потому перестают соответствовать тем задачам, для которых создавались. Но существуют и обширные дома, при разделе которых можно обеспечить наличие у каждой части всего необходимого для сохранения первоначального назначения строения. А если каких-либо вспомогательных помещений недостаточно, их можно создать именно для того, чтобы раздел стал возможен. Победоносцев К. П. [2, с. 49] более склонялся к мысли, что раздел дома невозможен, хотя и признавал отсутствие законодательных препятствий. Один из основных доводов состоял в том, что раздел дома зачастую осуществляется возведением стены. В этом случае собственники все равно не получают полного набора прав, т. к. вынуждены будут согласовывать все действия, связанные с воздействием на эту стену. Кстати сказать, Шершеневич Г. Ф. тоже учитывал данный момент и ничего предосудительного в нем не видел, указывая, что в населенных пунктах многие здания возводятся так, что имеют общие стены с соседними строениями.

Современная наука возможность раздела жилых домов не отрицает, да и вообще довольно мало обращается к этому вопросу, видимо, считая положительный ответ аксиоматичным. Сегодня возможность раздела таких объектов находится преимущественно в сфере интересов правоприменителей, поэтому подавляющее большинство информации по данному вопросу мы получаем из судебной практики. Она, в свою очередь, основывается на специальных познаниях в области строительства, позволяющих сделать применительно к конкретному делу вывод о возможности раздела, при котором каждая из образованных частей соответствовала бы требованиям, предъявляемым к помещениям такого рода.

Так, согласно абзацу 2 пп. «а» п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10 июня 1980 г. № 4 (ред. от 06 февраля 2007 г.) «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом» [4] выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность истцу определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле, а также утрату им права на эту долю в общем имуществе (ст. 252 ГК РФ).

Поскольку участники общей долевой собственности имеют равные права в отношении общего имущества пропорционально своей доле в нем, суд при выделе доли в натуре должен передать сособственнику часть жилого дома и нежилых построек, соответствующую по размеру и стоимости его доле, если это возможно без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений. Под несоразмерным ущербом хозяйственному назначению строения следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление на долю помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими, и т.п. (п. 7 Постановления). В литературе справедливо обращается внимание на то, что из запрета на переоборудование жилых помещений в нежилые можно сделать исключение, если помимо жилого помещения, которое должно быть переоборудовано, имеются другие жилые помещения либо иные варианты раздела (выдела) также предполагают необходимость переоборудования жилых помещений в нежилые [1, с. 255].

Таким образом, судебная практика, во-первых, говорит о необходимости выдела только изолированной части жилого дома и, во-вторых, о включении в раздел хозяйственных построек, пусть даже обособленных от жилого дома.

Еще одна проблема раздела жилых помещений связана с правильным пониманием минимальной площади помещения, способного к выделу. Ранее Верховный Суд РФ разъяснял, что раздел (выдел) возможен, если образуются изолированные помещения, состоящие из одной или нескольких комнат. Если выделяемая комната (комнаты) менее установленной ЖК РФ нормы, но соответствуют санитарным и техническим требованиям, раздел возможен (п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26 декабря 1984 г. №5 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР» [5]). Несмотря на то, что разъяснения утратили силу, мысль, заложенная в них, осталась актуальной. Дело в том, что ЖК РФ действительно устанавливает минимальные нормативы жилой площади. Так, согласно ст. 50 ЖК РФ, выделяются две разновидности мини-

мальных размеров жилья: 1) минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма (норма предоставления); 2) минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (учётная норма). Как видно из приведенного положения закона, оно касается отношений по поводу социального найма.

Что касается минимально выделяемого при разделе общей собственности жилого помещения, то здесь необходимо ориентироваться не на ст. 50 ЖК РФ, а на строительные и санитарно-эпидемиологические правила. К примеру, СП «54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 24 декабря 2010 г. №778 [6]), «СНиП 31-02-2001. Дома жилые одноквартирные» (утв. Постановлением Госстроя РФ от 22 марта 2001 г. №35 [7]). Обосновано это тем, что закон не устанавливает минимальных объемов жилого помещения, находящегося в собственности.

Как верно подметил Бутырин А. Ю., следует допускать выделение как можно меньшей площади. Это позволит разрешить большее количество спорных ситуаций, ликвидировав общую собственность. В ином случае стороны могут претендовать лишь на определение порядка пользования, что не всегда устраняет спор между со-собственниками, либо обратиться к возможности выплаты компенсации, а это «предполагает насильственную по отношению к собственнику замену недвижимости стоимостным эквивалентом», что не соответствует его интересам [1, с. 315]. По мнению Бутырина А. Ю. при определении минимальной площади жилого помещения следует исходить только из «возможность биологического существования на этой площади человека без вреда для его здоровья» [1, с. 316]. Ссылаясь на исследование в данной области, указанный нами автор указывает, что она равна 8 кв. м.

Существование готовых вариантов раздела – большая редкость. Планируя строительство жилого дома, заказчик предполагает единое использование всего пространства. В связи с этим на практике возникают вопросы относительно того, должно быть помещение готово к разделу на момент вынесения решения суда или нет. Правоприменительный опыт показывает, что спор между разделяющимися нуждается в скорейшем разрешении. Предоставление времени сторонам для подготовки объекта, например, с целью возведения дополнительных подсобных помещений, необходимых для обслуживания вновь образуемой изолированной части дома, нецелесообразно и вряд ли достигнет результата. Если стороны не договорились о совместном проживании, то не договорятся они и о реконструкции дома, после которой он приобретет реальную возможность раздела. В связи с этим, если жилой дом не готов к фактическому разделу, суду следует указывать не только кому и какие помещения переходят, но и на ком лежит обязанность по совершению действий, подготавливающих дом к разделу.

При разделе общей собственности споры зачастую вызваны не тем, что кто-либо не желает покидать сообщество собственников, а несогласием с предлагаемыми вариантами распределения имущества. В связи с этим представители науки и практики пытаются найти критерии, которые могут быть положены в

основу справедливого раздела. На первый взгляд вопросов здесь не должно возникать, поскольку размер доли изначально определен, и каждый понимает, что ему причитается. Но проблема не в этом. Неизвестно, что брать за абсолютную величину. Таким образом, если одному из собственников принадлежит 1/5 доли, то что конкретно необходимо делить на 5 частей? Если следовать букве закона, то собственник обладает долей в праве общей собственности, следовательно, делить необходимо право. При этом абсолютно очевидно, что при разделе стороне должно быть выделено имущество в натуре, но не право. Об этом прямо говорит и ст. 252 ГК РФ «раздел имущества, находящегося в долевой собственности...». Если делится имущество, то что должно браться за основу: стоимость, площадь и т. д.?

Подробная критика данных критериев приводится Бутыриным А. Ю. [1, с. 320]. Сомнения относительно стоимости как критерия деления он обосновывает тем, что эта величина постоянно меняется. Кроме того, затраты на улучшения выделенного ему имущества могут быть настолько велики со стороны одного из собственников, что доли других невозможно будет рассмотреть невооруженным глазом. Деление «по площади» тоже сомнительно, поскольку одна часть строения может по своему качеству сильно уступать другой. Сам Бутырин А. Ю. предлагает подход, «при котором величины долей <...> определяются по площади помещения жилого дома (полезной площади) пропорционально величине затрат (стоимости выполненных работ, характер которых можно определить как «значительные»)» [1, с. 325]. Еще лучше, если эксперт будет предлагать варианты раздела «по стоимости» и «по площади», а окончательный выбор сделает суд.

С точки зрения эксперта Бутырин А. Ю., возможно, прав, но что делать суду и каков должен быть окончательный ответ? Представляется, что допустим тот и другой критерий, а правильный выбор зависит от фактора владения. Раздел должен осуществляться точно так, как определился порядок владения и пользования общим имуществом. Если размер фактического владения не соответствует доле, разница может быть возмещена в деньгах. Если стороны никогда не владели имуществом, например, получили его по наследству, раздел должен производиться в зависимости от стоимости, ведь в конечном итоге гражданские правоотношения направлены на регулирование экономических, т. е. денежных отношений. В этом состоит их отличие от споров, касающихся увеличения доли, где в первую очередь учитывается увеличение площади, а во вторую – повышение стоимости.

Список литературы

1. Бутырин А. Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы / А. Ю. Бутырин. – М. : Городец, 2006. – 544 с.
2. Курс гражданского права: Вещные права. Ч. 1 / К. П. Победоносцев. – С.-Пб. : Синод. тип., 1896. – 546 с.
3. Учебник русского гражданского права. С портретом автора и очерком его научной деятельности. Т. 1 / Г. Ф. Шершеневич; Под ред.: Краснокутский В. А. 11-е изд., первое посмерт., просм. и доп. – М. : Бр. Башмаковы, 1914. – 645 с.
4. О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10 июня 1980 г. №4 (ред. от 06 февраля 2007 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 26 декабря 1984 г. №5 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР» (утратил силу) // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. №3. 1985. (СПС «КонсультантПлюс»).

6. СП «54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» : утв. Приказом Минрегиона РФ от 24 декабря 2010 г. №778 // СПС «КонсультантПлюс».

7. СНиП 31-02-2001. Дома жилые одноквартирные : утв. Постановлением Госстроя РФ от 22 марта 2001 г. №35 // СПС «КонсультантПлюс».

Zarubin A. V. On some issues of the section of common residential real estate / A. V. Zarubin // Scientific notes of V. I. Vernadsky Crimean federal university. Juridical science. – 2019. – Т. 4 (72). № 4. – P. 286-290.

With regard to the division of common ownership, the law contains a very simple rule according to which the division is carried out by mutual consent of the co-owners and must take into account the size of the share. However, when these rules are shifted to real estate, and even more so residential, identified problems that are generated by the specifics of the object. In particular, there is a problem of determining the legal fate of service facilities; the need for refit and redevelopment of premises; justification of the minimum allowable area of newly formed premises; readiness of residential real estate for the section in kind; selection of criteria for the section and so on. After analyzing the scientific literature and judicial practice, the author states that the division of a house means simultaneously the division of all auxiliary buildings (structures). The division of homes in nature should not worsen his "engineering" and "social" state of, i.e. to influence the tenacity, the durability of the and ability to service need in housing. The minimum area of newly formed premises is not established by law. Only construction and sanitary-epidemiological rules can serve as an approximate reference point here. Division in kind can not be made dependent on the readiness of the object to the real section. The court decision may specify who and what actions must be taken for the final section. The basis of the real division should be the factor of possession, that is, the property should get the person who actually owns it. Unevenness of the section is compensated by cash payment.

Keyword: common property; common shared property; share; division; separate; refit; realty; residential premises; possession.

Spisok literatury`

1. Buty`rin A. Yu. Teoriya i praktika sudebnoj stroitel`no-texnicheskoj e`kspertizy` / A. Yu. Buty`rin. – M. : Gorodecz, 2006. – 544 s.

2. Kurs grazhdanskogo prava: Votchinny`e prava. Ch. 1 / K. P. Pobedonoscev. – S.-Pb. : Sinod. tip., 1896. – 546 s.

3. Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava. S portretom avtora i ocherkom ego nauchnoj deyatel`nosti. T. 1 / G. F. Shershenevich; Pod red.: Krasnokutskij V. A. 11-e izd., pervoe posmert., prosm. i dop. – M. : Br. Bashmakovy`, 1914. – 645 s.

4. O nekotory`x voprosax praktiki rassmotreniya sudami sporov, vznikayushhix mezhdru uchastnikami obshhej sobstvennosti na zhiloy dom : Postanovlenie Plenuma Verxovnogo Suda RF ot 10 iyunya 1980 g. №4 (red. ot 06 fevralya 2007 g.) // SPS «Konsul`tantPlyus».

5. Postanovlenie Plenuma Verxovnogo Suda RF ot 26 dekabrya 1984 g. №5 «O nekotory`x voprosax, vznikshix v sudebnoj praktike pri primenenii Zhilishhnogo kodeksa RSFSR» (utratil silu) // Byulleten` Verxovnogo Suda RSFSR. №3. 1985. (SPS «Konsul`tantPlyus»).

6. SP «54.13330.2011. Svod pravil. Zdaniya zhily`e mnogokvartirny`e. Aktualizirovannaya redakciya SNiP 31-01-2003» : utv. Prikazom Minregiona RF ot 24 dekabrya 2010 g. №778 // SPS «Konsul`tantPlyus».

7. SNiP 31-02-2001. Doma zhily`e odnokvartirny`e : utv. Postanovleniem Gosstroya RF ot 22 marta 2001 g. №35 // SPS «Konsul`tantPlyus».