DOI: 10.17117/na.2015.12.03.091

<http://ucom.ru/doc/na.2015.12.03.091.pdf>

Поступила (Received): 30.12.2015

Фатихова Л.М. Правовые особенности нежилого помещения как объекта наследования

Fatikhova L.M.
Legal features of a non-residential premise as object of inheritance

В статье рассматриваются нежилые помещения как объекты наследования. Однако, в законодательстве не определено понятие и признаки нежилого помещения. Автор определил нежилое помещение как изолированный объект недвижимости, предназначенный и пригодный для производственных, административных, общественных и иных целей, кроме целей постоянного проживания граждан

Ключевые слова: наследственное право, наследство, недвижимость, предприятия, нежилое помещение

In article non-residential premises as objects of inheritance are considered. However, in the legislation the concept and signs of a non-residential premise isn't defined. The author defined a non-residential premise as the isolated real estate object intended and suitable for production, administrative, public and other purposes, except the purposes of continuous accommodation of citizens

Key words: law of succession, inheritance, real estate, enterprises, non-residential premise

Фатихова Людмила Михайловна

Аспирант

Башкирский государственный университет

г. Уфа, ул. Достоевского, 131

Fatikhova Liudmila Mikhailovna

Graduate

Bashkir state university

Ufa, Dostoevskogo st., 131

*Научный руководитель:
д.ю.н., профессор Тужилова-Орданская Е.М.*

В состав наследственного имущества помимо жилых помещений в качестве одного из объектов недвижимости могут входить также и нежилые помещения. Однако, несмотря на частое употребление в законодательстве понятия нежилого помещения, на федеральном уровне так и не были определены все его признаки и не сформулирована его дефиниция.

В статье 1 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» присутствует указание на такую характеристику нежилого помещения, как недвижимый характер [1]. Если исходить из определения жилого помещения данного Жилищным кодексом РФ, то жилыми являются помещения, предназначенные для постоянного проживания, следовательно, нежилые помещения – это помещения, не предназначенные для постоянного проживания граждан.

В отношении нежилых помещений признака предназначенности для тех или иных целей законодательством также не установлено. Поэтому при квалификации части здания в качестве нежилого помещения не имеет значения, для каких именно целей оно предназначено. При этом в последнее время понятие «нежилое помещение» нередко используется в качестве компонента такого понятия как «часть здания», которое охватывает как жилые, так и нежилые помещения.

Следует отметить, что вопрос об отнесении нежилых помещений к самостоятельным объектам гражданских прав решен не окончательно. Если жилые помещения используются исключительно для проживания граждан, то нежилые используются более широко. Так, к объектам недвижимости можно отнести здания, строения, сооружения и другие нежилые помещения, не включенные в жилищный фонд и предназначенные для производственных, административных, образовательных, культурных и других целей. Также стоит относить к нежилым помещениям предприятия как имущественные комплексы.

Кроме того, среди нежилых помещений следует выделить те, которые пригодны для самостоятельного целевого помещения (например, помещения для офиса) и служебные помещения (лестницы, коридоры и т.д.). Их также можно назвать помещения общего пользования. Каких-то других требований к объекту, соответствие которым было бы необходимо для признания его нежилым помещением, законодательство не содержит. В результате в гражданский оборот в качестве нежилых помещений вовлекаются самые разные объекты. Алексеев В.А. указывает, что нежилые помещения относятся к недвижимому имуществу, права на которые, а в некоторых случаях и сделки подлежат государственной регистрации [2, с. 5]. К выводу о том, что нежилые помещения являются недвижимыми вещами, приходит и судебная практика [3].

Сложно выделить признаки, по которым нежилые помещения можно выделить из массы других объектов. В то же время можно говорить о таком неотъемлемом признаке нежилого помещения как связь с землей [4, с. 68]. Представляется, что для того, чтобы нежилое помещение являлось самостоятельным объектом права оно должно удовлетворять двум признакам:

1. Техническому признаку, под которым понимается возможность автономного пользования выделяемыми частями строения;
2. Функциональному признаку – выполнению частью здания (нежилым помещением) тех же функций, которые выполняет здание в целом [5, с. 45].

Отдельно следует рассматривать ситуацию, когда нежилое помещение находится в пристроенной части здания. Речь идет о наружных пристройках к зданию, которые имеют самостоятельное хозяйственное значение. Такие пристройки могут быть как самостоятельными объектами права, так и частью здания или сооружения. От таких пристроек следует отличать случаи, когда здания примыкают друг к другу и имеют общую стену, поскольку в данном случае речь идет о совершенно самостоятельных объектах недвижимости.

Таким образом, нежилое помещение представляет собой универсальное обобщающее понятие и, учитывая его основные его признаки, можно опреде-

лить его как изолированный объект недвижимости, предназначенный и пригодный для производственных, административных, общественных и иных целей, кроме целей постоянного проживания граждан.

Список используемых источников:

1. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30, ст. 3594.
2. Алексеев В.А. Недвижимое имущество. Государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2012.
3. Апелляционное определение Тамбовского областного суда по делу № 33-3481/2013 от 20 ноября 2013 г.
4. Трубачев Е.О. Понятие и признаки нежилого помещения в законодательстве и судебной практике // Вестник Омского университета. 2007. № 3 (12).
5. Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации. М.: Юрайт, 2014.

© 2015, Фатихова Л.М.

Правовые особенности нежилого помещения как
объекта наследования

© 2015, Fatikhova L.M.

Legal features of a non-residential premise as object
of inheritance