

Б. Н. Николаев<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация

## «ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ» ПОМЕЩЕНИЯ КАК ЦЕНТРАЛЬНАЯ ПРАВОВАЯ КАТЕГОРИЯ ИНСТИТУТА «ПОЭТАЖНОЙ» СОБСТВЕННОСТИ В РОССИЙСКОМ ПРАВОПОРЯДКЕ

**Аннотация.** Автор статьи предпринял попытку рассмотреть правовую природу помещений через призму института «поэтажной» собственности. Основываясь на анализе судебной практики, автор обосновывает, что признание помещений объектом недвижимости не должно препятствовать признанию недвижимым имуществом в отношении зданий, составной, конструктивной частью которых выступают эти помещения. Рассматривая концепции понимания природы помещений, автор убедительно доказывает несостоятельность фиктивной теории помещений и теории пространства и приводит аргументы в пользу материальной теории помещений.

**Ключевые слова:** вещное право, право собственности, помещения, «поэтажная» собственность, правопорядок, правовое регулирование.

В. N. Nikolaev<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation

## ANALYSIS OF STATISTICS ON VIOLATIONS OF INTELLECTUAL PROPERTY RIGHTS ATTRIBUTED TO THE COMPETENCE OF THE CUSTOMS AUTHORITIES OF THE RUSSIAN FEDERATION

**Abstract.** The author of the article made an attempt to consider the legal nature of the premises through the prism of the institute of “floor” property. Based on the analysis of judicial practice, the author substantiates that the recognition of premises as objects of real estate should not impede the recognition of immovable property in relation to buildings, the integral, constructive part of which are these premises. Considering the concepts of understanding the nature of premises, the author convincingly proves the failure of the fictitious theory of premises and the theory of space and gives arguments in favor of the material theory of premises.

**Keywords:** property law, property right, premises, “floor” property, rule of law, legal regulation.

Институт «поэтажной» собственности в России нашел свое начало в приватизации жилищного фонда в период смены экономического и политического строя. Приватизация, как бы абсурдно это не звучало, произошла до введения земельных участков в имущественный оборот. Именно по этой причине, по мнению профессора Е. А. Суханова, в России возникла ситуация, в силу которой большинство сделок в сфере недвижимости совершается в отношении помещений [1, с. 341–344]. Поэтому концептуально важным представляется вопрос о самостоятельности помещений как объектов недвижимости в российском гражданском праве. Подобный подход в полной мере соответствует позитивному праву, юридической доктрине и судебной практике.

Вероятно, авторы Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64 [2] (далее – Постановление Пленума № 64) при разработке разъяснения руководствовались Концепцией развития законодательства о недвижимом имуществе 2003 г. [3, с. 13]. Ключевая идея, заключенная в рекомендациях 2003 г., находит свое выражение в тезисе отрицания существования здания, в случае признания помещений внутри него самостоятельными объектами. Ввиду специфики «поэтажной» собственности, указанные механистические рассуждения неприемлемы, так как обособление помещений означает деление объекта права надвое: помещения и общее имущество (форма существования здания). Вернее говорить о присоединении права собственности на помещение к особой общей собственности [4, с. 51].

В случаях, когда собственник здания намеревается осуществить правомочие по распоряжению относительно составных частей (помещений), он императивно обязан провести регистрацию каждого из таких предметов будущей сделки. Регистрация наиболее полного вещного права на помещения неизбежно влечет возникновение режима поэтажной собственности. Обратная ситуация наблюдается в абз. 3 п. 8 Постановления Пленума № 64, который гласит, что регистрация права собственности на все помещения в здании влечет, по инициативе лица, прекращение их прежнего правового режима. То есть, в такой ситуации собственник всех помещений вправе зарегистрировать права на здание как на единый объект недвижимости.

При юридическом «исчезновении» здания, право собственности возникает, как ранее было упомянуто, на отдельные помещения, количество и состав которых могут быть определены собственником, но с учетом технических правил, позволяющих их самостоятельное использование [5, с. 37].

После процедуры выделения помещений из состава здания и придания им индивидуальной правовой формы, здание превращается в «набор конструкций». Таким образом, здание существует как совокупность несущих и ограждающих конструкций, межэтажных перекрытий, крыши, фундамента и т.д. Данное обстоятельство влечет полное лишение этого объекта оборотоспособности [6, с. 88]. Именно по этой причине С. А. Степанов остерегает нас от законодательного утверждения отдельных положений Концепции 2003 г. (прекращение юридического существования здания).

Введение этих положений в сферу позитивного права обусловит ряд практических проблем. Практике известны многочисленные случаи, когда предметом договора аренды выступает часть здания. Например, сдача в аренду конструктивных элементов для наружной рекламы. Невзирая на широкое практическое распространение подобных договорных отношений, судебная практика долгое время колебалась в их правовой идентификации. Первоначально Высший Арбитражный Суд РФ занимал позицию, в силу которой конструктивный элемент здания (крыша) не мог быть квалифицирован как объект аренды, так как не является самостоятельным объектом недвижимости [7].

Следующее «арендное разъяснение» Высшего Арбитражного Суда РФ уже подвергает критике ранее упомянутый подход. В силу п. 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 [8], Гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ), в силу свободы договора, не ограничивает право сторон заключить договор, согласно которому арендатору предоставляется в пользование только часть предмета соглашения. Следовательно, новое разъяснение представляется категорически верным, так как предмет договора выступает вещь в целом и лишь в рамках допустимого использования арендатором устанавливается известное ограничение [9, с. 46].

Своеобразную точку в данном вопросе поставило Постановление Пленума № 64, в п. 7 которого отмечено, что по соглашению сособственников общего имущества (собственников помещений в здании) допускается передача отдельных частей здания в пользование. Например, может быть заключен договор пользования несущей стеной или крышей здания для размещения наружной рекламы. Стороной такого договора, предоставляющей имущество в пользование, признаются все сособственники общего имущества здания, которые образуют множественность лиц в соответствии с действующим законодательством.

Таким образом, обособление помещений в качестве самостоятельного объекта недвижимости не означает исчезновение здания. В противном случае правовое регулирование встречается с указанными осложнениями, которые выражаются в использовании объектов, которые юридически вовсе не являются вещью.

Основной формой организации жизни для современного человека выступает помещение в рамках многоквартирного жилого дома. Многоквартирный дом отнюдь не является конструкцией случайной или догматически неопределенной. Таковым объектом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме

[10]. При этом остается открытым вопрос: «какими признаками должно обладать помещение?».

Наиболее полный анализ данной правовой категории приведен в труде Б. М. Гонгало. Так, исследователь начинает работу с указания на легальную дефиницию жилого помещения. Жилое помещение, в силу ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) – это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

Для начала рассмотрим наиболее общий признак любого помещения, а именно – изолированность. Также необходимо понимать, что настоящий параграф посвящен проблематике помещений в целом, вне зависимости от их дифференциации на жилые и нежилые. Тем более, с учетом разъяснений Высшего Арбитражного Суда РФ, их правовой режим унифицирован.

В отношении жилых помещений на практике редко возникают споры об их изолированности. Вероятно, это объясняется их предназначением, которое обуславливает очевидность сферы актуального владения для третьих лиц (наличие отдельного входа и (или) выхода) [11, с. 17]. Несколько иная ситуация с нежилыми помещениями. По аналогии с жилыми помещениями, суды стали придавать существенное значение возможности отдельного входа (выхода) в спорный объект недвижимости. Встречается позиция, в силу которой даже при отсутствии инженерных коммуникаций, предназначенных для обслуживания нескольких помещений, когда доступ невозможен без использования общего имущества, невозможна регистрация спорного (проходного) помещения в индивидуальную собственность [12]. Также арбитражной практике известны случаи, когда признак изолированности помещения характеризуется не только наличием отдельного входа.

Утвердилось мнение, согласно которому помещение не подлежит обособлению, если через него обеспечивается доступ к общему имуществу или в другое помещение, нашел свое закрепление в практике арбитражных судов. Так, например невозможна регистрация права собственности на помещение, через которое производится доступ в электрощитовую [13] (которая является общим имуществом).

В указанном деле застройщик реализовал помещения в многоквартирном доме жильцам, а в последствие зарегистрировал на себя спорное нежилое помещение в цоколе. Данный факт побудил ТСЖ обратиться в суд с негативным иском о признании. Суд первой инстанции в удовлетворении требований отказал, мотивируя тем, что в техническом паспорте жилого дома отсутствовали сведения о нахождении в спорном нежилом помещении помещений, либо оборудования общего пользования. Также суд посчитал недоказанным факт принадлежности данного помещения жильцам на праве общей долевой собственности. В целом, суд констатировал спорный объект в качестве самостоятельного объекта гражданских прав.

Суд апелляционной инстанции опроверг доводы суда первой инстанции, ввиду совокупной оценки имеющихся доказательств. На основании представленных документов (отдельный план первого этажа и акт обследования нежилого помещения), суд установил, что в спорном помещении изначально предусматривалось расположение электрощитовой, необходимой в целях обслуживания всего дома. При этом она не входит в состав нежилого помещения застройщика и доступ в нее осуществляется сугубо через спорное нежилое помещение. В данном помещении располагались: щиты для слаботочного оборудования системы телевидения, телефонии и Интернета, инвентарь для уборки мест общего пользования и т. д. В связи с этим суд устанавливает, что помещение фактически не используется ответчиком.

С учетом всего вышесказанного, апелляция принимает доводы истца и удовлетворяет требования. Так, с учетом представленных доказательств рассмотрение спорного помещения обособленно от электрощитовой невозможно. Таким образом, оба объекта надлежит рассматривать в комплексе, как единую вещь (служебное помещение общего пользования).

Встречаются споры, в которых, например, цокольные помещения все же признаются обособленными и регистрируются в индивидуальную собственность [14]. Регистрация права в данном конкретном деле обосновывается тем, что помещение обладает самостоятельным

(от жилой части) входом, имеется естественное освещение, а также отсутствует оборудование, требующее постоянного доступа. Следует подытожить, что суды признают помещение обособленным при наличии двух признаков. С одной стороны, необходимо отсутствие свободного к нему доступа иными собственниками. С другой, не должно быть инженерных систем, коммуникаций и иного оборудования, которое обслуживает более одного помещения [15].

Далее профессор не случайно делает акцент на таком признаке жилого помещения как недвижимость. На первый взгляд такое обособление не требуется [16, с. 2–4]. Действительно, проводя комплексный анализ действующего законодательства легко заметить, что ст. ст. 549, 601 ГК РФ расценивают в качестве недвижимости: жилой дом, квартиру, их части и комнату. Согласно ч. 6, ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» жилые помещения являются недвижимым имуществом. Тем не менее, указание на признак недвижимости концептуально значимо в аспекте применимости норм жилищного законодательства.

Статья 130 ГК РФ гласит о том, что недвижимым имуществом надлежит признавать земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Диспозиция ст. 131 ГК РФ устанавливает обязанность регистрации соответствующих вещных прав на такие объекты. На сегодняшний день некоторая часть населения продолжает жить в сборно-разборных домах, вагончиках и т. д. При этом они не относятся к категории недвижимого имущества. Так, норма ч. 2, ст. 15 ЖК РФ сужает круг потенциальных объектов, подлежащих правовому регулированию жилищным законодательством.

Отечественная юридическая доктрина в целом согласна с признанием жилого дома недвижимостью, чего нельзя сказать об иных видах жилых помещений. Разрозненность взглядов на правовую природу помещений объясняется не вполне удачной редакцией ст. 130 ГК РФ. Фактически российское право недвижимости провозглашает *numerus apertus* соответствующих объектов. В связи с этим утвердились материальные и фиктивные теории помещений. Фиктивные теории основываются на европейской системе вещных прав, согласно которой помещение является недвижимой вещью в качестве исключения (иначе – фикция) в целях стабилизации имущественного оборота. Материальные, в свою очередь, отстаивают позицию реальности помещений.

Теории фиктивности помещений. Жилищное законодательство относит помещения (суть – составные части здания) к категории недвижимостей, сугубо ввиду развития жилищных проблем и известных недостатков законодательства [17, с. 70]. Согласно мнению Е. А. Суханова, признанию помещений объектом недвижимости способствуют два критерия, а именно – практическая потребность и недостатки законодательства. И если с первым доводом отчасти можно согласиться, то обоснование последнего весьма спорно. Так, признак «жилищных» проблем действительно имманентно присущ российскому правосознанию. Признание индивидуального права собственности на помещение в здании как ничто иное нивелирует прекарность владения «поэтажного» собственника. В свою очередь, позиция, в силу которой обособление помещений в здании как самостоятельных объектов недвижимости есть недостаток законодательства, имеет отблеск юридического консерватизма. Представляется целесообразным вспомнить знаменитую «теорию обязательств» Р. Саватье, в которой автор отмечал: «Юристы не обладают еще достаточными техническими представлениями, для того чтобы рассматривать право собственности на помещение прежде всего как право на пространство, ограниченное определенными координатами» [18, с. 63–64].

Таким образом, с учетом развития права в целом, необходимо констатировать, что указание на фиктивность помещений как на недостаток законодательства неприемлемо. Как было отмечено ранее, предназначение фикции состоит в разрешении правового тупика. При этом уровень развития законодательства включает в себя не только правовые нормы, но и различные юридические механизмы и инструменты. Значит, утверждение о применении фикции к категории помещений как недостатке законодательства в корне неправильное.

Прогресс развития вещных прав в российском гражданском праве прослеживается в Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе [5, с. 49]. Концепция гласит о том, что помещение является вещью, но в сугубо юридическом смысле, так как лишено какого-либо материального выражения.

Огромный скачок в изучении явления этажной собственности совершило не раз упомянутое Постановление Пленума № 64, распространившее равный режим на жилые и нежилые помещения. Отложение практически необходимой реформы вещных прав знаменовало отказ от законодательного закрепления теории фикции помещения. Примечательно, что рассматриваемая концепция, при ее введении в российское право, имела бы значительные преимущества перед современным правовым регулированием не только в России, но и в некоторых западно-европейских странах.

Так, для нашей страны это бы означало переход к немецкой системе вещного права, где единственным объектом недвижимости является земельный участок. Это, в свою очередь, влечет признание всего созданного на земле ее составными частями, что гарантирует «поэтажным» собственникам невмешательство третьих лиц. Преимущества перед иностранными юрисдикциями состоит в том, что у нас уже произошла унификация правового режима жилых и нежилых помещений. К примеру, как указывает Е. А. Суханов в некоторых западных юрисдикциях (например, в Германии) на нежилые помещения, в преобладающем большинстве случаев, распространяется режим юридически-неделимой вещи, способной стать объектом обыкновенной общей долевой собственности [19, с. 300–302]. Рассмотренная концепция получила весьма широкое распространение, к примеру, в учебниках таких авторов, как: О. Н. Садилов и А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой.

Несколько менее популярной является теория пространства. Наиболее полное обоснование этой теории представлено И. А. Дроздовым, который утверждает, что помещение есть не что иное, как пространство, ограниченное трехмерным замкнутым контуром. Также необходимый системообразующий признак – наличие входа. Однако, в отличие от фиктивной теории, теория пространства имеет несколько форм выражения. К примеру, С. А. Степанов понимает помещение в качестве пространства, ограниченного чужими вещными правами. Представляется, что такое утверждение не в полной мере отвечает действительности, так как фактически помещение ограничено общим имуществом «поэтажных» собственников. При этом, под общим имуществом принято понимать как несущие, так и ненесущие конструкции многоквартирного дома. Такой вывод следует из анализа п. 2 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 [20].

В сущности обе теории (фикции и пространства) отрицают материальную составляющую жилого помещения и признают помещение недвижимостью лишь постольку, поскольку оно является таковым в силу указания закона. При этом, естественные свойства вещи нивелируются. На схожую проблематику, а точнее на ее первоначальные проявления указывает Д. Д. Grimm в своем учении об объектах гражданских прав. Так, исследователь отмечает, что разрозненность терминологии выступает причиной отсутствия конкретных рамок между объективно существующими отношениями и их «абстрактными типами» [21, с. 197–199].

Несмотря на то, что «нематериальные» теории получили свое распространение сравнительно недавно, традиционно жилое помещение признается в качестве предмета материального. Еще Г. Ф. Шершеневич считал, что предметом договора найма может быть только физическая вещь.

Специфика помещений как объектов гражданского права заключается в том, что помещением в обороте выступает локализованная часть «второй природы». Под этим весьма непривычным для юриста термином О. А. Красавчиков подразумевает ту реально существующую правовую параллель, которая создается руками человека и материализуется сквозь призму определенного строительного-архитектурного компонента.

Представляется целесообразным указать и на замечание К. И. Скловского относительно сложившейся судебной практики. В рамках последней остро стоит вопрос об объекте вещного права. Так, суды не признают вещным требование о праве на «некоторое количество квад-

ратных метров» [22, с. 18]. То есть, современная судебная практика по-прежнему отрицает фиктивность помещений, что, вероятно, обосновывается российским правом недвижимости.

Ввиду особенностей системы вещных прав западных стран, где единственным объектом недвижимости является земельный участок, помещения в таких странах признаются недвижимостью и объектом гражданских прав в целом лишь в качестве исключения. Чего нельзя сказать о российском гражданском праве, где самостоятельность помещения обосновывается без применения каких-либо юридико-технических приемов (абз. 3 п. 1 ст. 130 ГК РФ). Значит, основанием возникновения «поэтажной» собственности, например в Германии, выступает право общей долевой собственности на земельный участок, на котором возводится жилой дом. В России, напротив, «поэтажная» собственность возникает с момента регистрации права на помещение за конкретным собственником, что еще раз подтверждает ранее высказанный тезис о превалирующем значении помещений. Помещением, в свою очередь, следует признавать некий трехмерный контур, ограниченный общим имуществом. Таким образом, ключевым аспектом в изучении «поэтажной» собственности в рамках российского права выступает помещение, способное находиться в индивидуальной собственности.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. Москва : Юристъ, 1999. 384 с.
2. О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания : Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2009. № 9.
3. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе : принята на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15 декабря 2003 г. (протокол № 18) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://privlaw.ru/soviet-po-kodifikacii/conceptions/konceptsiya9> (дата обращения: 05.05.2020).
4. Степанов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве. Москва : Статут, 2004. 223 с.
5. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / под общ. ред. В. В. Витрянского, О. М. Козырь, А. А. Маковской. Москва : Статут, 2004. 95 с.
6. Маркова И. В. Об обороте объектов общего имущества в многоквартирном доме // Закон. 2008. № 3. С. 87–92.
7. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой : Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2002. № 3.
8. Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды : Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2012. № 1.
9. Аполлонов А. О., Страунинг Э. Л. Товарищество собственников жилья как субъект отношений в сфере наружной рекламы // Жилищное право. 2007. № 3. С. 46–50.
10. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом : Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 702.
11. Пешкова Т. В. Понятие и признаки жилого помещения // Отечественная юриспруденция. 2018. № 2. С. 15–19.
12. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 29 апреля 2014 г. № Ф05-924/14 по делу № А40-7910/12-54-35. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

13. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 2 апреля 2014 г. по делу № А46-16906/2011. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

14. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30 сентября 2014 г. № Ф05-6194/12 по делу № А40-20426/12-77-193. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

15. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 29 октября 2013 г. № Ф09-10803/13 по делу № А60-25384/2012. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

16. Гонгало Б. М. Жилое помещение – объект недвижимости // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 2–4.

17. Гражданское право: в 4 т.: учебник / отв. ред. Е. А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. Москва : Волтерс Клувер, 2004. Т. 2. 496 с.

18. Саватье Р. Теория обязательства. Юридический и экономический очерк / перевод с французского и вступ. ст.: Р. О. Халфина. Москва: Прогресс, 1972. 440 с.

19. Суханов Е.А. «Жилищная (этажная) собственность» в европейских правовых порядках // Основные проблемы частного права: сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора Александра Львовича Маковского / отв. ред. В. В. Витрянский, Е. А. Суханов. Москва : Статут, 2010. С. 297–316.

20. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность : Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 // Собрание законодательства РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.

21. Гримм Д. Д. К учению об объектах прав // Вестник гражданского права. 2007. Т. 7, № 1. С. 197–239.

22. Скловский К. И. Применение Гражданского законодательства о собственности и владения. Практические вопросы. Москва : Статут, 2004. 365 с.

## REFERENCES

1. Mattei U., Sukhanov Ye. A. Osnovnyye polozheniya prava sobstvennosti [The main provisions of property rights]. Moscow, 1999. 384 p.

2. O nekotorykh voprosakh praktiki rassmotreniya sporov o pravakh sobstvennikov pomeshcheniy na obshcheye imushchestvo zdaniya : Postanovleniye Plenuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF ot 23 iyulya 2009 g. № 64 [On some issues of the practice of resolving disputes on the rights of property owners to the common property of a building: Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation No. 64 of July 23, 2009]. *Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF* [Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation], 2009, No. 9.

3. Kontseptsiya razvitiya grazhdanskogo zakonodatel'stva o nedvizhimom imushchestve : prinyata na zasedanii Soveta pri Prezidente Rossiyskoy Federatsii po kodifikatsii i sovershenstvovaniyu grazhdanskogo zakonodatel'stva 15 dekabrya 2003 g. (protokol № 18) [The concept of development of civil law on real estate: adopted at a meeting of the Presidential Council on the codification and improvement of civil law on December 15, 2003 (protocol No. 18)]. Access mode: <http://privlaw.ru/sovet-po-kodifikatsii/conceptions/koncepciya9>. Date of access: 05/05/2020.

4. Stepanov S. A. Nedvizhimoye imushchestvo v grazhdanskom prave [Real estate in civil law]. Moscow, 2004. 223 p.

5. Kontseptsiya razvitiya grazhdanskogo zakonodatel'stva o nedvizhimom imushchestve / pod obshch. red. V. V. Vitryanskogo, O. M. Kozyr', A. A. Makovskoy [The concept of development of civil law on real estate / Edited by V. V. Vitryansky, O. M. Kozyr, A. A. Makovskaya]. Moscow, 2004. 95 p.

6. Markova I. V. Ob oborote ob"yektov obshchego imushchestva v mnogokvartirnom dome [On the turnover of objects of common property in an apartment building]. *Zakon [Law]*, 2008, No. 3, pp. 87-92.

7. Obzor praktiki razresheniya sporov, svyazannykh s arendoy : Informatsionnoye pis'mo Prezidiuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF ot 11 yanvarya 2002 g. № 66 [Review of the practice of resolving disputes related to rent: Information Letter No. 66 of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated January 11, 2002]. *Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF [Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation]*, 2002, No. 3.

8. Ob ot-del'nykh voprosakh praktiki primeneniya pravil Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii o dogovore arendy : Postanovleniye Plenuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF ot 17 noyabrya 2011 g. № 73 [On certain issues of the practice of applying the rules of the Civil Code of the Russian Federation on a lease agreement: Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of November 17, 2011 No. 73]. *Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF [Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation]*, 2012, No. 1.

9. Apollonov A. O., Strauning E. L. Tovarishchestvo sobstvennikov zhil'ya kak sub"yekt otnosheniy v sfere naruzhnoy reklamy [Partnership of homeowners as a subject of relations in the field of outdoor advertising]. *Zhilishchnoye parvo [Housing Law]*, 2007, No. 3, pp. 46-50.

10. Ob utverzhdenii Polozheniya o priznanii pomeshcheniya zhilym pomeshcheniyem, zhilogo pomeshcheniya neprigodnym dlya prozhivaniya, mnogokvartirnogo doma avariynym i podlezhashchim snosu ili rekonstruktsii, sadovogo doma zhilym domom i zhilogo doma sadovym domom : Postanovleniye Pravitel'stva RF ot 28 yanvarya 2006 g. № 47 [On approval of the Regulation on the recognition of premises as residential premises, residential premises unsuitable for living, an apartment building emergency and subject to demolition or reconstruction, a garden house a residential house and a residential building as a garden house: Decree of the Government of the Russian Federation of January 28, 2006 No. 47]. *Sobraniye zakonodatel'stva RF [Collected Legislation of the Russian Federation]*, 2006, No. 6, section 702.

11. Peshkova T. V. Ponyatiye i priznaki zhilogo pomeshcheniya [The concept and signs of residential premises]. *Otechestvennaya yurisprudentsiya [Patriotic jurisprudence]*, 2018, No. 2, pp. 15-19.

12. Postanovleniye Federal'nogo arbitrazhnogo suda Moskovskogo okruga ot 29 aprelya 2014 g. № F05-924/14 po delu № A40-7910/12-54-35 [Resolution of the Federal Arbitration Court of the Moscow District of April 29, 2014 No. F05-924 / 14 in the case No. A40-7910 / 12-54-35]. The document has not been published. Access from the consultant Plus legal system.

13. Postanovleniye Federal'nogo arbitrazhnogo suda Zapadno-Sibirskogo okruga ot 2 aprelya 2014 g. po delu № A46-16906/2011 [Resolution of the Federal Arbitration Court of the West Siberian District of April 2, 2014 in case No. A46-16906 / 2011]. The document has not been published. Access from the consultant Plus legal system.

14. Postanovleniye Arbitrazhnogo suda Moskovskogo okruga ot 30 sentyabrya 2014 g. № F05-6194/12 po delu № A40-20426/12-77-193 [Resolution of the Arbitration Court of the Moscow District of September 30, 2014 No. F05-6194 / 12 in the case No. A40-20426 / 12-77-193]. The document has not been published. Access from the consultant Plus legal system.

15. Postanovleniye Federal'nogo arbitrazhnogo suda Ural'skogo okruga ot 29 oktyabrya 2013 g. № F09-10803/13 po delu № A60-25384/2012 [The decision of the Federal Arbitration Court of the Ural District of October 29, 2013 No. F09-10803 / 13 in the case No. A60-25384 / 2012]. The document has not been published. Access from the consultant Plus legal system.

16. Gongalo B. M. Zhiloye pomeshcheniye – ob"yekt nedvizhimosti [Dwelling - an object of real estate]. *Semeynoye i zhilishchnoye parvo [Family and Housing Law]*, 2007, No. 2, pp. 2-4.

17. Grazhdanskoye pravo: v 4 t.: uchebnik / otvetstvennyy redaktor Ye. A. Sukhanov [Civil law: in 4 volumes: textbook / executive editor E. A. Sukhanov]. 3rd ed. Moscow, 2004, vol. 2, 496 p.

18. Savat'ye R. Teoriya obyazatel'stva. Yuridicheskiy i ekonomicheskiy ocherk / perevod s frantsuzskogo i vstup. st.: R. O. Khalfina [Theory of commitment. Legal and economic essay / translation from French and entry. Art. : R.O. Halfin.]. Moscow, 1972, 440 p.

19. Sukhanov Ye.A. «Zhilishchnaya (etazhnaya) sobstvennost'» v yevropeyskikh pravoporyadkakh // Osnovnyye problemy chastnogo prava: sbornik statey k yubileyu doktora yuridicheskikh nauk, professora Aleksandra L'vovicha Makovskogo / otv. red. V. V. Vitryanskiy, Ye. A. Sukhanov [“Housing (floor) property” in European law and order // The main problems of private law: a collection of articles on the anniversary of the doctor of legal sciences, professor Alexander L. Makovsky / ed. V. V. Vitryansky, E. A. Sukhanov]. Moscow, 2010, pp. 297-316.

20. Ob utverzhdenii Pravil sodержaniya obshchego imushchestva v mnogokvartirnom dome i pravil izmeneniya razmera platy za sodержaniye zhilogo pomeshcheniya v sluchaye okazaniya uslug i vypolneniya rabot po upravleniyu, sodержaniyu i remontu obshchego imushchestva v mnogokvartirnom dome nenadlezhashchego kachestva i (ili) s pereryvami, prevyshayushchimi ustanovlennuyu prodolzhitel'nost' : Postanovleniye Pravitel'stva RF ot 13 avgusta 2006 g. № 491 [On approval of the Rules for the maintenance of common property in an apartment building and the rules for changing the amount of fees for the maintenance of a residential building in the case of services and management, maintenance and repair of common property in an apartment building of inadequate quality and (or) interruptions exceeding the established duration : Decree of the Government of the Russian Federation of August 13, 2006 No. 491]. *Sobraniye zakonodatel'stva RF [Collected Legislation of the Russian Federation]*, 2006, No. 34, section 3680.

21. Grimm D. D. K ucheniyu ob ob'yektakh prav [To the doctrine of the objects of rights]. *Vestnik grazhdanskogo prava [Bulletin of civil law]*, 2007, Vol. 7, No. 1, pp. 197-239.

22. Sklovsky K. I. Primeneniye Grazhdanskogo zakonodatel'stva o sobstvennosti i vladeniya. Prakticheskiye voprosy [Application of Civil Law on Property and Ownership. Practical issues]. Moscow, 2004, 365p.

### **Информация об авторах**

*Базыр Николаевич Николаев* – студент четвертого курса, специальность «Юриспруденция», Институт государства и права, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, e-mail: nikolaev.bazyr322@gmail.com

### **Authors**

*Bazir Nikolaevich Nikolaev* – fourth-year student, specialty “Law”, Institute of State and Law, Baikal State University, Irkutsk, e-mail: nikolaev.bazyr322@gmail.com

### **Для цитирования**

Николаев Б. Н. «Индивидуальные» помещения как центральная правовая категория института «поэтажной» собственности в российском правовом порядке [Электронный ресурс] / Б. Н. Николаев // Молодая наука Сибири: электрон. науч. журн. — 2020. — № 2. — Режим доступа: <http://mnv.irkups.ru/toma/28-20>, свободный. — Загл. с экрана. — Яз. рус., англ. (дата обращения: 06.07.2020)

### **For citation**

Nikolaev B.N. «Individual'nyye» pomeshcheniya kak tsentral'naya pravovaya kategoriya instituta «poetazhnoy» sobstvennosti v rossiyskom pravoporyadke [“Individual” premises as the central legal category of the “floor” property institution in the Russian legal order]. *Molodaya nauka Sibiri: ehlektronnyj nauchnyj zhurnal* [Young science of Siberia: electronic scientific journal], 2020, No. 2. Access mode: <http://mnv.irkups.ru/toma/28-20>, free. Title from the screen. Languages: Russian, English [appeal date: 06.07.2020]