На правах рукописи

ТРУБАЧЕВ ЕВГЕНИЙ ОЛЕГОВИЧ

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ КАК ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

(гражданско-правовой аспект)

Специальность 12.00.03 – гражданское право;
предпринимательское право; семейное право;
международное частное право

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени

кандидата юридических наук

Томск – 2009

Диссертация выполнена на кафедре
гражданского права юридического факультета
ГОУ ВПО «Омский государственный университет им. Ф. М. Достоевского».

Научный руководитель: заслуженный юрист России
кандидат юридических наук, профессор
Невзгодина Елена Львовна

Официальные оппоненты: доктор юридических наук
профессор
Кузьмина Ирина Дмитриевна

кандидат юридических наук
Ершов Олег Геннадьевич

Ведущая организация: ГОУ ВПО «Пермский государственный университет»,
614990, г. Пермь, ул. Букирева, 15

Защита диссертации состоится 08 декабря 2009 г. на заседании диссертационного совета ДМ 212.267.02 при ГОУ ВПО «Томский государственный университет» по адресу: 634050, г. Томск, Московский тракт, 8, 4-ый уч. корпус ТГУ, ауд. 111, в 10-00.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке Томского государственного университета по адресу: г.Томск, ул.Ленина, 34 А.

Автореферат разослан 2009 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,

д-р юрид. наук, профессор С. А. Елисеев

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Стабильный гражданский оборот недвижимости, имеющей, как правило, повышенную стоимость по сравнению с другими объектами гражданских прав, является одним из основных условий стабильности правопорядка в целом. В свою очередь, устойчивость гражданского оборота зависит от качества и полноты законодательного регулирования соответствующих общественных отношений, что в значительной мере обеспечивается уровнем их научного исследования.

Правовое регулирование отношений по поводу недвижимости имеет свою специфику, обусловленную особыми свойствами этого имущества. Кроме того, различные виды недвижимых вещей (земельные участки, жилые помещения, объекты незавершённого строительства и др.) имеют существенные особенности, которые также учитываются при правовом регулировании соответствующих общественных отношений. Специфике вещных прав на нежилые помещения законодателем уделяется недостаточно внимания. При этом нежилые помещения успели повсеместно проникнуть в гражданский оборот в качестве отдельных объектов вещных прав, в том числе права собственности. Отсутствие рационального правового регулирования соответствующих общественных отношений привело, в частности, к тому, что на сегодняшний день расположенные в одном нежилом строении коридоры, туалеты, холлы, чердаки, технические этажи и другие подобные части строения, изначально не предназначенные для самостоятельного использования, могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками обслуживаемых ими помещений. Между такими соседями на практике возникают многочисленные споры. Правоприменительная практика не может прийти к единообразию в их разрешении, что дестабилизирует гражданский оборот в соответствующей части. Не решена на законодательном уровне и проблема распределения обязанностей по техническому обслуживанию нежилых строений между собственниками нежилых помещений в них. Это способствует ненадлежащему содержанию нежилых строений и, как следствие, может повлечь причинение вреда жизни и здоровью граждан, имуществу физических и юридических лиц.

Отмеченные проблемы правового регулирования отношений по поводу нежилых помещений не остались без внимания со стороны науки гражданского права. Однако между учёными не достигнуто единства мнений по одному из самых существенных вопросов – вопросу о том, следует ли признавать нежилые помещения самостоятельными объектами вещных прав. В работах, касающихся гражданско-правового режима нежилых помещений, рассматриваются, в основном, разнообразные практические проблемы, в меньшей степени затрагиваются проблемы теории, а согласованность в подходах к этим двум группам проблем отсутствует. Из-за отсутствия единой исходной концепции, принимаемой за основу, результаты таких исследований не корреспондируют друг другу.

Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства были подготовлены Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе (2002 г.), Концепция совершенствования общих положений ГК РФ (2009 г.) и Концепция развития законодательства о вещном праве (2009 г.), в которых уделяется внимание вопросам правового режима нежилых помещений. Однако высказываемые авторами Концепций предложения законодателем до сих пор не восприняты. Изложенное указывает на отсутствие должной степени разработанности темы, научной обоснованности предлагаемых решений. Разработке правового режима нежилых помещений, под которым понимаются установленные нормами права порядок и основания возникновения, изменения, прекращения, ограничения и осуществления прав и обязанностей по поводу этих объектов, должно предшествовать теоретическое исследование понятия нежилого помещения как объекта гражданских прав и его особенностей, взаимосвязей в системе объектов гражданских прав.

Объектом исследования выступает система общественных отношений, имеющих имущественный характер и возникающих по поводу владения, пользования и распоряжения нежилыми помещениями.

Предметом исследования являются нормы законодательства дореволюционной, советской и современной России, регулирующие отношения по поводу нежилых помещений, а также практика применения этих норм права.

Основные цели работы заключаются в выявлении имеющих юридическое значение особенностей нежилых помещений, в установлении круга проблем практического и теоретического характера, связанных с признанием нежилых помещений самостоятельными объектами недвижимости, и их решении, в определении наиболее рациональной модели вещных прав на нежилые помещения и формулировании в связи с этим предложений по совершенствованию действующего законодательства и правоприменительной практики, в создании единой концепции нежилого помещения как объекта недвижимости в гражданском праве, объясняющей выявленные закономерности. К целям настоящей работы не относится рассмотрение особенностей отдельных видов сделок по поводу нежилых помещений.

Поставленные цели обусловливают необходимость решения следующих **задач**:

1) исследовать дореволюционное, советское и современное законодательство России, устанавливающее особенности возникновения, осуществления и прекращения вещных прав на нежилые помещения в строениях, выявить пробелы, противоречия и иные недостатки действующего законодательства;
2) исследовать правоприменительную (судебную) практику, отражающую проблемы правового режима нежилых помещений, выявить трудности и недостатки в правоприменительной практике;
3) рассмотреть имеющиеся подходы к правовому режиму нежилых помещений, дать сравнительную характеристику подходов к понятию жилого и нежилого помещения (сравнительно-правовой аспект);
4) предложить и обосновать определение понятия нежилого помещения как объекта недвижимости;
5) обосновать юридически значимое соотношение понятий «здание», «строение» и «нежилое помещение», исследовать раздел недвижимой вещи как юридическое явление;
6) выявить общие закономерности, присущие правовому регулированию отношений по поводу недвижимости, и применить их к регулированию отношений по поводу нежилых помещений;

7) разработать принципиальные основы правового режима нежилых помещений как самостоятельных объектов недвижимости;
8) разработать предложения по совершенствованию действующего законодательства и практики его применения, направленные на устранение имеющихся проблем правового режима нежилых помещений.

Поставленные задачи обусловили использование как общенаучных **методов** исследования (методы анализа и синтеза в их взаимосвязи, системный подход, функциональный метод, исторический метод), так и частнонаучных (сравнительно-правовой метод, формально-юридический метод, метод моделирования). Применение данных методов в совокупности позволило рассмотреть все существенные стороны изучаемых явлений и закономерности их развития. Исходя из цели работы и поставленных задач, исследование построено на основе принципа восхождения от конкретного (анализ законодательства и правоприменительной практики) к абстрактному (теоретические обобщения).

В настоящей диссертации в качестве **теоретической основы** использованы работы учёных-юристов, внесших свой вклад в развитие дореволюционной отечественной цивилистики (К. Н. Анненков, Е. В. Васьковский, Н. Л. Дювернуа, В. Б. Ельяшевич, Л. А. Кассо, Д. И. Мейер, К. П. Победоносцев, И. А. Покровский, Ф. К. Савиньи, В. И. Синайский, В. М. Хвостов, Г. Ф. Шершеневич и др.), а также работы советских и современных цивилистов (С. С. Алексеев, В. С. Белых, М. И. Брагинский, С. Н. Братусь, И. Л. Брауде, В. В. Витрянский, Д. М. Генкин, Б. М. Гонгало, С. П. Гришаев, В. С. Ем, Ю. Г. Жариков, С. А. Зинченко, А. А. Иванов, И. А. Иконицкая, Т. И. Илларионова, О. С. Иоффе, Н. Ф. Качур, О. М. Козырь, Л. Т. Кокоева, С. М. Корнеев, О. А. Красавчиков, П. В. Крашенинников, И. Д. Кузьмина, В. А. Лапач, А. А. Маковская, М. Н. Малеина, Р. П. Мананкова, М. Г. Масевич, Е. Л. Невзгодина, И. Б. Новицкий, В. В. Ровный, Р. Саватье, О. Н. Садиков, В. И. Сенчищев, А. П. Сергеев, К. И. Скловский, В. Л. Слесарев, С. А. Степанов, Е. А. Суханов, Ю. А. Тихомиров, Ю. К. Толстой, Е. М. Тужилова-Орданская, Д. О. Тузов, А. П. Фоков, Р. О. Халфина, Б. Л. Хаскельберг, Б. Б. Черепахин, Е. А. Чефранова, В. В. Чубаров, Г. В. Чубуков, Л. В. Щенникова, А. М. Эрделевский, В. Ф. Яковлев и др.). В целях сравнительного правоведения использова-

ны работы зарубежных учёных (Cornelius van der Merwe, Luis Muniz-Arguelles, J. Webster).

Нормативно-правовой базой диссертации являются Конституция РФ, ГК РФ, ЖК РФ, ЗК РФ, другие федеральные законы, подзаконные нормативные правовые акты, разъяснения и обобщения судебной практики, содержащиеся в правовых актах Пленумов Верховного и Высшего Арбитражного Судов Российской Федерации.

Эмпирической основой исследования являются данные, полученные в результате обобщения практики по гражданским делам, рассмотренным на территории России Федеральными арбитражными судами округов, а также Верховным и Высшим Арбитражным Судами РФ, данные практики органов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, иных государственных и муниципальных органов.

Научная новизна настоящей работы заключается в оригинальном авторском подходе к определению понятия и признаков нежилого помещения, в анализе взаимосвязей нежилого помещения с земельным участком и со зданием в системе объектов гражданских прав. На основании сделанных теоретических выводов предлагаются изменения в действующее законодательство, направленные на решение возникающих на практике проблем, которые связаны с разделом нежилых зданий и государственной регистрацией прав на нежилые помещения, содержанием в надлежащем состоянии нежилых строений, определяются пути дальнейшего развития гражданского законодательства, устанавливающего правовой режим нежилых помещений.

Сделанные в ходе диссертационного исследования выводы позволили сформулировать следующие **положения, выносимые на защиту:**

1. В результате выделения в здании жилых и нежилых помещений оно, оставаясь предметом материального мира, перестаёт существовать как единый объект гражданских прав. Для обозначения такого предмета материального мира предлагается использовать специальное понятие, обозначаемое термином «строение» и подразумевающее отдельно стоящий завершённый строительством правомерно возведённый объект (инженерно-строительные объёмы), перемещение которого невозможно

без несоразмерного ущерба его назначению, но который при этом не признаётся объектом гражданских прав в соответствии с законом. Нежилое или жилое помещение как объект гражданских прав может существовать только в составе строения, но не здания.

2. Нежилое помещение – это часть строения в определённых в установленном законом порядке границах, признанная компетентным органом предназначенной для использования в целях, не связанных с постоянным проживанием граждан, в состав которой входят часть пространства внутри строения, а также предназначенные исключительно для её обслуживания части инженерных коммуникаций и конструкций строения и материальные элементы внутренней отделки.

3. Для наступления юридических последствий раздела недвижимой вещи необходим юридический состав, включающий в себя следующие юридические факты: а) волеизъявление (односторонняя сделка) собственника разделяемой вещи, или соглашение её сособственников, или решение суда; б) постановка образуемых объектов недвижимости на кадастровый учёт; в) государственная регистрация возникновения прав на них и прекращения права на разделяемую недвижимую вещь в связи с прекращением этой вещи в качестве единого объекта гражданских прав.

4. Образуемое любым способом нежилое помещение должно соответствовать требованию изолированности, которое означает, что нежилое помещение: 1) должно отделяться от других помещений в строении строительными конструкциями либо его границы должны быть обозначены тем же способом, что и границы других нежилых помещений в этом строении или в обособленной части этого строения; 2) должно иметь самостоятельный выход в места общего пользования или за пределы строения; 3) не должно являться местом доступа в другие жилые или нежилые помещения в строении; 4) не должно иметь в своих границах узлов обслуживания инженерных коммуникаций и приборов управления инженерными коммуникациями, используемых для обеспечения эксплуатации более одного жилого или нежилого помещения в строении; 5) границы нежилого помещения должны быть замкнуты.

5. Признаком недвижимости является не только прочная связь с землёй, означающая невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению, но и на-

личие определённых в установленном порядке пространственных границ, с помощью которых недвижимые вещи отделяются друг от друга.

6. Одним из способов образования нежилых помещений предлагается считать перераспределение помещений в строении. Перераспределением помещений является изменение границ между нежилыми помещениями в строении, в результате которого из нескольких смежных помещений в строении образуется нескольких других смежных нежилых помещений с иными границами.

7. Переоборудование нежилого помещения в строении (например, из складского в торговое), перепланировка и иные действия, не влекущие изменение его пространственных границ и не являющиеся реконструкцией строения, не могут повлиять на юридическое тождество нежилого помещения самому себе и не приводят к созданию нового нежилого помещения вместо прежнего, поэтому возможность виндикации такого нежилого помещения сохраняется. Иной подход позволил бы недобросовестному приобретателю нежилого помещения, осуществившему его переоборудование, в обход закона лишить собственника юридической возможности истребовать своё имущество из чужого незаконного владения.

8. Обосновываются отличия классификации вещей на делимые и неделимые (ст. 133 ГК РФ) от классификации вещей на вещи, раздел которых не запрещён, и вещи, не подлежащие разделу. Основанием признания вещи не подлежащей разделу является наличие хотя бы одного из следующих обстоятельств: 1) несоответствие одного или нескольких из образуемых при её разделе объектов установленным законодательством требованиям; 2) соответствующее ограничение правомочий собственника разделяемой вещи законом или правами других лиц.

9. Наиболее рациональной моделью правового режима объектов общего пользования в нежилом строении является модель права общей долевой собственности с теми же особенностями, которые предусмотрены для общего имущества в многоквартирном доме, а именно: право собственности на нежилое помещение и доля в праве собственности на общее имущество в нежилом строении имеют общую юридическую судьбу (являются единым объектом гражданского оборота); положения о праве преимущественной покупки доли, о выделе доли и о разделе общего имущества не применяются в отношении данного вида общей собственности; устанавлива-

ется особый порядок управления общим имуществом. Но такой правовой режим нельзя распространить на объекты общего пользования в уже разделённых на помещения нежилых строениях, поскольку эти части строения вследствие несовершенства законодательства во многих случаях уже являются объектами права индивидуальной собственности, прекращение которого без согласия правообладателя нарушает принцип неприкосновенности частной собственности.

10.Нежилое помещение в строении находится в прочной связи с земельным участком, поскольку нежилое помещение как объект гражданских прав включает в себя занимаемое им пространство, равно как и земельный участок как объект гражданских прав включает в себя пространство над и под земной поверхностью. Эта фактическая связь влечёт необходимость обременить право собственности на земельный участок, чтобы дать собственнику нежилого помещения юридическую возможность беспрепятственно осуществлять своё право собственности.

11.При множественности объектов недвижимости на одном земельном участке оптимальным является предоставление собственникам недвижимостей права общей долевой собственности на земельный участок. В случаях, когда предоставление такого права невозможно, аргументируется преимущество аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора по сравнению с предоставлением владельцам недвижимостей отдельных, не связанных формально между собой прав на земельный участок (например, сервитутов).

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в том, что выводы и предложения, сформулированные в диссертации, могут быть использованы для совершенствования действующего законодательства, практики его применения, при дальнейшем научном исследовании проблем правового режима нежилых помещений и недвижимости в целом, а также при проведении учебных занятий по курсу гражданского права, спецкурсу «Сделки с недвижимостью» и другим.

Апробация результатов исследования. Диссертация подготовлена на кафедре гражданского права юридического факультета Омского государственного университета, там же прошли её рецензирование и обсуждение. Основные положения и рекомендации, содержащиеся в диссертации, опубликованы в научных статьях, из-

ложены в виде докладов на научно-практических конференциях, в том числе имеющих статус международных, использованы при чтении лекций по спецкурсу «Сделки с недвижимостью» на юридическом факультете ОмГУ.

Структура работы определяется целью и задачами проведённого исследования. Работа состоит из списка сокращений и условных обозначений, введения, четырёх глав, объединяющих четырнадцать параграфов, заключения, списка использованных источников и литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обосновывается актуальность избранной темы, определяются объект и предмет исследования, формулируются его цели и задачи, определены методологическая, теоретическая и эмпирическая основы исследования, охарактеризована нормативно-правовая база диссертации, приведены основные положения, в которых выражается научная новизна исследования, указываются научно-практическая значимость результатов работы и сведения об их апробации, излагается структура диссертации.

В первой главе «Вещные права на нежилые помещения в гражданском праве зарубежных стран, дореволюционной, советской и современной России», состоящей из трёх параграфов, исследуются основные подходы к проблеме вещных прав на помещения в строениях. **Первый параграф «Права на помещения в строениях в зарубежных правопорядках»** раскрывает историю становления и развития института «поэтажной собственности» на примере Германии и Франции, кратко охарактеризованы правовые режимы помещений в строениях по законодательствам ряда зарубежных стран (Австралия, Австрия, Германия, Канада, Польша, Сингапур, Франция, Швеция).

В результате сравнительного анализа выявлен ряд общих черт в тех правопорядках из числа рассмотренных, которые допускают отдельное вещное право на помещение в строении. Во-первых, индивидуальное вещное право на помещение в строении всегда неразрывно связано с долей в праве общей собственности на части строения, не находящиеся в индивидуальной собственности. Во-вторых, правовой режим общей собственности в строении отличается от обычного правового режима общей собственности. В частности, исключается выдел доли в общей собственности, предусматривается специальный порядок управления общей собственностью, запрещается отчуждение вещного права на помещение отдельно от доли в праве на общее имущество в строении. В-третьих, конструкция вещных прав на жилое помещение не отличается от конструкции вещных прав на нежилое помещение. В-четвёртых, законом устанавливаются ограничения прав владельца помещения в интересах владельцев остальных помещений в этом строении.

Во втором параграфе «Проблема вещных прав на нежилые помещения в отечественном гражданском праве» рассматривается развитие взглядов на нежилые помещения как объекты гражданских прав в России. Отмечается, что до революции учёными дискутировался вопрос о возможности раздела малоэтажных домов вертикальной стеной. Установления вещных прав на отдельные помещения в строениях не допускалось, хотя современники свидетельствовали о наличии исключений из этого правила в некоторых западных губерниях Российской империи.

С отменой частной собственности на землю возможность раздела дома вертикальной стеной окончательно утвердилась, а в последующем и индивидуальная собственность на квартиру в многоквартирном доме получила нормативное закрепление. В литературе высказывалось мнение о том, что в таком случае за собственником квартиры сохраняется доля в праве общей собственности на неделимые части строения.

Нежилые помещения в строениях могли являться объектами права государственной собственности, кооперативной собственности, собственности общественных организаций. Они нередко передавались в аренду, но свободного оборота вещных прав на них не существовало. Техническое обслуживание жилых и нежилых строений осуществлялось жилищно-эксплуатационными организациями, а с владельцев помещений взыскивались расходы на содержание строений, размер которых определялся ведомственными нормативными актами. Поскольку вопросы владения, пользования, распоряжения нежилыми помещениями в строениях решались, как правило, в административном порядке, проблемы их гражданско-правового режима утрачивали актуальность. С началом массовой приватизации государственного имущества в начале 90-х г.г. прошлого века получили широкое распространение сделки по отчуждению нежилых помещений. Административные механизмы регулирования отношений между владельцами нежилых помещений в строениях были упразднены, а заменяющее их частно-правовое регулирование не было создано.

Третий параграф «Основные научные подходы к проблеме гражданской оборотоспособности нежилых помещений» посвящён анализу предлагаемых в научной литературе способов организации гражданского оборота нежилых помещений в строениях.

Автор аргументирует позицию, согласно которой нежилые помещения следует признавать самостоятельными объектами гражданских прав (А.В. Ерш, А.А. Иванов, У. Маттеи, Е.Л. Невзгодина, Б.Л. Хаскельберг, В.В. Чубаров и др.). При этом в работе оспаривается мнение об отсутствии у жилых и нежилых помещений в строении какого-либо материального выражения (И. Паланкоев и др.), поскольку такой подход оставляет нерешённым вопрос о правовом режиме элементов внутренней отделки помещения и предназначенных исключительно для его обслуживания частей инженерных коммуникаций строения: эти вполне материальные предметы выпадают из состава «нематериального» нежилого помещения, но и не могут быть включены в состав общего имущества, так как предназначены для обслуживания только одного помещения. Таким образом, автор исходит из «материальности» нежилого помещения, уже получившей признание ряда учёных (О.Г. Алексеева, Б.М. Гонгало, А.А. Иванов, М.П. Рубанова).

В работе критически оценивается предложенная в литературе концепция составной недвижимой вещи, когда здание рассматривается как объект недвижимого имущества, содержащий в своих пространственных границах (т.е. «внутри себя») иные недвижимости, причём и составная недвижимая вещь, и недвижимость в её составе свободно и независимо одна от другой участвуют в гражданском обороте (С.А. Степанов). В рамках данной концепции становится юридически неразрешимым конфликт интересов собственника здания и собственника помещения в нём в том случае, если они не смогли прийти к какому-либо соглашению между собой о порядке осуществления прав на общую для них часть строения.

В диссертации критически анализируются приводимые в литературе аргументы против признания нежилого помещения в строении самостоятельным объектом недвижимости. Аргумент, согласно которому нежилое помещение в строении не соответствует признакам недвижимой вещи, поскольку связано не с землёй, а с другими частями строения, не может служить опровержением допустимости права индивидуальной собственности на нежилое помещение, поскольку направлен не на отрицание за помещением в строении признаков вещи вообще, а на отрицание только признаков недвижимого характера вещи. Если нежилое помещение в строении при-

знавать вещью, то вещью недвижимой с применением соответствующего правового режима.

Возникающие затруднения в определении прав собственников нежилых помещений в строении на земельный участок не свидетельствуют о порочности самой идеи права индивидуальной собственности на нежилое помещение, поскольку точно такие же затруднения возникают и при нахождении на одном не подлежащем разделу в силу закона земельном участке принадлежащих разным лицам зданий (достаточно распространённая ситуация). Невозможность пользоваться нежилым помещением, не пользуясь при этом другими частями строения, как аргумент против права индивидуальной собственности на нежилое помещение в строении (И.Л. Брауде, Т.В. Глинщикова, В.С. Ермаков, В.А. Лапач, К.И. Скловский, Е.А. Суханов, Р.О. Халфина и др.), недостаточна для категорического отрицания за нежилым помещением свойств вещи. Даже земельным участком невозможно пользоваться, не пользуясь при этом землями общего пользования (дорогами, улицами, проездами, через которые только и можно попасть к земельному участку), а иногда и чужими земельными участками, однако это не является основанием для исключения земельных участков из гражданского оборота. Вызванные признанием нежилых помещений самостоятельными недвижимыми вещами практические трудности вполне могут быть решены созданием для них правового режима, аналогичного правовому режиму квартир в многоквартирных домах.

В работе отмечаются недостатки модели общей долевой собственности на здание как способа совладения несколькими лицами одним зданием в целом без предоставления каждому из них отдельного нежилого помещения в индивидуальную собственность, в частности: отсутствие видимых разумных способов замены уже возникшей индивидуальной собственности на нежилые помещения в строении долями в праве общей собственности на здание; отсутствие практического опыта применения данной модели в современных условиях; неясность механизма перераспределения помещений в строении между сособственниками в случае разрушения нескольких помещений и в других случаях (например, при реконструкции здания или отдельных помещений в нём); отсутствие юридических препятствий для пре-

доставления соглашением сособственников в пользование отдельным из них не предназначенных для самостоятельного использования помещений.

Вторая глава «Понятие и признаки нежилого помещения», включающая шесть параграфов, посвящена анализу понятия нежилого помещения на предмет соответствия общим признакам объекта гражданских прав, а также признакам недвижимости в частности, исследованию соотношения здания и нежилого помещения как объектов гражданских прав, порядка раздела нежилого здания и юридических последствий такого раздела.

В первом параграфе «Нежилое помещение – часть строения» исследуется вопрос о юридических основаниях раздела здания. Автор обращает внимание, что закон не содержит ни прямого запрета на раздел зданий, ни прямого запрета на раздел недвижимых вещей вообще. Даже если допустить, что в результате раздела здания меняется его назначение и само здание в связи с этим должно быть отнесено к неделимым вещам согласно ст. 133 ГК РФ, то это обстоятельство не запрещает собственнику разделить принадлежащее ему здание, поскольку неделимость вещи по ст. 133 ГК РФ влечёт совсем другие юридические последствия, в частности: имеются особенности выдела доли в натуре в праве общей собственности на неделимую вещь (ст. 252 ГК РФ), поступление неделимой вещи в собственность нескольких лиц является основанием для возникновения права общей собственности в отношении этой вещи (п. 4 ст. 244 ГК РФ).

Однако упоминание в п. 4 ст. 244 ГК РФ об имуществе, не подлежащем разделу в силу закона, указывает на существование имущества, раздел которого не может быть осуществлён даже его единственным собственником. В связи с этим в работе делается вывод о необходимости чётко различать классификацию вещей на делимые и неделимые (ст. 133 ГК РФ) и классификацию вещей на вещи, не подлежащие разделу в силу закона, и вещи, раздел которых не запрещён. Из игнорирования различий этих классификаций и проистекает неверное по существу мнение о том, что изменение назначения помещений при разделе нежилого здания означает недопустимость такого раздела.

Автор дополнительно аргументирует позицию, согласно которой существование нежилого или жилого помещения как объекта вещных прав исключает сущест-

вование в качестве объекта вещных прав здания, в границах которого расположено это помещение, и наоборот. Только такой подход к соотношению здания и помещения позволяет наиболее точно установить пределы субъективного права на каждый из этих объектов и не допустить юридически не разрешимого столкновения равных по силе прав. Для обозначения разделённого на помещения здания, т.е. отдельно стоящего завершённого строительством правомерно возведённого объекта (инженерно-строительных объёмов), перемещение которого невозможно без несоразмерного ущерба назначению, но который при этом не признаётся объектом гражданских прав, предлагается применять термин «строение» (в отличие от не разделённого на помещения здания, под которым, согласно определению И.Д. Кузьминой, понимаются инженерно-строительные объёмы, относящиеся к особому виду недвижимых вещей, являющиеся законченным результатом правомерно осуществлённой строительной деятельности). В дореволюционной и советской цивилистике термины «здание» и «строение» использовались в сходном значении, в настоящее время смысловые различия между ними не также не установлены, что даёт возможность без ущерба для понятийного аппарата гражданского права употреблять термин «строение» в предлагаемом значении.

Исходя из того, что в результате раздела здание перестаёт существовать как объект гражданских прав, а взамен возникают новые объекты (помещения в строении), основания признания вещи не подлежащей разделу могут быть связаны либо с разделяемой вещью (ограничение правомочий собственника по распоряжению своей вещью), либо с образуемыми при разделе объектами (несоответствие образуемых объектов установленным требованиям). К первой группе оснований предлагается относить: 1) наличие прямого законодательного запрета на раздел; 2) отсутствие согласия на раздел обладателей субъективных прав в отношении разделяемой вещи, за исключением сервитута, кроме случаев, когда раздел осуществляется по решению суда. Ко второй группе оснований относится несоответствие образуемых объектов гражданских прав предъявляемым законом требованиям к объектам гражданских прав соответствующего вида. При отсутствии перечисленных оснований для раздела здания препятствий нет.

Во втором параграфе «Наличие установленных границ как признак нежилого помещения. Раздел недвижимой вещи» исследуется, насколько нежилое помещение в строении соответствует общим признакам объектов гражданских прав и предъявляемым к ним требованиям. Диссертант обосновывает, что основным признаком, общим для всех объектов гражданских прав, наряду с полезностью, является дискретность, т.е. физическая и (или) учётная определённость и обособленность от всех других объектов.

Проявления (критерии) дискретности у различных видов объектов гражданских прав различны. Общим критерием дискретности движимых вещей является физическая целостность, т.е. наличие механической (физической) связи между всеми частями вещи: если два предмета связаны физически, то они образуют одну вещь. Критерием дискретности недвижимых вещей, которые всегда прочно физически связаны с соседними недвижимостями, является наличие определённых в установленном порядке пространственных границ, которые и разделяют между собой земельные участки, здания (очевидность разграничения соседних зданий утрачивается при наличии между ними общей стены), иные сооружения, физически связанные с другими сооружениями и т.д. Столь тесная связь между понятием недвижимой вещи и установлением её пространственных границ позволяет утверждать, что наличие установленных пространственных границ является одним из квалифицирующих признаков любой недвижимой вещи, за исключением недвижимостей в силу закона (воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов), и этот признак следует отразить в ст. 130 ГК РФ.

Границы недвижимых вещей устанавливаются с помощью следующих приёмов: 1) схематическое отображение границ в соответствующей регистрационно-учётной документации; 2) установление границ с помощью материальных ориентиров в натуре. Установление границ земельных участков требует обоих приёмов. Границы здания или иного сооружения, как правило, являются очевидными, но в случае, когда два здания имеют общую стену, граница между ними определяется с помощью регистрационно-учётной документации. Границы помещения в строении не являются очевидными, поэтому требуется специальная процедура их установления, как и в случае с земельными участками. В настоящее время эта процедура за-

ключается, во-первых, в установлении соответствующих ориентиров (например, перегородок или стен) в натуре, во-вторых, в составлении кадастрового паспорта и последующей государственной регистрации права.

Установление границ осуществляется волей человека и по его усмотрению. Пространство, как и материя, в силу своей природы делимо практически до бесконечности, поэтому каких-либо естественных требований к установлению границ недвижимых вещей нет. Однако в целях недопущения проникновения в оборот объектов, из-за особенностей которых будут постоянно возникать споры между различными участниками гражданского оборота, следует ограничивать законом свободу усмотрения при установлении границ недвижимых вещей, исходя из необходимого удобства в самостоятельном пользовании образуемыми объектами, принципа экономии средств правового регулирования, а также минимизации количества возможных споров. Для установления законом требований к образованию каждого вида недвижимостей целесообразно предусмотреть исчерпывающий перечень видов недвижимых вещей в ст. 130 ГК РФ.

В работе установлены различия между разделом движимых и недвижимых вещей. При разделе движимой вещи (за исключением сложных вещей) прекращение права собственности на эту вещь и возникновение прав собственности на образуемые из её частей вещи происходит в результате фактического разрыва физической связи между частями вещи. Раздел движимой вещи может произойти и помимо воли собственника, и даже против его воли, может являться как правомерным действием, так и действием неправомерным (например, если воры отсоединили колёса от кузова автомобиля, они начинают существовать как самостоятельные вещи, в том числе как предмет возможной виндикации). Раздел недвижимой вещи осуществляется установлением границ, которые определяются либо волеизъявлением индивидуального собственника, либо соглашением сособственников (п. 1 ст. 252 ГК РФ), либо решением суда (например, п. 3 ст. 252 ГК РФ). К соглашению сособственников и к решению собственника о разделе применяются нормы законодательства, регулирующие совершение сделок. Для наступления юридических последствий раздела недвижимой вещи также необходимы постановка образуемых объектов на кадастро-

вый учёт и государственная регистрация возникновения прав на них с одновременным прекращением права на разделяемую недвижимую вещь.

В третьем параграфе «Изолированность как требование к установлению границ нежилого помещения» изложен и аргументируется авторский подход к определению содержания понятия изолированности нежилого помещения в строении. Изолированность рассматривается как требование к образуемому любым способом нежилому помещению в строении, с помощью которого и ограничивается свобода усмотрения при установлении границ этого нежилого помещения.

Сравнение требований изолированности жилого и нежилого помещений показало, что разнообразие потребностей, для удовлетворения которых предназначены нежилые помещения, не позволяет установить единые требования к составу нежилых помещений. Требование изолированности жилого помещения обусловлено необходимостью обеспечения неприкосновенности частной жизни, права каждого на личную и семейную тайну, а реальным основанием требования изолированности нежилых помещений является только необходимость установления рациональных отношений собственности.

Востребованность практикой таких самостоятельных объектов права собственности, как машиноместа в строениях, позволяет исключить ограниченность строительными конструкциями из числа критериев изолированности нежилого помещения. От бытового представления о нежилом помещении машиноместо отличается, пожалуй, только отсутствием стен, но вряд ли это может служить серьёзным препятствием для распространения на него правового режима нежилого помещения. В то же время границы нежилого помещения должны быть обозначены способом, которым обозначены границы остальных помещений в строении или в обособленной части этого строения (например, обозначение долговременной маркировкой машиномест в подземном этаже строения), чтобы третьи лица были информированы о границе и могли избежать неосознанного её нарушения.

Пригодность нежилого помещения для самостоятельного использования определяется тем, что оно не должно быть предназначено для обслуживания других помещений в строении. Это, в свою очередь, означает, что оно не должно являться местом доступа в другие жилые и нежилые помещения в строении, а также не долж-

но содержать в своих границах узлов контроля и управления инженерными коммуникациями и конструкциями строения. Обеспеченность энергоресурсами не является критерием изолированности нежилого помещения (например, гаражные боксы могут не иметь подключений к энергосетям).

Границы нежилого помещения не должны иметь разрывов. Иначе говоря, нежилое помещение как объект гражданских прав не может состоять из несоединённых между собой комнат, одна из которых, например, находится на первом этаже строения, а другая на третьем. Для возможности нормальной эксплуатации каждая из таких комнат должна иметь отдельный выход и соответствовать остальным требованиям изолированности, и в таком случае следует признать, что имеются два нежилых помещения, а не одно.

В четвёртом параграфе «Назначение нежилого помещения» диссертант приходит к выводу, что нежилое помещение характеризуется предназначенностью для осуществления деятельности, не связанной с постоянным проживанием граждан, и эта предназначенность должна быть признана компетентным органом в установленном законом порядке, поскольку при переводе жилого помещения в нежилое или наоборот соответствующее изменение правового режима помещения связано именно с актом компетентного органа власти, а не с иными действиями.

Полезность нежилого помещения как объекта гражданских прав заключается, прежде всего, в том, что оно представляет собой определённый пространственный ресурс. Уникальность и индивидуальность нежилого помещения определяются индивидуальностью его местоположения. Отсюда следует, что изменить тождество нежилого помещения при сохранении тождества строения, в котором расположено помещение, возможно только путём изменения его границ, но не путём перепланировки, капитального ремонта, переоборудования или реконструкции, если эти действия не изменяют границы помещения. Иной подход позволил бы недобросовестному приобретателю нежилого помещения, осуществившему его переоборудование, в обход закона лишить собственника юридической возможности истребовать своё имущество из чужого незаконного владения.

Диссертант аргументирует необходимость обязательной государственной регистрации ограничений права собственности на нежилое помещение, устанавливае-

мых в соответствии с законодательством о приватизации и выражающихся в обязанности использовать нежилое помещение по определённому назначению, а также градостроительных ограничений права собственности на нежилое помещение, выражающихся в запрете использовать его для деятельности, не предусмотренной устанавливаемыми органами местного самоуправления видами разрешённого использования объектов недвижимости в соответствующей территориальной зоне поселения.

В пятом параграфе «Соотношение нежилого помещения и предметов, находящихся в пределах его пространства» рассматривается вопрос о материальных составляющих нежилого помещения в строении. Автор приходит к выводу, что материальные предметы, расположенные как в пределах пространственных границ нежилого помещения (элементы внутренней отделки), так и вне их (инженерные коммуникации и конструкции), имеющие прочную физическую связь с материальными частями строения и предназначенные для обслуживания только одного нежилого помещения в нём, являются составной частью этого нежилого помещения. Остальные материальные предметы, находящиеся в пределах нежилого помещения, либо вообще не имеют связи с нежилым помещением, либо являются принадлежностью по отношению к нему (ст. 135 ГК РФ), если предназначены для использования в совокупности с помещением.

Понятие сложной вещи (ст. 134 ГК РФ) не может быть применено для описания взаимосвязи помещения и движимой вещи в пределах его пространства, так как при наличии функциональной связи между ними помещение всегда будет иметь значение главной вещи, а движимая вещь – являться принадлежностью.

По итогам рассмотрения понятия и признаков нежилого помещения автор формулирует определение нежилого помещения: нежилое помещение – это часть строения в определённых в установленном законом порядке границах, признанная компетентным органом предназначенной для использования в целях, не связанных с постоянным проживанием граждан, в состав которой входят часть пространства внутри строения, а также предназначенные исключительно для её обслуживания части инженерных коммуникаций и конструкций строения и материальные элементы внутренней отделки. Данное определение учитывает негативные реалии сего-

дняшней юридической действительности, когда неизолированные нежилые помещения во многих случаях уже стали объектами индивидуальной собственности. В соответствии с принципом неприкосновенности частной собственности такие помещения не могут быть лишены правового режима самостоятельных вещей.

В шестом параграфе «Порядок раздела нежилого здания на нежилые помещения» раскрываются особенности кадастрового учёта и государственной регистрации прав на образуемые нежилые помещения в строении. Аргументируется необходимость одновременной постановки на кадастровый учёт всех образуемых при разделе здания нежилых помещений в целях контроля за соответствием требованию изолированности каждого из них.

Диссертант обосновывает точку зрения, согласно которой государственная регистрация прав на все нежилые помещения, образуемые при разделе нежилого здания, также должна осуществляться одновременно. В ином случае становится возможной ситуация, когда здание как объект гражданских прав уже не существует (соответственно, ни у кого нет и права собственности на него), часть его стала нежилым помещением, и в ЕГРП открыт соответствующий раздел, а на другую часть отсутствует раздел ЕГРП. Правовой режим такой части строения становится неопределённым, поскольку право собственности на неё как на нежилое помещение возникнет только после государственной регистрации, а такая неопределённость не соответствует интересам стабильности гражданского оборота. В целях сокращения издержек на государственную регистрацию целесообразно допускать одновременную подачу заявления о государственной регистрации нежилых помещений, образуемых в результате раздела здания, и заявления о государственной регистрации перехода прав на них. В работе сделаны соответствующие предложения по внесению изменений в действующее законодательство.

Автор обосновывает существование и иных способов образования нежилых помещений в строении, помимо раздела здания. В частности, нежилые помещения в строении могут возникать в результате раздела другого нежилого помещения, в результате объединения нежилых помещений, выдела доли в праве общей собственности на здание или нежилое помещение в натуре, а также в результате перераспределения нежилых помещений – образования нескольких смежных помещений в строе-

нии из нескольких других смежных помещений в строении (иначе говоря, при перераспределении помещений происходит изменение разделяющих отдельные помещения границ внутри строения, изменяется схема «разбивки» строения на помещения).

В третьей главе «Гражданско-правовой режим объектов общего пользования в нежилом строении», объединяющей три параграфа, исследуется проблема правового режима тех частей нежилого строения (объектов общего пользования в нежилом строении), которые не входят в состав образованных в нём нежилых помещений.

В первом параграфе «Модели правового режима объектов общего пользования в нежилом строении, не предполагающие создание общего имущества» критически анализируется распространённая на практике ситуация, когда объекты общего пользования в нежилом строении (коридоры, туалеты, холлы, лестничные клетки и др.) являются самостоятельными объектами гражданских прав и участвуют в обороте на равных основаниях с другими объектами. В таком случае собственники отдельных нежилых помещений вынуждены изыскивать себе какое-либо право на объекты общего пользования, принадлежащие другим лицам. Учитывая сложившиеся реалии, автор обосновывает возможность в такой ситуации предоставления собственнику нежилого помещения сервитута в отношении необходимых ему объектов общего пользования.

При удовлетворении негаторного иска собственника нежилого помещения к собственнику объектов общего пользования вместо иска об установлении сервитута истец фактически получает право безвозмездно пользоваться имуществом ответчика, причём безвозмездно – только потому, что он выбрал именно негаторный иск, а не иск об установлении сервитута. Такое положение дел явно не соответствует принципу справедливости. В связи с тем, что негаторный иск является средством защиты нарушенного права, но не средством создания права, диссертант отстаивает позицию, согласно которой удовлетворение негаторного иска, запрещающего препятствовать собственнику нежилого помещения пользоваться принадлежащими другому лицу объектами общего пользования в строении, допускается только в случае, если сервитут уже установлен.

В работе аргументируется нецелесообразность на будущее распространения правового режима вещи на отдельные части инженерных коммуникаций и конструкций строения, относимые к объектам общего пользования в нежилом строении, поскольку право на такие объекты в отрыве от права на помещение лишено реального интереса и может служить только средством для различных злоупотреблений.

Автор приходит к выводу о невозможности определить взаимосвязи самостоятельных нежилых помещений с объектами общего пользования в нежилом строении с помощью категорий главной вещи и принадлежности (ст. 135 ГК РФ) или сложной вещи (ст. 134 ГК РФ), поскольку объекты общего пользования в нежилом строении предназначены для обслуживания более одного нежилого помещения, а принадлежность вещи или составная часть вещи могут являться таковыми только по отношению к одной и той же вещи. Кроме того, правила ст.ст. 134 и 135 ГК РФ диспозитивны, поэтому с их помощью невозможно обеспечить единство юридической судьбы права на нежилое помещение и права на объекты общего пользования в нежилом строении.

Негативно оцениваются имеющиеся на практике случаи, когда части нежилого строения, относимые к объектам общего пользования, при разделе здания перестают признаваться объектом чьего-либо вещного права вообще, и владение этими объектами из юридического превращается в фактическое. В таких случаях у собственников нежилых помещений в строении остаётся лишь возможность заключать соглашения о порядке эксплуатации объектов общего пользования и взыскивать неосновательное обогащение с уклоняющихся от участия в расходах на содержание объектов общего пользования, предъявлять негаторные иски в случае препятствования в пользовании объектами общего пользования. Однако взыскание неосновательного обогащения и предъявление негаторных исков носят охранительный, а не регулятивный характер, и поэтому не соответствуют существу рассматриваемых отношений.

Во втором параграфе «Общее имущество в нежилом строении» диссертант отстаивает преимущества предоставления владельцам нежилых помещений в нежилом строении права общей долевой собственности на объекты общего пользования. Объекты общего пользования в нежилом строении в таком случае рассматриваются

как единая недвижимая вещь, а право собственности на нежилое помещение в строении и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в нежилом строении – как единый объект гражданского оборота.

Автор приходит к выводу, что такой подход является оптимальным, но его следует применять только в случае внесения предлагаемых в работе изменений в законодательство. Критикуется мнение, согласно которому следует распространить правовой режим общего имущества в многоквартирном доме на объекты общего пользования в нежилом строении по аналогии, потому что такая аналогия нарушит права нынешних собственников данных объектов. По этой же причине полностью ввести режим общей долевой собственности на общее имущество в нежилых строениях возможно только по отношению к не разделённым на настоящий момент строениям.

В силу архитектурного разнообразия нежилых строений предлагается определять размер доли в праве общей собственности на общее имущество в нежилом строении пропорционально объёму, а не площади нежилых помещений. Автор считает целесообразным дополнение приведённого в Постановлении Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» перечня объектов, входящих в состав общего имущества в нежилом строении, указанием на объекты, предназначенные исключительно для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного строения и расположенных с ним на одном земельном участке.

В третьем параграфе «Юридические последствия ненадлежащего содержания объектов общего пользования в нежилом строении» диссертант отмечает целесообразность установления мер, применяемых к лицам, ответственным за ненадлежащее содержание нежилых помещений и объектов общего пользования в нежилых строениях. В настоящее время собственники нежилых помещений не располагают эффективными частно-правовыми средствами защиты своих прав и законных интересов от нарушений со стороны соседей. В случае систематических существенных виновных нарушений прав и законных интересов соседей предлагается предусмотреть возможность изъятия принадлежащего правонарушителю нежилого помещения в нежилом строении и продажи его с публичных торгов с возвратом вы-

рученной от продажи суммы за вычетом расходов на проведение торгов. В целях предотвращения вреда неограниченному кругу лиц, которые могут пострадать от обрушения нежилого строения, предлагается установить возможность принудительного сноса аварийного нежилого строения по иску органа местного самоуправления.

В четвёртой главе «Права собственника нежилого помещения на земельный участок» рассматриваются проблемы правового регулирования отношений, возникающих между собственником земельного участка и собственником нежилого помещения. **В первом параграфе «Соотношение права на нежилое помещение в строении и права на земельный участок под ним»** автор отстаивает мнение о том, что прочная связь с землёй как признак недвижимости означает не непосредственный физический контакт объекта с земной поверхностью (почвенным слоем), а невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению. В связи с этим критикуется мнение об отсутствии прочной связи нежилого помещения с землёй.

Учитывая, что право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка почвенный слой, водные объекты, произрастающие на нём растения, а также то, что собственник земельного участка имеет исключительное право на использование пространства над и под поверхностью земельного участка до установленных законом пределов, автор приходит к выводу, что земельный участок представляет собой объёмный, а не плоский объект, и может быть определён как часть пространства, в том числе пространство над и под поверхностью земли, границы которого определены в установленном законом порядке, а также находящиеся в пределах этой части пространства почвенный слой с укрепляющими его поверхность улучшениями, обособленные водные объекты и произрастающие в почве растения, если иное не предусмотрено законом.

В случаях, когда собственник земельного участка и собственник помещения в строении не совпадают в одном лице, занимаемое помещением пространство формально оказывается в сфере власти двух лиц: с одной стороны, обладателя права на земельный участок, с другой стороны, обладателя права на помещение. Отсюда возникает необходимость урегулирования отношений между этими лицами по поводу

осуществления прав на «общую» для них часть пространства: обременить право одного из них, дав второму возможность осуществлять исключительное пользование.

Во втором параграфе «Способы обеспечения собственника нежилого помещения правом на земельный участок» автор приходит к выводу о том, что при нахождении на одном земельном участке нескольких объектов недвижимости (в частности, нежилых помещений) пользование земельным участком их собственниками может быть только совместным. При этом у каждого собственника недвижимости по поводу пользования земельным участком будут возникать отношения как с собственником земельного участка, так и с собственниками других недвижимостей на этом земельном участке. С учётом необходимости урегулирования обеих групп отношений множественность лиц в праве на земельный участок представляется более рациональной, чем предоставление собственникам нежилых помещений отдельных, не связанных формально между собой прав на земельный участок (например, сервитутов). Наиболее оптимальным является предоставление собственникам нежилых помещений в строениях права общей долевой собственности на земельный участок.

В случае, когда сторонам не удаётся достигнуть соглашения об условиях пользования земельным участком собственниками нежилых помещений, диссертант полагает в принципе возможным применение к отношениям между ними ст. 272 ГК РФ, регулирующей последствия утраты собственником недвижимости права пользования земельным участком под ней. В то же время представляются целесообразными существенные изменения редакции п. 2 ст. 272 ГК РФ. Прежде всего, следует исключить из него право собственника требовать освобождения своего земельного участка от чужой недвижимости, собственник которой утратил право на земельный участок (если иное не предусмотрено договором между ним и собственником этой недвижимости), поскольку оба названных субъекта имеют равные права на свои вещи. Нельзя утверждать, что право одного из них сильнее права другого, так как российский закон не знает таких различий в праве собственности.

Кроме того, в работе подвергается сомнению целесообразность юридических конструкций (п. 2 ст. 272 ГК РФ) признания судом права собственника земельного участка на приобретение находящейся на нём недвижимости, признания судом права собственника недвижимости на приобретение земельного участка под ней, а так-

же установления судом условий пользования земельным участком на новый срок. Эти юридические конструкции излишне усложняют порядок восстановления связи права на объект недвижимости и права на земельный участок и при отсутствии прав на земельный участок хотя бы у одного из собственников недвижимости вполне могут быть заменены установлением обязанности заключить соответствующий договор для обеих сторон (ст. 445 ГК РФ). Причём когда на земельном участке находятся несколько объектов недвижимости (нежилых помещений), правом требовать заключения соответствующего договора должен быть наделён собственник любого из них, а также собственник земельного участка. Если некоторые собственники объектов недвижимости (нежилых помещений) обладают правами на земельный участок, а другие – нет, то суд по иску не имеющего таких прав собственника или собственника земельного участка в порядке ст. 445 ГК РФ понуждает к заключению договора, которым расторгаются все ранее заключённые соглашения по поводу пользования земельным участком и устанавливаются новые правоотношения между собственником (сособственниками) земельного участка и всеми собственниками объектов недвижимости (нежилых помещений) на нём.

В заключении в концентрированном виде представлены итоги исследования, теоретические выводы автора, определяющие научную новизну диссертации, а также аргументируемые в работе конкретные предложения по внесению изменений в действующее законодательство, корреспондирующие целям и задачам исследования.

ОПУБЛИКОВАННЫЕ РАБОТЫ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Научные статьи по теме диссертации, опубликованные в ведущих научных рецезируемых журналах и изданиях

1. Трубачев Е.О. К вопросу о правах приобретателя недвижимости на земельный участок под ней // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия «Право». Выпуск 7. – 2006. – № 5 (60). – С. 342-344. – 0,3 п. л.
2. Трубачев Е.О. К вопросу о природе вещных и исключительных прав // Омский научный вестник. – 2006. – № 8 (45). – С. 209-211. – 0,3 п. л.

Иные опубликованные работы

3. Трубачев Е.О. О самостоятельности нежилого помещения как объекта гражданских прав // Вестник Омского университета. – 2005. – № 2 (3). – С. 73-80. – 0,9 п. л.
4. Трубачев Е.О. О правовой природе раздела вещи // Актуальные проблемы права России и СНГ-2006 г.: Материалы VIII международной научно-практической конференции 30-31 марта 2006 г. – Ч. II. – Челябинск: Издательство ООО «Полиграф-мастер», 2006. – С. 266-268. – 0,3 п. л.
5. Трубачев Е.О. Проблемы перехода прав на часть земельного участка при продаже находящейся на нём недвижимости // Правовые проблемы укрепления российской государственности: Сб. статей. – Ч. 32 / Под ред. Б.Л. Хаскельберга, В.М. Лебедева, Г.Л. Осокиной. – Томск: Изд-во Том. ун-та, 2006. – С. 42-45. – 0,2 п. л.
6. Трубачев Е.О. Переход прав на земельный участок при продаже находящейся на нём недвижимости // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2006. – № 1 (6). – С. 120-127. – 0,8 п. л.
7. Трубачев Е.О. Понятие и признаки нежилого помещения в законодательстве и судебной практике // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2007. – № 3 (12). – С. 66-72. – 0,7 п. л.
8. Трубачев Е.О. Как пройти в свое помещение? // Эж-Юрист. – 2007. – № 50(505). – С. 13. – 0,2 п. л.
9. Трубачев Е.О. Нежилое помещение как единство материальной и пространственной составляющих // Правовые проблемы укрепления российской государственности: Сб. статей. – Ч. 39 / Под ред. Б.Л. Хаскельберга, В.М. Лебедева, Г.Л. Осокиной. – Томск: Изд-во Том. ун-та, 2008. – С. 50-51. – 0,1 п. л.
10. Трубачев Е.О. Недвижимость как единство материи и пространства // Современное состояние и тенденции развития Российского частного права: Материалы заочной конференции (10 декабря 2007 года). – Уфа: РИЦ БашГУ, 2008. – С. 261-267. – 0,3 п. л.
11. Трубачев Е.О. Заключение и прекращение договора энергоснабжения при переходе права собственности на присоединённую сеть // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2008. – № 3 (16). – С. 184-186. – 0,2 п. л.