

Цуканова Е.Ю., доцент кафедры
гражданского права и процесса ЮИ НИУ «БелГУ», к.ю.н., доцент
Красноярская Т.В., магистрант кафедры
гражданского права и процесса ЮИ НИУ «БелГУ»

ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ КАК ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Легальное определение жилого помещения содержится в ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации. Одним из признаков жилого помещения является то, что оно (жилое помещение) является недвижимым имуществом.

На первый взгляд выделения такого признака не требуется. Тем более, что Гражданский кодекс Российской Федерации признает жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры (жилое помещение) недвижимостью (ст. 334, 549, 601). В силу ст. 1 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" жилые помещения относятся к недвижимому имуществу. Однако в таком указании есть смысл.

К сожалению, немалое количество граждан все еще проживают в сборно-разборных домах, вагончиках, балках и т.п. Такие объекты не являются недвижимым имуществом (нет прочной связи с землей). Отношения по поводу их использования для проживания жилищным законодательством не регулируются (в соответствующих случаях применяются нормы гражданского законодательства о договоре имущественного найма (аренды)). Именно это и подчеркнуто указанием на то, что жилым помещением, то есть вещью, являющейся объектом жилищных прав (ч. 1 ст. 15), признается помещение, относящееся к недвижимому имуществу.

Признание жилого дома недвижимым имуществом по природе не вызывает сомнений. При характеристике других жилых помещений (часть

жилого дома, квартиры, часть квартиры) в литературе высказываются различные точки зрения. Как представляется, многообразие позиций может быть сведено к трем концепциям.

Концепция фикции. По мнению Е.А. Суханова, "жилищное законодательство относит к объектам недвижимости квартиры и иные жилые помещения в жилых домах и иных строениях, т.е. по сути - составные (несамостоятельные) части недвижимых объектов"¹. И далее: "...законодательное объявление их недвижимостями - самостоятельными объектами гражданских правоотношений - в действительности представляет собой юридическую фикцию, вызванную к жизни остротой жилищной проблемы и определенными недостатками законодательства"². В Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе указывается: "Помещение в отличие от здания лишено какого-либо материального выражения. Таким образом, помещение - это вещь исключительно в юридическом смысле этого слова"³.

Концепция пространства. Некоторое распространение имеет точка зрения, в соответствии с которой помещение есть пространство, ограниченное трехмерным замкнутым контуром, который имеет вход⁴. Впрочем, иногда "пространственная теория" выглядит по-иному: по мнению С.А. Степанова, "недвижимые вещи суть пространство, ограниченное "чужими" правами. Недвижимости неминуемо есть перераспределение

¹ Гражданское право: В 4 т. Т. I. Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2014. С. 405.

² Гражданское право: В 4 т. Т. II. Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2014. С. 70.

³ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства; Исслед. центр частного права; Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М.: Статут, 2014. С. 49. Эта точка зрения имеет достаточно широкое распространение. См., например: Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1. 6-е изд., перераб. и доп. / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби; Изд-во "Проспект", 2003. С. 256 и др.

⁴ Дроздов И.А. Тенденции развития жилищного законодательства. В сб.: Труды по гражданскому праву: К 75-летию Ю.К. Толстого / Под ред. А.А. Иванова. М.: ТК Велби; Изд-во "Проспект", 2003. С. 133.

субъективных прав"⁵.

В сущности, концепция фикции и концепция пространства - "близнецы-братья", поскольку та и другая базируются на отрицании материальности жилого помещения, отрицании недвижимого характера жилого помещения, объявлении квартиры, комнаты недвижимостью в силу закона, а не исходя из естественных свойств.

Концепция материального объекта. По мнению ряда исследователей, жилое помещение представляет собой вещь. Причем вещь недвижимую. К тому же недвижимую по природе⁶.

В 60-е годы прошлого века Р. Саватье утверждал: "Юристы не обладают еще достаточными техническими представлениями, для того чтобы рассматривать право собственности на помещение, прежде всего, как право на пространство, ограниченное определенными координатами... Не это ли пространство является действительным имуществом, приобретаемым людьми, местом, в котором проходит их жизнь и в котором стены, пол и потолок являются только рамками? Не это ли пространство является в действительности (пусть не осознанным) объектом сделок и обязательств, касающихся недвижимого имущества?"⁷. Данная позиция, независимо от того, признавать ли ее правильной или не соглашаться с ней, становится понятной, если учесть, что вся работа Р. Саватье в целом пронизана идеей: "...всякое имущество, в сущности, выступает как право"⁸. И еще:

⁵ Степанов С.А. Парадокс недвижимых вещей. В сб.: Проблемы теории гражданского права. Вып. 2. / Институт частного права. М.: Статут, 2006. С. 142. См. также: Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004. С. 147 и сл.

⁶ См., например: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М.: Фирма "СПАРК", 1995. С. 355; Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа. В сб.: Основы советского жилищного законодательства. Свердловск: УрГУ, 1981. С. 19 - 20; Маслов В.Ф. Право на жилище. Харьков: Вища школа, 1986. С. 20; Городов О.А. Жилищное право. М.: Юрайт, 2001. С. 122; Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. М.: Спарк, 1999. С. 139; Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. М.: НОРМА, 1997. С. 48; Комментарий к Жилищному кодексу РСФСР (постатейный) / Отв. ред. Б.М. Гонгало. М.: Изд-во "Проспект", 2004. С. 70 - 71.

⁷ Саватье Р. Теория обязательств. М.: Прогресс, 1972. С. 63 - 64.

⁸ Саватье Р. Указ. соч. С. 55.

"Утверждение о том, что любое имущество является недвижимым или движимым, - нелепая фикция"⁹. Такая позиция представляется логичной, если учесть исходную посылку Р. Саватье о дематериализации вещей.

Чем же обусловлено существование указанных концепций в отечественной цивилистике?

Традиционно жилое помещение признавалось предметом материального мира. Так, Г.Ф. Шершеневич указывал: "Отдавать в наем можно только вещи физические, как движимые, так и недвижимые"¹⁰. При характеристике обязанностей хозяина (наймодателя) отмечено, что "нанявшему квартиру для житья не может быть предоставлена лавка"¹¹. Что же, Г.Ф. Шершеневич считал квартиру движимой вещью? О.А. Красавчиков, характеризуя объект жилищного отношения, отмечал: "Отграничение данного объекта от объекта всех иных имущественных (экономических) отношений, регулируемых гражданским правом, состоит в том, что таковым выступает локализованная часть "второй природы" (т.е. природы, созданной руками человека, которая материализована, овеществлена в виде известного сооружения, точнее, его определенного строительно-архитектурного компонента, в виде квартиры или комнаты, специально предназначенной для проживания"¹². П.И. Седугин указывает: "Согласно ст. 130 ГК РФ здания (в том числе жилые помещения) относятся к недвижимости (недвижимому имуществу)"¹³. О жилых помещениях как недвижимости говорит П.В. Крашенинников¹⁴.

Справедливости ради надо отметить, что в большинстве своем о жилом помещении говорили, как о вещи, не акцентируя на этом внимание (квалификация жилого помещения как вещи воспринималась как сама собой разумеющаяся).

Как представляется, появление концепции фикции и концепции

⁹ Там же. С. 60.

¹⁰ Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 355.

¹¹ Там же. С. 358.

¹² Красавчиков О.А. Указ. соч. С. 19 - 20.

¹³ Седугин П.И. Указ. соч. С. 48.

¹⁴ Комментарий к Жилищному кодексу РСФСР (постатейный). С. 70 - 71.

пространства есть следствие того, что, начиная с 1988 г. появилась возможность иметь квартиры в собственности. Стало быть, потребовалось определить соотношение понятий "квартира" (или "помещение", "жилое помещение") и "жилой дом" (или "здание"). К тому же "реабилитация" категории "недвижимое имущество"¹⁵, естественно, повлекла дискуссию о том, что следует понимать под недвижимостью, и в частности считать ли недвижимостью жилые помещения (квартиры). Так, по мнению В.В. Чубарова, "признание помещений в здании самостоятельными объектами недвижимости означает одновременное отрицание здания в качестве объекта недвижимости. Последнее в этом случае существует технически, но не юридически"¹⁶. По строгому счету, все сводится к понятию недвижимости. Ведь квартира (изолированная комната) всегда признавалась объектом правоотношений. И это никто никогда не оспаривал. До тех пор, пока в законодательстве не возродилось понятие недвижимости, и, естественно, мы обратились к уяснению содержания этого понятия.

Недвижимостью признается земельный участок и все, что прочно связано с землей (ст. 130 ГК РФ). Безусловно, жилой дом имеет такую связь. А помещения, в нем находящиеся, висят в воздухе?! Собственно, жилой дом и состоит из помещений.

Когда говорится о жилых помещениях как "составных (несамостоятельных) частях недвижимых объектов", то надо, очевидно, вспомнить, что эти самые объекты только из этих составных (якобы самостоятельных) частей и состоят. Указание на то, что помещение есть пространство, ограниченное стенами, потолком и полом, само по себе верное.

Жилые помещения отвечают всем признакам вещей - это предметы материального мира, могущие быть в обладании человека и служащие

¹⁵ См. об этом: Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". С. 11 - 13.

¹⁶ Чубаров В.В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости // Право и экономика. 2013. № 3. С. 41.

удовлетворению его потребностей.

Многоквартирный дом, конечно же, представляет собой недвижимое имущество (недвижимость), поскольку он отвечает всем признакам, указанным в ст. 130 ГК РФ. Но в силу закона (Жилищного кодекса РФ) признаются права на такие объекты недвижимости, как помещения, являющиеся частями жилого дома, и общее имущество данного многоквартирного дома¹⁷.

Стиль и язык закона, а также юридической науки не могут принципиально отличаться от обычного (обиходного) языка¹⁸. Поэтому, формулируя понятие недвижимого имущества, и жилого помещения в том числе, вряд ли правильно игнорировать общепринятые понятия.

В условиях тесной экономической интеграции ряда стран, например, России и Казахстана, возникают вопросы соотношения гражданского законодательства обеих стран. Один из таких вопросов связан с объектами права собственности на жилище.

Согласно абз. 2 п. 1 ст. 117 ГК Республики Казахстан (далее - ГК РК) квартиры и иные жилые помещения, а также нежилые помещения, находящиеся в составе объекта кондоминиума, признаются самостоятельными объектами (видами) недвижимости, если они находятся в индивидуальной (раздельной) собственности.

ГК РК сохраняет традиционную формулировку, устанавливая в качестве главного признака недвижимости прочную связь объекта с землей, которая выражается в невозможности его перемещения без несоразмерного ущерба его хозяйственному назначению.

¹⁷ Д.И. Мейер указывал на то, что "разделение имущества на недвижимые и движимые, принимаемое законодательством, соответствует природе вещей: все имущества, которые по природе их оказываются недвижимыми или движимыми, признаются такими и законодательством. Нет, однако же, необходимости, чтобы юридическое деление имущества на недвижимые и движимые совпадало с физической неподвижностью или подвижностью вещей..." (Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2 ч.). По испр. и доп. 8-му изд. 2-е изд., испр. М.: Статут, 2000. С. 160 - 161).

¹⁸ См.: Язык закона / Под ред. А.С. Пиголкина. М.: Юрид. лит., 1990. С. 14 - 15; Керимов Д.А. Законодательная техника: Научно-практическое и учебное пособие. М., 1998. С. 61.

Л.В. Щенникова отмечает общие подходы к законодательному определению недвижимости в ст. 117 ГК РК "Недвижимое и движимое имущество" и ст. 130 ГК РФ "Недвижимые и движимые вещи":

- законодатели применяют три термина-синонима: "недвижимость", "недвижимые вещи" и "недвижимое имущество";

- использован метод перечисления, при этом на первое место в списке помещены земельные участки;

- перечень недвижимого имущества в обоих случаях не является закрытым;

- использован общий критерий, который выражается в следующей формуле: "объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно";

- к недвижимости закон относит (приравнивает) подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, космические объекты¹⁹.

Столько же автор находит отличий в законодательных подходах:

- предлагаемый перечень объектов недвижимости не совпадает. В ГК РК в общий список, помимо земельных участков, зданий и сооружений, включены многолетние насаждения, а также особым подпунктом упоминаются квартиры, иные жилые помещения, а также нежилые помещения, находящиеся в составе объекта кондоминиума;

- в числе самостоятельной разновидности недвижимых вещей ГК РФ называет объекты незавершенного строительства, а в ГК РК подобной нормы нет. Редакцию ст. 117 ГК РК Л.В. Щенникова считает более предпочтительной, поскольку объекты незавершенного строительства не относятся к недвижимым вещам, кроме того, здания и сооружения следуют здесь в перечне за земельными участками;

- в ГК РФ суда и космические объекты отнесены к недвижимым вещам, а

¹⁹ Щенникова Л.В. Цивилистические записки о недвижимом имуществе // Гражданское законодательство. Статьи. Комментарии. Практика. Вып. 42 / Под ред. А.Г. Диденко. Алматы: Раритет, 2013. С. 119 - 120.

в Казахстане эти объекты приравниваются к недвижимости;

- в казахстанском варианте список судов дополнен судами плавания "река - море". Кроме того, к числу объектов, приравненных к недвижимым вещам, в нем отнесены магистральные трубопроводы, вернее, их линейная часть;

- в России здания и сооружения помещены в список прочих объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В Казахстане они занимают второе и третье место в списке основного перечня недвижимости наряду с земельными участками.

Кроме этого, обращает на себя внимание то, что законодатели по-разному соотносят термины "недвижимая вещь", "недвижимое имущество".

Российский ГК в п. 1 ст. 130 использует следующую формулировку: "к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся...".

Норма п. 1 ст. 117 ГК РК начинается со слов "к недвижимому имуществу (недвижимые вещи, недвижимость) относятся".

Возникает вопрос соотношения понятий: "недвижимые вещи", "недвижимое имущество", "недвижимость".

ГК использует понятия "вещь" и "имущество" как однопорядковые, хотя в теории гражданского права понятие "вещь" не равнозначно понятию "имущество". Когда говорят об имуществе в широком смысле слова, подразумевают практически все объекты гражданских прав, помимо самих вещей в гражданско-правовом смысле²⁰. Что касается термина "недвижимость", то его в теории и практике привычно используют в качестве синонима термина "недвижимая вещь".

В практике большее распространение получил термин "недвижимость", в учебной и научной литературе чаще используется термин "недвижимая вещь". В данном случае использование законодателем двух словесных форм для обозначения одного и того же содержания представляется оправданным,

²⁰ Диденко А.Г. Гражданское право. Общая часть: Курс лекций. Алматы: Нур-Пресс, 2006. С. 250.

поскольку понятия лексически и сущностно близки друг другу, кроме того, в теории и практике не встречается проблем их соотношения.

Действующее законодательство сохраняет основной критерий недвижимых вещей - прочная связь с землей, т.е. неотделимость от земли без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению.

Вместе с тем сегодня следует отметить, что ученые используют новые подходы к определению "недвижимость", отличные от традиционного определения недвижимости. В современной литературе все больше подвергается сомнению критерий деления вещей на движимые и недвижимые, существующий в законодательстве. Как отмечает С.В. Потапенко, признак прочной связи объекта с землей носит оценочный характер, поэтому иногда в условиях интенсивного развития строительной техники становится возможным перенесение с одного места на другое объектов, ранее считавшихся недвижимыми вещами²¹.

В современной литературе рассматривается другой критерий - понятие недвижимости как земли и всего того, что является ее составной частью. Е.А. Суханов приводит пример выделения земельного участка как объекта особого рода, существующий в Германском гражданском уложении. В этой связи автор предлагает понятие "недвижимость" исключить из легального текста закона²². При этом всем движимым вещам противопоставить именно земельные участки. Данный критерий основан на положениях римского частного права, где недвижимыми вещами признавались только земельные участки, тогда как выстроенные на них здания считались их составными частями (а не принадлежностями).

В п. 1 ст. 117 ГК РК указано, что квартиры и иные жилые помещения, а также нежилые помещения, находящиеся в составе объекта кондоминиума,

²¹ Зарубин А.В. и др. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: Научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства / Под общ. ред. В.Н. Соловьева; науч. ред. С.В. Потапенко. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2012. С. 67.

²² Суханов Е.А. О понятии недвижимость // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008 - 2012 гг. М.: Статут, 2013. С. 416.

признаются самостоятельными объектами (видами) недвижимости, если они находятся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Российские авторы также обращают внимание на то, что в ГК РФ нет статьи, непосредственно посвященной объектам права собственности или других вещных прав. Лишь дважды упоминается в Кодексе объект права собственности: земельный участок как объект права собственности (ст. 261 ГК) и квартира как объект права собственности (ст. 289 ГК)²³.

В то время как каждый вид жилого помещения, включая и квартиру, имеет существенные особенности.

Право собственности на отдельные жилые, а также нежилые помещения, находящиеся в многоквартирных жилых домах, давно известно большинству европейских континентальных правовых порядков. Его особенности предопределяются тем, что объектом данного права законом признается не отдельная вещь, а определенная часть юридически неделимой вещи (дома) - жилая квартира или комната, находящийся в том же доме гараж или другое обособленное нежилое помещение, используемое в качестве офиса, магазина и в других нежилых целях.

В европейской малоэтажной архитектуре квартиры нередко были и являются "многоуровневыми", т.е. включают в себя помещения на различных этажах дома (от подвала до крыши). Е.А. Суханов отмечает, что возможность иметь в собственности даже относительно обособленную часть такой квартиры, находящуюся на одном этаже, привела к не вполне точному наименованию данного института "этажной собственностью". Как правило, имеется в виду право собственности именно на квартиру, в том числе "многоуровневую" ("вертикальную"), а не на "горизонтальный" этаж, состоящий из нескольких квартир²⁴. В таком виде институт "этажной собственности" стал традиционным для ряда европейских правовых порядков.

²³ Ахметьянова З.А. К вопросу об объектах права собственности // Юрист. 2013. № 23. С. 25 - 26.

²⁴ Суханов Е.А. О понятии недвижимости // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008 - 2012 гг. М.: Статут, 2013. С. 416.

В юридической литературе нет единого подхода к определению понятия "квартира в многоквартирном доме". Анализ различных позиций, высказанных в литературе по данному поводу, первым произвел Б.М. Гонгало, который выделил "концепцию фикции", "концепцию пространства", а также "концепцию материального объекта"²⁵.

Многokвартирный дом требует централизованного управления, поскольку он представляет собой сложное сооружение, связанное с необходимостью его постоянного технического и санитарного обслуживания. Однако одновременное существование права отдельной собственности на квартиру и права собственности на целый дом как объект прав нескольких собственников невозможно.

Советское законодательство не рассматривало квартиру как самостоятельный объект гражданского оборота. Квартира могла выступать объектом жилищных правоотношений, что же до объекта гражданских правоотношений, то в качестве такового рассматривался многоквартирный жилой дом в целом.

В современной литературе квартира рассматривается в качестве самостоятельного объекта прав. При этом многие авторы, рассматривая квартиру как объект прав, обращают также внимание на сложность такого объекта, входящего в состав дома. Так, по мнению П.В. Крашенинникова, жилое помещение представляет собой сложный объект, в состав которого в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан, а наряду с ним и другие вещи или имущественные права²⁶.

В отношении жилого дома как объекта прав П.В. Крашенинников отмечает, что многоквартирный дом может быть объектом правоотношений, например, объектом договора купли-продажи, но только в тех случаях, когда он не заселен и когда не сформированы (не выделены в натуре) такие

²⁵ Гонгало Б.М. Жилое помещение - объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 2 - 5.

²⁶ Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2003. С. 24.

объекты, как помещения (жилые и нежилые). После этого объектами гражданского, жилищного права становятся помещения со всеми вытекающими правовыми последствиями²⁷.

Е.А. Суханов отмечает, что жилые помещения - по сути составные (несамостоятельные) части недвижимых объектов (многоквартирных жилых домов), равно как нежилые помещения - составные части зданий²⁸.

При этом в Концепции развития законодательства о вещном праве предлагается следующее определение помещения как объекта гражданских прав - конструктивно и пространственно обособленная часть внутри здания (сооружения), пригодная для использования. Также говорится о том, что в отличие от здания оно (помещение) лишено материального выражения. При этом отдельными видами такого объекта, выделяемыми по их условному назначению, предлагается признавать жилые и нежилые помещения.

В проекте изменений в ГК РФ предложена норма, в соответствии с которой помещением признается часть здания или сооружения, ограниченная трехмерным замкнутым контуром, пригодная для использования (ст. 298). Для отграничения жилых помещений от иных подобных объектов предлагается закрепить признак пригодности для проживания.

В определении не отражена важная характеристика квартиры, состоящая в праве собственника квартиры на долю в общих помещениях дома, находящихся за пределами квартиры. В этой связи собственники помещений, находящихся в одном жилом доме, обязаны участвовать в общих затратах по его содержанию. Размеры затрат каждого собственника определяются отношением полезной площади жилых помещений или площади нежилых помещений в жилом доме, находящихся в отдельной собственности, к общей площади жилого дома, если иное не установлено соглашением собственников.

²⁷ Крашенинников П.В. Жилищное право. 7-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2010. С. 38.

²⁸ Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 1. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2011. С. 308.

Таким образом, авторы Концепции развития законодательства о вещном праве рассматривают помещения, находящиеся в здании, в качестве его части, что принципиально меняет существующий сейчас подход к определению квартиры в качестве объекта прав.

Понятие "квартира" законодательно не определено в законодательстве Республики Казахстан. В казахстанском законе термин "квартира" встречается 179 раз, но ее определение приравнено к термину "жилище". Согласно п. 42 ст. 2 Закона РК "О жилищных отношениях" жилое помещение (квартира) - отдельное помещение, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую площадь, так и нежилую площадь жилища.

В Законе РК "О жилищных отношениях" жилище определяется как отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям (п. 28 ст. 2 Закона РК "О жилищных отношениях"). Таким образом, казахстанский законодатель называет три вида жилищ: индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии.

В России жилым признается помещение, которое отвечает установленным санитарным, техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства и предназначено для постоянного проживания граждан (п. 2 ст. 15 ЖК РФ). При этом различают жилой дом, часть жилого дома, квартиру, часть квартиры и комнату.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (п. 3 ст. 16 ЖК РФ).

Ключевым элементом данного определения является указание на то, что квартира обеспечивает прямой доступ к помещениям общего пользования в многоквартирном доме. Иными словами, наличие отдельного входа, обеспечивающего непосредственную связь с местами общего пользования многоквартирного дома, составляет неотъемлемый признак квартиры.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (п. 4 ст. 16 ЖК РФ).

Таким образом, в жилищном законодательстве обеих стран в качестве жилища рассматриваются недвижимые вещи. В РК квартира по усмотрению собственника может быть использована в том числе и по нежилому назначению.

Отличием в законодательных подходах является то, что жилище в Законе РК "О жилищных отношениях" - это всегда изолированное от имущества других собственников и общего имущества помещение. В России законодатель признает жилищем часть дома и часть квартиры.

Представляется, что определение квартиры должно учитывать следующие обязательные характеристики квартиры как объекта прав. Во-первых, главная особенность квартиры в том, что она является частью многоквартирного дома. Во-вторых, определение должно учитывать существующее в практике разграничение полезной площади на жилую и нежилую площадь. В-третьих, важной характеристикой квартиры является право на долю в общих помещениях дома, находящихся за пределами квартиры, не составляющих ее части, но обслуживающих все квартиры многоквартирного дома.

Полагаем, что понятие "квартира в многоквартирном доме" можно сформулировать следующим образом: самостоятельная, функциональная часть многоквартирного жилого дома, состоящая из жилой и нежилой площади и предполагающая право на долю в общем имуществе дома.