



**Анджела Тельмановна
ГДЛЯН,**

соискатель кафедры
гражданского права
Университета имени
О.Е. Кутафина (МГЮА),
lab.kgp@msal.ru
125993, Россия, г. Москва,
ул. Садовая-Кудринская, д. 9

Проблемы классификации нежилых помещений

Аннотация. Необходимость классификации нежилых помещений обусловлена потребностью выработки эффективного правового регулирования имущественных отношений, объектом которых они являются. Гражданский кодекс РФ связывает особенности осуществления прав на нежилые помещения с их целевым назначением. В связи с этим обосновывается необходимость выявления возможных оснований для классификации видов нежилых помещений с целью выработки соответствующих правовых режимов. Проанализированы существующие в отечественной доктрине основания и виды классификаций нежилых помещений, предложен авторский подход к подобной дифференциации. Выявлено, что в легальную бинарную классификацию помещений не укладываются типы нежилых помещений, объединяющих в себе черты как жилых, так и нежилых помещений и требующих выработки специального правового режима.

Ключевые слова: нежилое помещение, жилое помещение, объект права, осуществление прав, правовой режим

DOI: 10.17803/2311-5998.2024.123.11.190-198

Angela T. GDLYAN,

Applicant of the Department of Civil Law
of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL),
lab.kgp@msal.ru

9, ul. Sadovaya-Kudrinskaya, Moscow, Russia, 125993

Problems of Classification of Non-Residential Premises

Abstract. The need to classify non-residential premises is due to the need to develop effective legal regulation of property relations, the object of which they are. The Civil Code of the Russian Federation links the specifics of the exercise of rights to non-residential premises with their intended purpose. In this connection, the need to identify possible grounds for classifying types of non-residential premises in order to develop appropriate legal regimes is justified. The bases and types of classifications of non-residential premises existing in the Russian doctrine are analyzed, and the author's approach to such differentiation is proposed. It was revealed that the types of non-residential premises that combine the features of both residential and non-residential premises and require the development of a special legal regime do not fit into the legal binary classification of premises.

Keywords: non-residential premises, residential premises, object of law, exercise of rights, legal regime

Понятие «нежилое помещение» было закреплено в российском законодательстве Гражданским кодексом РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ¹. В настоящее время нежилые помещения являются востребованными объектами хозяйственной деятельности. Статистика свидетельствует, что сделки по поводу нежилых помещений составляют весомую долю экономического оборота, имеющую тенденцию к увеличению. В связи с этим необходимо выработать эффективное правовое регулирование имущественного оборота в указанной сфере.

Понятие нежилого помещения в настоящее время объединяет в себе такие разнородные виды недвижимого имущества, как нежилые помещения в многоквартирных домах и нежилых зданиях (сооружениях), апартаменты и машино-места, помещения с гибким функциональным назначением, гостевые дома. При этом отсутствует законодательный подход, позволяющий эффективно регулировать оборот разных видов нежилых помещений, равно как и легальная их классификация.

Пункт 1 ст. 141.4 ГК РФ признает под нежилым помещением обособленную часть здания (сооружения), пригодную для целей, не связанных с проживанием граждан. В соответствии с п. 10 ч. 5 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»², в кадастр недвижимости вносятся сведения о назначении помещения — жилое или нежилое. Более детальной градации нежилых помещений по их целевому назначению закон не предусматривает.

Вместе с тем указанная норма ГК РФ связывает использование помещений с их целевым назначением. То есть именно пригодность для использования в соответствующих целях определяет объем и содержание правомочий правообладателя на то или иное нежилое помещение. Таким образом, особенности использования и распоряжения разными типами нежилых помещений связаны с их функциональными и конструктивными особенностями. В связи с этим возникает необходимость выработки оснований для типизации нежилых помещений и установления соответствующих правовых режимов.

Специалисты не раз обращали внимание на необходимость дифференцировать правовой режим разных видов нежилых помещений. В качестве релевантных признаков в основном выделялись функциональное назначение и способность (неспособность) выступать в гражданском обороте самостоятельными объектами прав.

Ю. В. Харитоновна предложила различать четыре вида нежилых помещений:

- нежилые помещения основного назначения, расположенные в жилых зданиях;
- нежилые помещения основного назначения, расположенные в нежилых зданиях (сооружениях);
- нежилые помещения вспомогательного назначения, расположенные в жилых зданиях;
- нежилые помещения вспомогательного назначения, расположенные в нежилых зданиях (сооружениях)³.

¹ URL: <https://rdgw.msaf.ru/rdweb/webclient/index.html> (дата обращения: 12.06.2024).

² СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.

³ Харитоновна Ю. В. Правовой статус нежилых помещений по российскому законодательству : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 9—10.



При этом под нежилыми помещениями вспомогательного назначения автор понимает лестничные площадки, коридоры и т.д. Подчеркивается, что нежилые помещения вспомогательного характера не могут быть использованы в гражданском обороте в качестве самостоятельных объектов. В этом случае остается неясным, с какой целью нужно объединять два, по сути, разных объекта недвижимости в одном понятии «нежилое помещение»?

Близкую позицию обосновала М. П. Рубанова, вводя определения «самостоятельное нежилое помещение» и «служебное нежилое помещение»⁴ и подразумевая под служебными помещениями объекты общей долевой собственности. В основе этой классификации лежит вид права на помещение, но именно разница в правовой природе нежилых помещений и объектов общей долевой собственности порождает сомнения в целесообразности их объединения в общем понятии.

Приведенная классификация, на наш взгляд, обусловлена более исследовательскими задачами, чем практической потребностью, поскольку легальное обозначение так называемых технических помещений, предназначенных для обеспечения нормального функционирования здания, гораздо более отражает их правовой режим — общее имущество собственников.

Правовые режимы нежилых помещений и общего имущества в строении имеют принципиальные отличия. Генетически это противоречие уводит к классической гражданско-правовой дискуссии о способности/неспособности помещений быть самостоятельным объектом прав⁵.

В науке гражданского права сосуществуют несколько подходов к решению этого вопроса. Е. О. Трубачев, исследуя нежилые помещения в нежилом строении, предложил рассматривать объекты общего пользования как единую недвижимую вещь, принадлежащую собственникам нежилых помещений на праве долевой собственности⁶. Представляется, что объекты общего имущества не следует включать в понятие нежилое помещение, поскольку они не могут быть признаны самостоятельными вещами, а выполняют исключительно служебную роль, являются принадлежностью здания (сооружения)⁷.

Предлагались и иные основания классификации нежилых помещений. Так, В. М. Ланда предложил различать нежилые помещения на основании их пространственно-организационных особенностей или площади. Автор экстраполировал классификацию жилых помещений на нежилые и предложил именовать нежилые помещения минимального размера «нежилыми комнатами»⁸. Под нежилой

⁴ Рубанова М. П. Правовой режим нежилых помещений и проблемы их участия в коммерческом обороте : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2008. С. 7.

⁵ Вавилин Е. В. Проблемы защиты гражданских прав // Известия вузов. Правоведение. 2009. № 1. С. 174—178.

⁶ Трубачев Е. О. Нежилые помещения как объекты недвижимости : автореф. дис. ...канд. юрид. наук. Томск, 2009. С. 25—26.

⁷ Суханов Е. А. Вещные права и права на нематериальные объекты // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2007. № 7 ; Вавилин Е. В. Кредитные и расчетные обязательства в гражданском праве России / под ред. З. И. Цыбуленко. Саратов, 2003. С. 26—52.

⁸ Ланда В. М. Особенности гражданско-правового регулирования аренды объектов недвижимости (на примере города Москвы) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. С. 18.

комнатой исследователь понимает «структурно обособленную часть здания или сооружения, находящуюся внутри него или за его пределами, не предназначенную для проживания граждан и идентифицированную в установленном законом порядке»⁹.

Такая классификация нежилых помещений представляется достаточно спорной с практической точки зрения, как и перспектива «унификации правовых норм, регулирующих оборот жилых и нежилых помещений»¹⁰. Для подобной классификации нежилых помещений недостаточно прояснены правовые основания.

П. В. Макеев предложил выделять в качестве разновидностей нежилого помещения нежилой дом, часть нежилого дома, нежилое помещение в нежилом здании (или многоквартирном доме), часть нежилого помещения в нежилом здании (или многоквартирном доме), нежилую комнату¹¹ и сформулировал соответствующие определения. При этом часть нежилого дома и часть нежилого помещения в нежилом здании (многоквартирном доме) определяются как несколько нежилых комнат в соответствующих доме, здании.

Следует отметить, что подобная классификация по количественно-пространственным признакам не отражает специфику целевого назначения объектов недвижимости, их роль в гражданско-правовом обороте, а следовательно, и не влияет на формирование их правового режима.

Более обоснованными, на наш взгляд, являются попытки классифицировать нежилые помещения по целевой специфике сооружений, в которых они находятся, поскольку в этом случае их правовой режим имеет отличия.

Е. В. Басос предлагает несколько классификаций помещений. Во-первых, автор, опираясь на критерий пригодности для самостоятельного использования, тоже подразделяет нежилые помещения на самостоятельные объекты права собственности и объекты, входящие в состав общего имущества строения¹².

Еще одним основанием для классификации нежилых помещений в исследовании указанного автора стал типологический признак — вид права на строение, в котором находятся помещения. Все помещения (жилые и нежилые) Е. В. Басос предлагает разделять на помещения, которые находятся в строениях, являющихся единым объектом права собственности, помещения, в строениях, разделенных на отдельные объекты, но принадлежащих одному собственнику, помещения в строениях, принадлежащие разным лицам.

Также исследователь предложила классифицировать нежилые помещения в зависимости от типа строения, в котором они находятся: нежилые помещения в жилом строении (многоквартирный дом) и нежилом строении.

Указанный вид оснований представляется более оправданным. Действительно, с точки зрения использования нежилых помещений закон устанавливает различия, которые в первую очередь связаны с наличием большего числа ограничений в жилом здании.

⁹ Ланда В. М. Указ. соч.

¹⁰ Ланда В. М. Указ. соч.

¹¹ Макеев П. В. К вопросу о видах нежилого помещения // Гражданин и право. 2012. № 5.

¹² Басос Е. В. Правовой режим помещения как объекта гражданских прав : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. С. 5.



Таким образом, по отношению к нежилым помещениям следует признать существенным критерий его местонахождения: необходимо различать нежилые помещения в жилом доме и нежилом здании, поскольку правовые режимы нежилых помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях различаются.

Согласно п. 1.2, пп. 4.1.6, 8.4.1, 8.5.1 постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 24.12.2020 № 44¹³, в многоквартирных домах и во встроенно-пристроенных к ним помещениях не допускается размещение микробиологических лабораторий (отделений), смежно с квартирами — отделений (кабинетов) магнитно-резонансной томографии. Согласно указанным установлениям, в многоквартирных домах и жилых домах запрещено размещение общественных туалетов, бань.

Закон г. Москвы от 03.07.2002 № 38 «О государственном контроле за учетом и использованием объектов нежилого фонда города Москвы» тоже подразделял объекты нежилого фонда на два типа: отдельно стоящие нежилые здания, строения, сооружения и их части и нежилые помещения в жилых домах, а также встроенно-пристроенные к ним помещения и их части (п. 2 ст. 2)¹⁴.

Кроме того, в жилых домах следует различать два вида принципиально разных имущественных объектов: нежилые помещения, способные выступать самостоятельными объектами правоотношений, и общее имущество собственников, права на которое следуют судьбе прав на жилые помещения.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Конституционного Суда РФ от 16.12.2010 № 1587-О-О, в многоквартирном доме могут находиться нежилые объекты, предназначенные для самостоятельного использования и не входящие в общее имущество многоквартирного дома, в связи с чем их правовой режим будет отличаться от правового режима нежилых помещений, установленного п. 1 ст. 290 ГК РФ и ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ.

Эта позиция представлена и в определении Высшего Арбитражного Суда РФ от 10.06.2011 № ВАС-6774/11 по делу № А56-14404/2009¹⁵, в котором определяющим критерием для нежилых помещений, представляющих собой самостоятельный объект недвижимости, стали непредназначенность для обслуживания более одного помещения и самостоятельное назначение. Суды установили, что спорные нежилые помещения были учтены как самостоятельные помещения, которые использовались разными владельцами для личных нужд.

¹³ Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 24.12.2020 № 44 (ред. от 14.04.2022) «Об утверждении санитарных правил СП 2.1.3678-20 Санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации помещений, зданий, сооружений, оборудования и транспорта, а также к условиям деятельности хозяйствующих субъектов, осуществляющих продажу товаров, выполнение работ или оказание услуг» (зарегистрировано в Минюсте России 30.12.2020 № 61953) // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru>, 31.12.2020 (дата обращения: 26.10.2024).

¹⁴ Закон г. Москвы от 03.07.2002 № 38 (ред. от 21.11.2007) «О государственном контроле за учетом и использованием объектов нежилого фонда города Москвы» // Ведомости Московской городской Думы. 2002. № 8. Ст. 164.

¹⁵ URL: <https://rdgw.msal.ru/RDWeb/webclient/index.html> (дата обращения: 23.05.2024).

Таким образом, в многоквартирном доме нежилое помещение должно обладать следующими признаками: не должно обслуживать более одного помещения и не должно использоваться собственниками для удовлетворения их бытовых нужд. В этом случае нежилое помещение в многоквартирном доме может быть самостоятельным объектом права. Особенности нежилых помещений в нежилом здании (сооружении) имеют следующие характерные признаки.

Во-первых, в нежилых зданиях (сооружениях), согласно общему правилу, собственник нежилого помещения обладает всеми правами и обязанностями по отношению к общему имуществу (ст. 259.1, 287.4, 287.5 ГК РФ).

Назначение нежилого помещения в нежилом здании собственник определяет по своему усмотрению, если это не противоречит его основному назначению — использованию не для проживания. В соответствии с принципом свободы договора стороны также могут в договоре аренды сами определить назначение нежилого помещения. В этом случае арендатор, согласно п. 4 ст. 421, п. 1 ст. 615 ГК РФ, обязан использовать нежилое помещение в соответствии с определенным сторонами назначением.

Каким образом критерий целевого назначения нежилых помещений влияет на регламентацию их использования и хозяйственного оборота? Законодатель определил в качестве релевантного признака нежилого помещения его непредназначенность для проживания. Следует отметить, что сам по себе указанный критерий по отношению как к нежилым помещениям, так и к жилым является спорным. Например, были высказаны сомнения, считать ли предназначенность для проживания определяющим признаком жилых помещений¹⁶.

В доктрине гражданского права сложились три подхода к проблеме. В соответствии с первым подходом релевантным признаком жилых помещений признается пригодность для проживания. Второй подход основан на утверждении, что основным признаком жилого помещения следует считать его предназначенность для проживания. Третий подход объединил в себе обе предыдущие идеи.

Специфически рассматривает категорию предназначенности Д. А. Формакидов, обращая внимание на то, что предназначенность помещения не может рассматриваться как его характеристика, поскольку является его функцией в гражданско-правовых отношениях. Только факт признания правом помещения жилым (его государственная регистрация таковым) позволяет его использовать по этому назначению¹⁷.

Применительно к нежилым помещениям также следует обратить внимание на неоднозначность критерия «непредназначенность для проживания». ГК РФ под назначением нежилых помещений понимает использование в целях, не связанных с проживанием граждан (п. 1 ст. 141.4 ГК РФ).

Между тем в последние десятилетия на рынке сформировалось несколько видов недвижимости, которые по своему фактическому использованию и признакам

¹⁶ *Макеев П. В.* О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения // URL: <https://rdgw.msal.ru/RDWeb/webclient/index.html> (дата обращения: 06.05.2024) ; *Формакидов Д. А.* Договорное регулирование жилищных отношений. М. : Статут, 2024. С. 102—106.

¹⁷ *Формакидов Д. А.* Указ. соч. С. 105.



не укладываются в прокрустово ложе бинарной системы жилых и нежилых помещений, установленной в отечественном законодательстве. Речь, в частности, идет о таких помещениях, как апартаменты, гостевые дома. Является ли определяющей для нежилых помещений и в этом случае характеристика «непредназначенность для проживания»? И как влияет эта особенность на правовой режим такого объекта недвижимости?

Согласно ст. 16, 19 Жилищного кодекса РФ¹⁸, правовой режим не распространяется на апартаменты, они отнесены к одному из видов гостиничных номеров¹⁹. Возможно, апартаменты следует вывести из категории нежилых помещений, поскольку в настоящее время этот вид недвижимости на рынке активно используется (покупается, продается), в том числе в качестве помещения для постоянного проживания.

Для регулирования отношений с указанными видами нежилых помещений целесообразно было бы ввести понятие «жилое помещение коммерческого назначения».

Во-первых, режим жилого помещения обязывает соблюдать технические, основные санитарно-эпидемиологические требования, что обеспечит безопасность пребывания в них. Вместе с тем коммерческое назначение устанавливает режим ограничения жилищных прав. Это поможет примирить требования к достаточной инсоляции, уровню шума, наличию социальной инфраструктуры (детских садов, школ, поликлиник) с потребностью решать эффективно и оперативно проблемы обеспечения населения жильем.

Таким образом, критерий «непредназначенность для проживания» не является универсальным для нежилых помещений.

Нежилые помещения в нежилых зданиях (сооружениях) также нуждаются в классификации с целью эффективного регулирования отношений. Как говорилось ранее, основным критерием для классификации нежилых помещений следует признать их целевое назначение, которое определяется конструктивными, противопожарными, санитарно-эпидемиологическими требованиями к их отдельным видам, отраженными в проектно-технической документации (техническом плане) здания (сооружения).

В связи с этим представляется целесообразным обращение к требованиям разнотраслевого законодательства в сфере использования нежилых помещений.

Исходя из действующих нормативно-правовых установлений, важным фактором, определяющим правовой режим нежилых помещений, является предназначенность (непредназначенность) для пребывания в них людей. Для обеспечения безопасности и установления ответственности за безопасность нежилых помещений фактор приспособленности нежилых помещений для пребывания (кратковременного или длительного) в них граждан имеет принципиальное значение.

В отношении разных видов нежилых помещений, расположенных внутри нежилых зданий, особые правила устанавливают строительные нормы. Так, в Своде

¹⁸ СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 14.

¹⁹ Постановление Правительства РФ от 18.11.2020 № 1860 (ред. от 08.05.2024) «Об утверждении Положения о классификации гостиниц» // СЗ РФ. 2020. № 48. Ст. 7721.

правил, утвержденных приказом Минстроем РФ²⁰, выделены нежилые помещения с постоянным пребыванием людей и нежилые помещения с массовым пребыванием людей. Помещения, в которых предусматривается пребывание более 50 человек, Свод относит к нежилым помещениям с массовым пребыванием людей. Помещения, в которых предусмотрено непрерывное пребывание людей более двух часов, в названном документе отнесены к помещениям с постоянным пребыванием людей.

Кроме того, к эксплуатации определенных видов нежилых помещений устанавливаются определенные Санитарно-эпидемиологические требования²¹.

Для нежилых помещений, в которых предусмотрено постоянное либо массовое пребывание людей (например, для помещений, в которых осуществляется реализация продукции производственно-технического назначения, товаров для личных и бытовых нужд (разд. III Санитарных правил СП 2.1.3678-20); помещений, зданий, сооружений для оказания медицинских услуг (разд. IV Санитарных правил СП 2.1.3678-20) и т.д.) установлены специальные требования.

Технические нормы предписывают также выделять в нежилом здании нежилые помещения основного функционального назначения (образовательные учреждения, объекты спортивного назначения, административные, производственные помещения и т.д.) и вспомогательные нежилые помещения, к которым отнесены вестибюли, лестничные клетки, коридоры, уборные, гардеробные, кубовые и душевые, а также подвальные помещения при магазинах, не используемые под торговый зал²².

Таким образом, все нежилые помещения в нежилом здании (сооружении) обладают следующими релевантными признаками.

- во-первых, нежилые помещения предназначены не для проживания граждан;
- во-вторых, нежилые помещения предназначены для самостоятельного использования;
- в-третьих, назначение нежилого помещения может быть определено технической документацией, соглашением сторон, решением собственника, согласно установлениям законодательства.

Подводя некоторые итоги, можно отметить, что в соответствии с действующим законодательством нежилые помещения определяются через несколько ключевых признаков.

Во-первых, это назначение. Нежилые помещения предназначены для ведения хозяйственной деятельности, включая коммерческие, производственные, складские и иные виды деятельности, не связанные с проживанием граждан. Целевое

²⁰ Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19.05.2022 № 389 п/р «Об утверждении СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общие здания и сооружения»» // URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/3b7/SP-118.pdf> (дата обращения: 04.11.2024).

²¹ Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 24.12.2020 № 44 // URL: <http://pravo.gov.ru> 31.12.2020 (дата обращения: 14.08.2024).

²² Письмо Минжилкомхоза РСФСР от 09.03.1977 № 15-1-103 «О классификации помещений зданий гражданского назначения» // URL: <https://rdgw.msal.ru/RDWeb/webclient/index.html> (дата обращения: 08.05.2024).



назначение и функциональное использование нежилых помещений определяют объем и содержание правомочий сторон.

Нежилые помещения различаются по признаку местонахождения: в многоквартирном доме либо в нежилом здании (сооружении). Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме имеет установленные законом ограничения.

Все нежилые помещения могут находиться в частной или государственной собственности и могут быть предметом аренды или залога.

Вместе с тем в гражданском обороте используются нежилые помещения, содержающие в себе признаки как жилых, так и нежилых помещений (апартаменты, гостевые дома). Этот вид помещений целесообразно определить как жилые помещения коммерческого назначения, подразумевая под этим ограниченное осуществление жилищных прав их правообладателями.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. *Басос Е. В.* Правовой режим помещения как объекта гражданских прав : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — М., 2015.
2. *Вавилин Е. В.* Кредитные и расчетные обязательства в гражданском праве России / под ред. З. И. Цыбуленко. — Саратов : Изд-во Саратовской государственной академии права, 2003. — С. 26—52.
3. *Вавилин Е. В.* Проблемы защиты гражданских прав // Известия вузов. — Правоведение. — 2009. — № 1. — С. 174—178.
4. *Ланда В. М.* Особенности гражданско-правового регулирования аренды объектов недвижимости (на примере города Москвы) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — М., 2009.
5. *Макеев П. В.* К вопросу о видах нежилого помещения // Гражданин и право. — 2012. — № 5.
6. *Макеев П. В.* О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения // URL: <https://rdgw.msal.ru/rdweb/webclient/index.html>.
7. *Рубанова М. П.* Правовой режим нежилых помещений и проблемы их участия в коммерческом обороте : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — СПб., 2008.
8. *Суханов Е. А.* Вещные права и права на нематериальные объекты // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. — 2007. — № 7.
9. *Трубачев Е. О.* Нежилые помещения как объекты недвижимости : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — Томск, 2009.
10. *Формакидов Д. А.* Договорное регулирование жилищных отношений. — М. : Статут, 2024. — 412 с.
11. *Харитонова Ю. В.* Правовой статус нежилых помещений по российскому законодательству : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — М., 2006.