

# НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ КАК САМОСТОЯТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

Наксыл Ч.Г.<sup>1</sup>, Несмеянова И.А.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Наксыл Чингис Георгиевич – студент,  
программа магистратуры: юрист для частного бизнеса и власти,  
юридический факультет;

<sup>2</sup>Несмеянова Ирина Алексеевна – кандидат юридических наук, доцент,  
Департамент правового регулирования экономической деятельности,  
Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации,  
г. Москва

**Аннотация:** в представленной статье рассматриваются правовой статус нежилого помещения как объекта гражданских прав, возможность отнесения его к категории объектов гражданских прав, проблема определения понятия нежилого помещения, а также связанную в связи с этим возможность участия данного объекта в гражданском обороте.

**Ключевые слова:** нежилое помещение, помещение, объект гражданских прав.

В современном обществе нежилые помещения все чаще выступают самостоятельным объектом правоотношения, в связи с этим возникает необходимость детальной регламентации самого понятия «нежилое помещение». Исследуя понятие нежилого помещения, стоит рассмотреть его отдельные характеристики для того, чтобы ясно понимать, какова специфика данного объекта правоотношений. Для начала стоит отметить, что по классификации вещей, исходя из смысла ст.130 ГК РФ [2], помещение как обособленная часть здания, сооружения относится к категории недвижимого имущества. Однако современное гражданское законодательство не содержит четкого определения нежилого помещения и что конкретно может подпадать под данное определение мы можем выяснить лишь только с помощью аналогии закона и права и анализа сложившейся судебной практики.

В современном праве существует определение только жилого помещения, и регламентируется данное определение ч. 2 ст. 15 ЖК РФ [3], п. 4 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»[5]. Согласно данной норме, «жилым помещением признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания». Однако из данного определения по аналогии мы можем выяснить, что к нежилому помещению стоит применять только признаки «изолированность» и тот факт, что у него должно быть целевое назначение, не связанное с проживанием граждан.

Анализируя законодательное закрепление понятия «нежилое помещение» мы можем видеть, что самого определения, которое бы подходило ко всем сферам, нет. Есть отдельное определение для нежилого помещения в многоквартирном доме (что является одним из случаев применения нежилых помещений – для обслуживания нужд многоквартирного дома и его жильцов). В Постановлении Правительства РФ от 06.05.2011 г. №345 указано следующее «нежилое помещение в многоквартирном доме» [6] - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом, либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям в настоящих Правилах приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией)» [6]

В ст. 2 закона города Москвы «О контроле за использованием объектов недвижимости в городе Москве» определено понятие «объект нежилого фонда», согласно которому «объекты нежилого фонда - находящиеся в собственности города Москвы отдельно стоящие нежилые здания, строения, сооружения и их части, нежилые помещения в жилых домах, включая встроенно-пристроенные, а также иные помещения нежилого назначения, не отнесенные к жилищному фонду, в том числе, расположенные за пределами города Москвы» [7]

Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 г. №37 дано определение нежилому зданию, согласно которому это здание, «предназначенное для использования для производственных, торговых, культурно-

просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целей» [8].

По мнению Б.М. Гонгало, «в зависимости от функционального назначения нежилые помещения бывают производственными, административными (конторскими), торговыми, складскими и т.д.» [10, с. 70]. Таким образом, указанный автор отмечает целевую составляющую как обязательный критерий определения нежилого помещения.

Сам термин «помещение» в законодательстве был отражен в Федеральном законе №72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» [9] и характеризовался как «единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых и иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований», но в настоящее время указанный закон утратил силу и, соответственно, использование представленного понятия больше не регламентировано нормой закона. На наш взгляд, определение понятия «помещения» без деления по принципу возможности использования в качестве жилища изначально представляется ошибочным, поскольку именно это является основополагающим признаком классификации. При этом, немаловажным был факт закрепления признака «выделенности в натуре», поскольку для признания помещения самостоятельным объектом правоотношения мы должны четко понимать его границы с целью недопущения нарушения прав и законных интересов третьих лиц, к примеру, использующих или владеющих смежными помещениями.

Следующий аспект, который не позволял, безусловно, применять данное определение, относится к тому факту, что в представленном определении указано, что помещение должно быть или частью жилого здания, или непосредственно связанный с жилым помещением объект. На практике, большинство нежилых помещений не имеют никакой связи с жилым зданием, например, складские или производственные помещения, которые, исходя из смысла норм жилищного законодательства и градостроительных норм, размещать в жилых зданиях не допускается.

Важным является тот факт, что законодатель признает существования помещения как обособленного объекта недвижимого имущества, данный вывод мы можем сделать на основании анализа нормы ст. 4 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [4], поскольку в указанной норме «помещение» (без деления по целевому назначению) представлен как объект недвижимости, подлежащий кадастровому учету.

Из данной нормы закона можно сделать вывод, что помещение, в том числе и нежилое, является самостоятельным объектом недвижимости.

### *Список литературы*

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Официальный текст Конституции РФ с внесенными поправками от 21.07.2014 опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 01.08.2014).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // «Собрание законодательства РФ, 05.12.1994», № 32, ст. 3301.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017) // «Собрание законодательства РФ», 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4344.
5. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // «Собрание законодательства РФ», 06.02.2006, № 6, ст. 702.
6. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 26.12.2016) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // «Собрание законодательства РФ», 30.05.2011, № 22, ст. 3168
7. Закон г. Москвы от 03.06.2009 № 17 (ред. от 25.04.2012) «О контроле за использованием объектов недвижимости в городе Москве» // «Ведомости Московской городской Думы», 17.07.2009, № 6, ст. 148.
8. Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 (ред. от 04.09.2000) «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» // «Строительная газета», № 28,

- 23.08.1999 (Инструкция (начало)), «Строительная газета», № 32, 20.08.1999 (Инструкция (продолжение)), «Строительная газета», № 33, 27.08.1999 (Инструкция (продолжение)), «Строительная газета», № 36, 17.09.1999 (Инструкция (окончание)), «Строительная газета», № 37, 24.09.1999 (Приложения 1 - 3).
9. Федеральный закон от 15.06.1996 № 72-ФЗ (ред. от 21.03.2002) «О товариществах собственников жилья» // «Собрание законодательства РФ», 17.06.1996, № 25, ст. 2963. Утратил силу с 1 марта 2005 года в связи с принятием Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ.
10. *Гонгало Б.М.* Жилые и нежилые помещения - объекты недвижимости// Российское право: образование, практика, наука. № 9 (62), 2009. С. 26-30.
11. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» // [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru/](http://www.consultant.ru/) (10.05.2017).