

**Шметкова Ольга Геннадьевна**

студент магистратуры  
Российской академии народного хозяйства и государственной  
службы при Президенте Российской Федерации  
Сибирский институт управления  
Новосибирск, Россия

**К ВОПРОСУ ОБ ОСНОВАНИЯХ КЛАССИФИКАЦИИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

---

**Аннотация**

Анализируются проблемы классификации нежилых помещений в действующем российском законодательстве. Установлено, что нормативное закрепление понятия «нежилое помещение» ограничивается бинарным признаком – отсутствием предназначенности для постоянного проживания, что не позволяет адекватно учитывать функциональную, конструктивную и правовую разнородность данной категории недвижимости. Рассматриваются доктринальные подходы к типизации, выявляются их сильные и слабые стороны. На основе анализа норм ГК РФ, ЖК РФ, судебной практики (включая позиции КС РФ и ВАС РФ) и строительных норм было предложено выделять три ключевых критерия классификации. Особое внимание уделено гибридным объектам (апартаменты, гостевые дома), для которых обосновывается выделение в особую подкатегорию – жилые помещения коммерческого назначения. Сделан вывод о необходимости законодательного закрепления дифференцированной типологии нежилых помещений с целью повышения эффективности правового регулирования и снижения рисков правоприменительных ошибок.

**Ключевые слова:** нежилое помещение, общее имущество собственников

---

Юридическая категория «нежилое помещение» объединяет под собой широкий спектр имущественных объектов, отличающихся высокой степенью неоднородности. В эту группу входят как традиционные площади в жилых и коммерческих зданиях, так и такие современные формы, как апартаменты, гостевые дома, машино-места, а также объекты с переменным целевым назначением. Отсутствие в законе унифицированной классификационной системы, построенной на четких критериях, создает правовую неопределенность. Это, в свою очередь, осложняет процесс правового регулирования их оборота и препятствует корректному применению специализированных правовых режимов к различным подвидам.

Часть первая ГК РФ [1] устанавливает, что правовой статус нежилого помещения приобретает обособленная часть капитального строения, которая может использоваться для задач, исключающих возможность постоянного проживания в нем физических лиц (п. 1 ст. 141.4 ГК РФ). В то же время, процедура государственного кадастрового учета фиксирует в реестре недвижимости только ключевую характеристику назначения объекта – отнесение его к категории жилых или нежилых помещений, не углубляясь в дальнейшую детализацию (п. 10 ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [3]).

Более детализированная типизация по функциональным, конструктивным или правовым признакам законом не предусмотрена. Вместе с тем ст. 141.4 ГК РФ увязывает правомочия собственника с целевым назначением объекта, что подчёркивает значимость функциональных характеристик для определения содержания и пределов использования нежилого помещения.

В научной литературе неоднократно высказывалась необходимость формирования дифференцированных правовых режимов, учитывающих специфику различных категорий нежилых помещений. В рамках научной дискуссии в качестве ключевых критериев для систематизации данных объектов наиболее часто выдвигались два параметра. Первый – это фактическое функциональное использование помещения (его целевое назначение). Второй – наличие у объекта свойств, позволяющих ему быть обособленным и автономным объектом гражданско-правовых отношений, т.е. выступать самостоятельным предметом для сделок и иных юридических действий.

В доктрине предпринимались попытки детальной систематизации, как, например, в работе Ю.В. Харитоновой. Ею была предложена четырехчленная классификация, дифференцирующая нежилые помещения по признаку их основной или обслуживающей функции, а также по виду здания-носителя – жилого или нежилого. К первой группе отнесены основные помещения в жилых зданиях, ко второй – основные в нежилых, к третьей – вспомогательные (коммуникационные и технические) в жилых, и к четвертой – аналогичные вспомогательные помещения в нежилых сооружениях [14].

Особое внимание в указанной классификации уделяется правовому режиму вспомогательных помещений. Исследователь специально отмечает, что такие объекты не обладают необходимой правовой обособленностью и, следовательно, не могут отчуждаться или иным образом участвовать в гражданском обороте сами по себе, отдельно от основного имущественного комплекса. Однако объединение в рамках одного понятия вещей, принципиально различающихся по правовой природе (самостоятельные объекты и элементы общего имущества), вызывает вопросы. Особенно это актуально в свете того, что правовой режим технических и вспомогательных помещений в научной литературе и судебной практике традиционно соотносится с категорией общего имущества собственников помещений, а не с самостоятельными объектами недвижимости.

Аналогичную позицию заняла М.П. Рубанова [11], введя деление на самостоятельные и служебные нежилые помещения, причём последними считались элементы общего имущества. Однако различие в правовом статусе – между объектами индивидуальной собственности и долями в общей собственности – делает сомнительной целесообразность их включения в единое понятие, поскольку это ведёт к смешению различных правовых конструкций.

Подобные классификации, по-видимому, носят преимущественно исследовательский характер и не отвечают практическим потребностям правоприменения. В то же время правовой режим общего имущества и самостоятельно обособленных помещений принципиально различен, следовательно, мы возвращаемся к исходному вопросу юридической доктрины: по каким признакам следует устанавливать, может ли помещение выступать в гражданском обороте как независимый объект права, либо его правовой статус является производным и несамостоятельным [8].

В научной литературе сформулированы различные позиции относительно правовой судьбы вспомогательных помещений. Один из подходов, предложенный Е.О. Трубачевым, заключается в квалификации таких технических и коммуникационных пространств в нежилых зданиях как единого объекта недвижимости. Согласно этой точке зрения, право собственности на него должно принадлежать всем владельцам основных помещений в здании на праве общей долевой собственности [12]. Однако представляется, что более верным является иной путь – сужение понятия «нежилое помещение» путем исключения из него объектов сугубо обслуживающего назначения. Правовым основанием для этого служит отсутствие у них ключевых признаков самостоятельной вещи; их юридическая природа соответствует статусу принадлежностей или составных частей основного здания (сооружения), не предназначенных для автономного оборота.

Среди предложенных в науке систематизаций выделяется подход П.В. Макеева, в основе которого лежит пространственно-количественный принцип. Автор разграничивает такие категории, как отдельно стоящее нежилое здание, его обособленная часть, изолированное помещение внутри строения, сегмент такого помещения, а также отдельная комната [10]. Несмотря на свою четкость, данная классификация подвергается критике за не учёт функционального назначения объектов и их реальной роли в имущественном обороте. Вследствие этого она не

может служить адекватным основанием для разработки специализированных правовых режимов, соответствующих разнородной природе нежилых помещений.

Более перспективными представляются попытки типизации, основанные на функциональных и правовых особенностях сооружений, в которых расположены помещения. В частности, Е.В. Басос предложила многоаспектную типологию, основанную на трех различных критериях. Первый критерий – степень правовой автономии помещения. Согласно ему, выделяются помещения, выступающие как самостоятельные объекты права собственности, и помещения, являющиеся составной частью общего имущества многоквартирного или нежилого здания. Второй критерий связан с правовым режимом здания в целом. Здесь рассматриваются помещения в строениях, находящихся в собственности одного лица; помещения в зданиях, которые, будучи разделены на самостоятельные объекты, все же принадлежат единственному правообладателю; и, наконец, помещения в зданиях с множественностью собственников. Третий критерий относится к функциональному назначению самого здания-носителя, разграничивая помещения, расположенные в жилых и нежилых строениях [7].

Это основание представляется наиболее оправданным с позиций правоприменительной практики. Действительно, нормативное регулирование использования нежилых помещений в жилых и нежилых зданиях существенно отличается. В многоквартирных домах действует ряд ограничений, в том числе связанных с санитарными, противопожарными и жилищными нормами, что обусловлено интересами жильцов.

Таким образом, ключевым критерием следует признать местонахождение нежилого помещения – в жилом или нежилом строении. Внутри жилых зданий, в свою очередь, необходимо разделять два вида объектов:

- обособленные нежилые помещения, способные функционировать как самостоятельные объекты недвижимости;
- элементы общего имущества, права на которые тесно связаны с правами на жилые помещения.

Конституционный Суд РФ в определении от 16.12.2010 № 1587-О-О [5] подтвердил возможность существования в многоквартирных домах нежилых объектов, не входящих в состав общего имущества и предназначенных для независимого использования. Их правовой режим, следовательно, не подпадает под действие п. 1

ст. 290 ГК РФ и ч. 1 ст. 36 ЖК РФ [2].

Аналогичная правовая позиция выражена в определении ВАС РФ от 10.06.2011 № ВАС-6774/11 по делу № А56-14404/2009 [6], где в качестве определяющих признаков самостоятельного нежилого помещения были названы:

- отсутствие функции обслуживания нескольких помещений;
- наличие индивидуального функционального назначения;
- обособленность в учётных документах;
- фактическое использование разными лицами в своих интересах.

Таким образом, ключевым условием для обретения нежилым помещением, расположенным в многоквартирном доме, статуса автономного объекта гражданских прав является его функциональная независимость. Помещение не должно выполнять обслуживающих функций по отношению к иным помещениям в доме, а также не может быть предназначено для удовлетворения хозяйственно-бытовых потребностей собственников жилья.

Правовой режим нежилых помещений в обособленных нежилых зданиях (сооружениях) характеризуется специфическими чертами. Первая особенность заключается в том, что правообладатели этих помещений одновременно являются участниками правоотношений, связанных с общим имуществом всего здания. Их права и обязанности в этой сфере регламентированы специальными нормами гражданского законодательства (ст. 259.1, 287.4, 287.5 ГК РФ). Вторая особенность касается свободы в определении назначения объекта. Собственник вправе самостоятельно устанавливать конкретный вид использования помещения, при единственном законодательном ограничении – запрете на его применение для целей постоянного проживания. Данный принцип распространяется и на договорные отношения: при аренде стороны вправе детально согласовать специальное целевое назначение помещения, соблюдение которого становится обязанностью арендатора в силу прямого указания закона (п. 4 ст. 421, п. 1 ст. 615 ГК РФ).

Важно отметить, что критерий непредназначенности для проживания, закреплённый в п. 1 ст. 141.4 ГК РФ, не является абсолютным. На практике сформировались объекты недвижимости, не подпадающие под бинарное деление на «жилые» и «нежилые», такие как апартаменты или гостевые дома. Их фактическое использование нередко включает элементы временного проживания, что ставит под сомнение универсальность указанного критерия.

В теории гражданского права сформировались три ключевых направления в понимании сущности жилого помещения. Первое направление делает акцент на материальном, объективном критерии – фактической пригодности объекта для круглогодичного проживания людей, учитывая его санитарные, технические и конструктивные характеристики. Второе направление отдает приоритет формально-юридическому признаку, рассматривая в качестве жилого лишь то помещение, которое зарегистрировано или официально предназначено для этой цели в соответствии с законом. Третья, синтетическая позиция, объединяет оба аспекта, полагая, что жилым может быть признано только помещение, которое одновременно является пригодным для проживания и имеет соответствующее юридическое назначение [13].

Применительно к нежилым помещениям критерий «непредназначенности для проживания» также нуждается в уточнении. Действующее законодательство не запрещает временное пребывание людей в нежилых помещениях – напротив, отраслевые нормы (строительные, санитарные) прямо регулируют условия такого пребывания.

Так, Свод правил СП 118.13330.2022, утверждённый приказом Минстроя России от 19.05.2022 № 389/пр, дифференцирует нежилые помещения по признаку характера пребывания [4]:

- с постоянным пребыванием – более 2 часов непрерывно;
- с массовым пребыванием – более 50 человек одновременно.

Это свидетельствует о том, что возможность пребывания людей не исключает нежилого статуса помещения, однако требует соблюдения повышенных требований к безопасности и ответственности за её обеспечение.

На основании изложенного можно сформулировать три ключевых признака нежилых помещений в нежилых зданиях (сооружениях):

- использование не для целей постоянного проживания;
- возможность самостоятельного функционирования как объекта гражданских прав;
- определение конкретного назначения в технической документации, решением собственника или соглашением сторон в рамках закона.

Подводя итог, следует отметить, что действующее законодательство определяет нежилое помещение через совокупность признаков:

- функциональное назначение – использование в хозяйственных, коммерческих, производственных или иных целях, не связанных с проживанием;
- местонахождение – в жилом или нежилом здании, что определяет степень регулирования и ограничений;
- правоспособность – способность выступать самостоятельным объектом гражданских прав либо входить в состав общего имущества.

Значительные трудности для правового регулирования создают объекты двойственной природы, такие как апартаменты и гостевые дома, которые одновременно обладают признаками как жилых, так и нежилых помещений. С целью преодоления этой классификационной неопределенности в юридической науке выдвигается идея о выделении их в особую, самостоятельную категорию – «жилые помещения коммерческого назначения». Суть данного предложения заключается в том, что в отношении этих объектов право на проживание реализуется в ограниченном, усеченном объеме. Такое ограничение проистекает из их особого юридического статуса и специфики эксплуатации, которые отличаются от режима обычного жилого помещения [9].

#### **Список использованных источников**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025, с изм. от 25.11.2025) // Российская газета, № 238-239, 08.12.1994.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 04.11.2025) // Российская газета, № 1, 12.01.2005.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 15.12.2025) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета, № 156, 17.07.2015.
4. Приказ Минстроя России от 19.05.2022 № 389/пр «Об утверждении СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения» // СПС «КонсультантПлюс».
5. Определение Конституционного Суда РФ от 16.12.2010 № 1587-О-О // СПС «КонсультантПлюс».
6. Определение ВАС РФ от 10.06.2011 № ВАС-6774/11 по делу № А56-14404/2009 // СПС «КонсультантПлюс».



7. Басос Е.В. Правовой режим помещения как объекта гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. EDN: ZPXSRL.
8. Вавилин Е.В. Проблемы защиты гражданских прав // Известия вузов. Правоведение. 2009. № 1. EDN: KWVDHB.
9. Гдлян А.Т. Понятие «нежилое помещение» в доктрине и законодательстве Российской Федерации // Хозяйство и право. 2024. № 8. DOI: 10.18572/0134-2398-2024-8-63-73. EDN: WCXLFO.
10. Макеев П.В. К вопросу о видах нежилого помещения // Гражданин и право. 2012. № 5. EDN: OZDPIJ.
11. Рубанова М.П. Правовой режим нежилых помещений и проблемы их участия в коммерческом обороте: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2008. EDN: NKKPXN.
12. Трубачев Е.О. Нежилые помещения как объекты недвижимости: автореф. дис. ...канд. юрид. наук. Томск, 2009.
13. Формакидов Д.А. Договорное регулирование жилищных отношений. М.: Статут, 2024.
14. Харитонов Ю.В. Правовой статус нежилых помещений по российскому законодательству: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. EDN: NKEUWP.