

## Понятие нежилого помещения: публично-правовой аспект

**Аннотация.** В статье с точки зрения градостроительного права рассматривается понятие помещения, используемое публичными отраслями права. Новизна исследования состоит в том, что в литературе помещение исследуется прежде всего с точки зрения возможности выступать в качестве предмета гражданско-правовых сделок, в данной же статье раскрывается смысл, вкладываемый законодателем в понятие помещения с точки зрения административного, градостроительного, уголовного законодательства, норм о безопасности зданий и сооружений, санитарных норм и правил. Может ли быть помещение в составе некапитальных строений? И как это связано с режимом недвижимости? Может ли быть строение с одним помещением? От этого зависит, например, нужно ли торговый павильон оборудовать противопожарной сигнализацией, можно ли курить на летней веранде предприятия общественного питания, обязательно ли оборудовать павильон системами рециркуляции воздуха и многое другое. Как понять, что перед нами: отдельное помещение или часть другого помещения? От этого зависит и возможность постановки на кадастровый учет, и техническое оснащение помещения. Может ли помещение быть не изолированным, а проходным? С этим вопросом долгое время сталкивалась практика правоприменения в части кадастрового учета нежилых помещений. Рассматривается, какую роль имеет назначение помещения: во-первых, возможность самостоятельного использования, во-вторых, наличие функционального назначения. Так, в качестве иллюстрации исследуется вопрос, что будет, если разместить ночной клуб в помещении склада, а медицинскую клинику — в бывшем помещении магазина. В статье также проводится сравнение правового режима помещения как объекта гражданского права с правовым режимом помещения как объекта публичного права. Раскрываются общие правовые признаки нежилого помещения, характерные для множества отраслей публичного права.

**Ключевые слова:** нежилое помещение; система безопасности зданий и сооружений; назначение помещения; кадастровый учет помещений; хищение из помещения; помещение; здание; сооружение; капитальное строение; некапитальное строение.

**Для цитирования:** Вербицкая Ю. О. Понятие нежилого помещения: публично-правовой аспект // Актуальные проблемы российского права. — 2023. — Т. 18. — № 4. — С. 172–183. — DOI: 10.17803/1994-1471.2023.149.4.172-183.

**Благодарности.** Статья подготовлена в рамках реализации научного проекта «Современное градостроительство: новые вызовы», отобранного по итогам конкурса научных проектов ведущих научных школ УрГЮУ имени В.Ф. Яковлева 2023–2024 гг.

---

© Вербицкая Ю. О., 2023

\* Вербицкая Юлия Олеговна, преподаватель кафедры земельного, градостроительного и экологического права Уральского государственного юридического университета имени В.Ф. Яковлева  
Комсомольская ул., д. 21, г. Екатеринбург, Россия, 620137  
verbickaya\_j@mail.ru

## The Concept of Non-Residential Premises: Public Law Aspect

**Yulia O. Verbitskaya**, Lecturer, Department of Land, Urban Planning and Environmental Law, the Urals State Law University named after V.F. Yakovlev  
ul. Komsomolskaya, d. 21, Ekaterinburg, Russia, 620137  
verbickaya\_j@mail.ru

**Abstract.** The paper deals with the concept of premises used by public branches of law from the point of view of urban planning law. The study is original in that that in literature premises are studied primarily considering the possibility to act as the subject of civil law transactions. This paper reveals the meaning invested by the legislator in the concept of premises from the point of view of administrative, urban planning, criminal legislation, norms on safety of buildings and structures, sanitary norms and rules. Can there be premises as part of non-permanent structures? How does this relate to the real estate regime? Can there be one-room premises? It depends, for example, whether a trade pavilion needs to be equipped with a fire alarm, whether it is possible to smoke on the summer veranda of a public catering facility, whether it is necessary to equip the pavilion with air recirculation systems, and much more. How to understand what is in front of us: a separate premises or part of other premises? The possibility of cadastral registration and the technical equipment of the premises depend on this. Can the premises be non-isolated, but passable? This issue has long been faced by the practice of law enforcement in terms of cadastral registration of non-residential premises. The author considers what role the purpose of the premises has: firstly, the possibility of independent use, and secondly, the presence of a functional purpose. So, as an illustration, the question is being investigated, what will happen if you place a nightclub in a warehouse, and a medical facility in a former shop? The paper also compares the legal regime of premises as an object of civil law with the legal regime of premises as an object of public law. The general legal features of non-residential premises, characteristic of many branches of public law, are revealed.

**Keywords:** non-residential premises; security system of buildings and structures; purpose of the premises; cadastral registration of premises; theft from the premises; room; building; premises; capital structure; non-permanent structure.

**Cite as:** Verbitskaya YuO. Ponyatie nezhilogo pomeshcheniya: publichno-pravovoy aspekt [The Concept of Non-Residential Premises: Public Law Aspect]. *Aktual'nye problemy rossijskogo prava*. 2023;18(4):172-183. DOI: 10.17803/1994-1471.2023.149.4.172-183. (In Russ., abstract in Eng.).

**Acknowledgments.** The paper is prepared in line with the Research Project «Modern Urban Planning: New Challenges», selected in the Research Project Competition for the leading schools of thought of Ural State Law University in 2023–2024.

— А что это вообще такое? — спросил он.

— В каком смысле?

— Ну, у каждого места есть свое предназначение. Что это за помещение?

— Я помещений не люблю, — сказала я. —

Мне не нравится, когда меня помещают.

*В. Пелевин. Священная книга оборотня*

**П**онятию нежилого помещения посвящено множество исследований с точки зрения гражданского права. В них исследуется прежде всего возможность помещения выступать в качестве предмета гражданско-правовых сделок. Однако понятие нежилого помещения так-

же важно для применения публичных норм права: административных, налоговых, уголовно-правовых. Приведем лишь несколько примеров:

1. В соответствии с п. 4 НПБ 110-03 «Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими

установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией»<sup>1</sup> в зданиях и сооружениях следует защищать соответствующими автоматическими установками все *помещения* независимо от площади, кроме помещений категорий пожарной опасности В4 и Д. В связи с этим нужно понимать, является ли та или иная площадь в здании отдельным помещением или же это составная часть другого помещения, ведь автоматическими установками пожаротушения нужно обеспечивать каждое помещение. Кроме того, важно знать, относится ли в принципе рассматриваемый объект к помещениям, например является ли им строительный вагончик.

2. Подпунктом «б» п. 7 постановления Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации»<sup>2</sup> установлено предельное количество нахождения детей (не более 50) в *помещениях* зданий и сооружений IV и V степеней огнестойкости, а также класса конструктивной пожарной опасности С2 и С3. Для этих же целей необходимо знать, является ли помещение отдельным или входит в состав другого.

3. Согласно п. 14 ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма, последствий потребления табака или потребления никотинсодержащей продукции»<sup>3</sup> запрещено курение табака в *помещениях*, предназначенных для предоставления услуг общественного питания. В таком случае нужно понимать, относится ли летняя веранда к помещениям или же это постройка, не включающая в себя помещений.

4. Пунктом 4.9.2 ГОСТ Р 56638-2015 «Национальный стандарт Российской Федерации. Чистые помещения. Вентиляция и кондицио-

нирование воздуха. Общие требования»<sup>4</sup> установлен расчет приточного воздуха для каждого *помещения*. Здесь опять же нужно знать, что представляет собой отдельное помещение, а что — его часть.

5. В соответствии с п. 1 письма Роспотребнадзора от 20.05.2020 № 02/9876-2020-23 «О результатах рассмотрения предложений Ростуризма в рекомендации по организации работы санаторно-курортных учреждений в условиях сохранения рисков распространения COVID-19»<sup>5</sup> все медицинские *помещения* должны быть оснащены оборудованием для обеззараживания воздуха.

6. Незаконное проникновение в *помещение* является квалифицирующим признаком при назначении наказания по ряду преступлений из гл. 21 УК РФ.

В нормах публичного права можно найти еще массу подобных примеров, здесь же приведена лишь небольшая часть для того, чтобы показать, что вопрос не носит лишь схоластический характер.

**Помещение — это обязательно объект недвижимости (его часть) или же оно может находиться в движимой вещи? Может ли помещение быть в составе некапитального строения?**

А. О. Клинов считает, что нежилым помещением может быть недвижимая вещь<sup>6</sup>.

Ф. Ф. Решетов определяет нежилое помещение как «объект недвижимости, отдельное помещение, здание или его часть, не предназначенные для проживания граждан, имеющие четко обозначенные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отраженные в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сде-

<sup>1</sup> Утв. приказом МЧС России от 18.06.2003 № 315 (Российская газета. № 128. 03.07.2003).

<sup>2</sup> СЗ РФ. 2020. № 39. Ст. 6056.

<sup>3</sup> Российская газета. № 41. 26.02.2013.

<sup>4</sup> Утв. и введен в действие приказом Росстандарта от 13.10.2015 № 1558-ст. (М. : Стандартинформ, 2016).

<sup>5</sup> СПС «КонсультантПлюс».

<sup>6</sup> Клинов А. О. Правовая природа и понятие нежилого помещения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 10 (169). С. 22.

лок с ним, используемые по основному целевому назначению (для жилых целей), предусматривающие возможность фундаментальной связи с земельным участком и закрепленные законодательством»<sup>7</sup>.

Н. А. Панин указывает в качестве одного из главных признаков нежилого помещения его недвижимый характер<sup>8</sup>. В обоснование своей позиции автор ссылается на п. 2 информационного письма Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений»<sup>9</sup>, где сказано, что «нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится». Стоит отметить, что данное информационное письмо посвящено регистрации договоров аренды, поэтому говорится в нем только о недвижимом имуществе, поскольку регистрации подлежат только договоры аренды недвижимого имущества. Из утверждения, что нежилое помещение является объектом недвижимости, вовсе не следует, что нежилое помещение не может быть также объектом движимого имущества. В письме говорится о видах объектов недвижимости, одним из которых является помещение, а не о возможных признаках помещения.

К. И. Скловский, исследуя вопрос о квалификации помещения в здании как объекта гражданского права, отмечает, что «до регистрации помещения оно не возникает как объект права собственности, однако оно уже возникает как объект владения»<sup>10</sup>. Факт владения возникает в тех случаях, когда помещение передается до момента государственной регистрации. Помещение фактически выделяется в натуре и передается во владение другому лицу такими действиями, как устройство перегородок, запоров и другие, направленные на возможность установления владения помещением.

Итак, действительно ли помещение может быть лишь в составе недвижимой вещи? Неужели в границах движимых вещей, например такого строения, как торговый павильон, модульный дом (ставшие довольно популярными сборные дома из морских контейнеров), не может существовать отдельных помещений?

Казалось бы, точку в рассматриваемом вопросе должны поставить изменения в ГК РФ, которыми была введена новая глава — 6.1 «Недвижимые вещи». Согласно п. 1 ст. 141.4 ГК РФ помещением признается обособленная часть здания или сооружения (остальные признаки пока приводить не будем). Сама статья 141.4 называется «Помещения как недвижимые вещи». Здесь также важно процитировать п. 1 ст. 141.3: «Здания и сооружения являются недвижимыми вещами (статья 130)».

Статья 130 ГК РФ осталась в неизменном виде и по-прежнему относит к недвижимому имуществу «всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения».

Признаки здания и сооружения ГК РФ не раскрывает, и нам нужно обратиться к градостроительному законодательству. Градостроительный кодекс РФ делит все объекты строительства на объекты капитального строительства и некапитальные строения, сооружения.

При этом здание относится только к объекту капитального строительства, в то время как сооружения могут быть как капитальными, так и некапитальными.

Согласно п. 10.2 ст. 1 ГрК РФ *некапитальные строения, сооружения* — это строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несораз-

---

<sup>7</sup> Решетов Ф. Ф. Понятие и специфика нежилых помещений как объектов недвижимости // Правовое государство: теория и практика. 2010. № 1 (19). С. 126–127.

<sup>8</sup> Панин Н. А. Признаки нежилого помещения как объекта договора аренды // Академическая публикастика. 2018. № 5. С. 235.

<sup>9</sup> Вестник ВАС РФ. 2000. № 7.

<sup>10</sup> Скловский К. И. Помещение в здании как объект права // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 4.

мерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений). Сопоставив со ст. 130 ГК РФ, можно сделать вывод, что здесь идет речь о движимых вещах.

Градостроительное законодательство также определяет *помещение* как часть объема здания или сооружения, имеющую определенное назначение и ограниченную строительными конструкциями<sup>11</sup>, не делая ограничений относительно капитальности или некапитальности сооружения.

Из этого можно сделать вывод, что помещение в публично-правовом смысле может быть не только в составе недвижимости. Да, с этим выводом можно поспорить, ссылаясь на ст. 141.4 ГК РФ, но она посвящена только помещениям в составе недвижимых зданий и сооружений, при этом помещения в некапитальных сооружениях ГК РФ просто обходит вниманием, поскольку для гражданского права обособление некапитальных строений и сооружений от других видов движимых вещей не носит практического значения. Что касается отнесения сооружений к недвижимым вещам (п. 1 ст. 141.3 ГК РФ), это мы можем либо рассматривать как неудачную формулировку, не учитывающую ГК РФ, либо же считать некапитальные сооружения отдельным видом построек, которые нельзя относить к разновидности тех сооружений, о которых говорится в ГК РФ.

Но даже если гражданское законодательство обходит стороной помещения в некапитальных строениях, сооружениях, то с точки зрения строительных норм и правил помещение одноэтажно может находиться в составе некапитального сооружения. В подтверждение мы можем найти массу примеров в санитарно-технических нормах, технических регламентах, посвященных безопасности оказания тех или иных услуг — такие нормы определяют требования безопасности к помещениям вне зависимости от того, где помещения находятся. Так, например, ст. 14 технического регламента Таможенного союза «О безопасности пищевой продукции»<sup>12</sup> определяет требования к организации производственных помещений, в которых осуществляется процесс производства (изготовления) пищевой продукции. Действующие санитарные правила по общепиту<sup>13</sup> также устанавливают требования по санитарному состоянию помещений, при этом уже без каких-либо послаблений для временных организаций общественного питания быстрого обслуживания, как это было в предыдущих правилах<sup>14</sup>. Действительно, отравить людей можно в равной степени как в здании, так и в ларьке, а какой-нибудь бактерии сальмонеллы всё равно, где вести свою патогенную деятельность: в объекте недвижимости или в движимой вещи. Именно поэтому санитарно-эпидемиологическое законодательство, как правило, не берет во внимание ни то, капитально или нет строение,

<sup>11</sup> П. 14 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Российская газета. № 255. 31.12.2009.

<sup>12</sup> Решение Комиссии Таможенного союза от 09.12.2011 № 880 (ред. от 24.12.2019) «О принятии технического регламента Таможенного союза “О безопасности пищевой продукции”» (вместе с «ТР ТС 021/2011. Технический регламент Таможенного союза. О безопасности пищевой продукции») // Официальный сайт Комиссии Таможенного союза. URL: <http://www.tsouz.ru/>. 15.12.2011.

<sup>13</sup> Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 27.10.2020 № 32 «Об утверждении санитарно-эпидемиологических правил и норм СанПиН 2.3/2.4.3590-20 “Санитарно-эпидемиологические требования к организации общественного питания населения”» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru>. 12.11.2020.

<sup>14</sup> Разд. XVI постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 08.11.2001 № 31 «О введении в действие санитарных правил» (вместе с «СП 2.3.6.1079-01. 2.3.6. Организации общественного питания. Санитарно-эпидемиологические требования к организациям общественного питания, изготовлению и оборотоспособности в них пищевых продуктов и продовольственного сырья. Санитарно-эпидемиологические правила», утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 06.11.2001) // Российская газета. № 247. 20.12.2001.

ни уж тем более движимо оно или недвижимо с точки зрения гражданского закона.

### **Обособленность как важный признак помещения**

Насколько должно быть ограничено помещение, чтобы таковым являться? Выше мы нашли понятие помещения в законе, в котором обязательный признак — ограниченность строительными конструкциями. Этот признак тесно связан с обособленностью и изолированностью помещения, которыми оперирует законодательство о кадастровом учете.

Так, в соответствии с ранее действовавшей редакцией ч. 7 ст. 27 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»<sup>15</sup> одними из основных условий постановки на государственный кадастровый учет помещения являются изолированность и обособленность данного помещения от других помещений в здании или сооружении. Это положение в измененном варианте перекочевало в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>16</sup>: пункт 34 ч. 1 ст. 26 относит к одному из оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав то, что помещение не обособлено от других помещений в здании или сооружении. То есть теперь помещение должно быть только обособленным, не обязательно ему быть изолированным. Это устранило существенную проблему правоприменения. Если раньше проходные помещения (допустим, офис, через который можно пройти в другой офис) сложно было

зарегистрировать как отдельные<sup>17</sup>, то теперь и они могут получить статус помещения.

Осталась обособленность, что как раз и можно определить по ограниченности строительными конструкциями. Возникает вопрос: насколько помещение должно быть ими ограничено — со всех сторон, с трех сторон или хотя бы с одной стороны?

Еще И. А. Дроздов определял помещение как пространство, ограниченное трехмерным контуром, который образует объект недвижимости и имеет вход. При этом обязательно должны быть крыша, стены, пол и вход, иначе при отсутствии последнего помещение невозможно отличить от ниши<sup>18</sup>. Цивилистическую теорию поддержал один из арбитражных кассационных судов в абсолютно публично-правовом споре о соблюдении требований пожарной безопасности. При проверке здания гостиницы обществу было предписано оборудовать автоматической пожарной сигнализацией нишу для электрошкафа на лестничной клетке, поскольку ниша была отнесена к отдельным помещениям. Суд пришел к выводу, что данная конструкция не отвечает критериям помещения в первую очередь потому, что не имеет входа и не является конструктивной частью здания<sup>19</sup>.

В другом похожем споре, тоже относительно противопожарных правил, большое помещение в торговом центре, в котором имеется лифт, отнесли к лифтовым холлам, которые не допускаются загромождать какими-либо предметами. На этажах находились витрины, и это было признано проверяющими органами загромождением путей эвакуации. Однако суд не принял точку зрения пожарной инспекции, так как

<sup>15</sup> Российская газета. № 165. 01.08.2007.

<sup>16</sup> Российская газета. № 156. 17.07.2015.

<sup>17</sup> См. пример в постановлении Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 22.12.2015 № Ф02-5516/2015 по делу № А19-2289/2015: «Помещение является обособленным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями; изолированным, если отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями, имеет отдельный вход (выход) и не используется для доступа в иные помещения».

<sup>18</sup> Цит. по: Решетов Ф. Ф. Указ. соч. С. 124.

<sup>19</sup> Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 01.03.2017 № Ф07-13880/2016 по делу № А52-4528/2015.

решил, что «данная часть коридора перед входом в лифт не является помещением лифтового холла, так как она не отграничена от коридора строительными конструкциями, а имеет общее с ним назначение, является его неотъемлемой частью и входит в его площадь»<sup>20</sup>.

Хотя в законе прямо и не сказано, со скольких сторон в пространстве здания должно быть ограничено строительными конструкциями, но из положений доктрины и судебной практики можно сделать вывод, что со всех.

Далее следует рассмотреть, что такое строительные конструкции, так как надо понимать, чем помещение со всех сторон должно быть ограничено: обязательно ли стенами или это могут быть декоративные панели, ограждения, не достающие до потолка. Вопрос важен, допустим, тогда, когда перед нами летняя терраса, балкон, офисы, разделенные чисто символически стенами, больше похожими на временные перегородки.

Согласно законодательному определению строительная конструкция — это часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции<sup>21</sup>.

ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020, посвященный строительной терминологии<sup>22</sup>, к строительным конструкциям относит множество объектов, в том числе стену<sup>23</sup>, перегородку<sup>24</sup>, экран<sup>25</sup>, парапет<sup>26</sup>. Однако штору<sup>27</sup> к строительным конструкциям уже не причисляет.

Исходя из этих определений, любая ограждающая конструкция, в том числе декоративная, такая как парапет на летней веранде, может свидетельствовать о том, что перед нами помещение.

Однако Минпромторг России, разъясняя вопрос, можно ли курить на летних верандах предприятий общественного питания, пришел к противоположным выводам<sup>28</sup>. Исследовался вопрос: веранда — это помещение или нет? Во-первых, пришли к выводу, что помещение может быть только в составе объекта капитального строительства, с чем нельзя согласиться (см. об этом выше), во-вторых, в письме при определении строительных конструкций ссылаются на то, что они могут выполнять несущие, ограждающие либо совмещенные (несущие и ограждающие) функции (нет функции декоративной). При этом определение взято из норма-

<sup>20</sup> Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 06.02.2015 № 05АП-15589/2014 по делу № А51-17537/2014.

<sup>21</sup> П. 24 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

<sup>22</sup> ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Здания и сооружения. Общие термины», утв. и введен в действие приказом Росстандарта от 24.12.2020 № 1388-ст. М.: Стандартиформ, 2021.

<sup>23</sup> Вертикальная строительная конструкция, которая ограничивает или разделяет пространство и, как правило, выполняет несущую или опорную функцию (п. 3.3.2.46).

<sup>24</sup> Внутренняя вертикальная самонесущая строительная конструкция, разделяющая пространство (п. 3.3.2.47).

<sup>25</sup> Самонесущая строительная конструкция, предназначенная для изоляции или защиты какой-либо части пространства от шума, ветра или выбросов газа (п. 3.3.2.52).

<sup>26</sup> Строительная конструкция, ограждающая по периметру поверхность, находящуюся на возвышении, как, например, крыша, балкон, терраса, мост или насыпь (п. 3.3.2.63).

<sup>27</sup> Подвижная занавесь или ставня или подвижная комбинация из них, сделанная из ткани, панели или серии планок (п. 3.3.5.76). Ставня — подвижный компонент, устанавливаемый в проеме, образующий барьер для обеспечения безопасности или регулирования потока света и тепла (п. 3.3.3.25).

<sup>28</sup> Письмо Минпромторга России от 08.07.2014 № ЕВ-10160/08 «О толковании положений законодательства Российской Федерации в части определения летних веранд стационарных пунктов общественного питания» // СПС «КонсультантПлюс».

тивного акта, который распространяется только на металлургические и коксохимические, химические, нефтехимические, нефтеперерабатывающие и горнорудные производства и объекты<sup>29</sup>.

Итоговый вывод в письме такой: «Легко-возводимые временные террасы, веранды, выносные столики, а также летние веранды предприятий общественного питания, расположенные на крышах зданий, иных открытых площадках зданий и сооружений, не огороженные строительными конструкциями, не могут расцениваться как часть помещений организаций общественного питания». Простолы понятны, но что же это за веранда или терраса, которая ничем не ограничена? Это и есть выносные столики. Вслед за Минпромторгом к аналогичному мнению пришел и суд<sup>30</sup>, что, конечно, облегчает участь предприятий общественного питания с кальянами, но вряд ли отвечает логике закона.

#### **Может ли быть строение с одним помещением?**

В этом вопросе очень важно, для каких целей мы интересуемся. Если для гражданского оборота, то вряд ли есть смысл выделять отдельный объект права в виде помещения в строении, в котором это помещение единственное. Здесь согласимся с Е. Г. Семеновой, которая отмечает, что помещение ценно не само по себе, а как помещение в здании, а здание ценно как вместительность помещений<sup>31</sup>. В отношении жилых помещений с самого становления жилищного законодательства вопрос был решен однозначно: дом делится на квартиры, только если квар-

тир в нем хотя бы две, иначе это жилой дом (ч. 6 ст. 15, ст. 16 ЖК РФ). В новой редакции ГК РФ (п. 4 ст. 141.4) уже в отношении всех помещений (жилых и нежилых) сформулировано четкое правило: «В одном здании, сооружении может быть образовано не менее двух помещений».

Однако эти положения, во-первых, распространяются только на помещения в объектах капитального строительства (помещения — недвижимость), во-вторых, относятся только к помещениям как к объектам гражданского оборота. В градостроительном законодательстве таких четких ограничений нет. В практике были примеры, когда требования пожарной безопасности в части технического оснащения хотели распространить в одном случае на строительный вагончик, в другом — на холодный склад. В обоих случаях суды заключили, что в составе данных объектов нет помещений. В первом случае суд пришел к выводу, что строительный вагончик не подпадает под определение помещения, а является временным сооружением, имеющим вспомогательную (подсобную) функцию в процессе строительства<sup>32</sup>. Остается загадкой, почему во временных сооружениях не может быть помещений, наверное, решающим здесь является вспомогательная функция, возможно, суд хотел таким образом сказать, что у помещения нет определенного назначения, а это, напомним, один из признаков помещения по закону. Во втором случае суд не признал холодный склад сооружением, а поскольку это не здание и не сооружение, то в нем не может быть помещений<sup>33</sup>. Возможно, суд применил аналогию с ЖК РФ, где одним из признаков помещения является пригодность для прожи-

<sup>29</sup> П. 1.2 РД 22-01-97 «Требования к проведению оценки безопасности эксплуатации производственных зданий и сооружений поднадзорных промышленных производств и объектов (обследования строительных конструкций специализированными организациями)», утв. АОЗТ «ЦНИИпроектстальконструкция» 11 декабря 1997 г. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>30</sup> Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.02.2015 № 13АП-30935/2014 по делу № А56-52122/2014.

<sup>31</sup> Семенова Е. Г. Правовая природа помещения в здании как объекта вещных отношений // Общество и право. 2017. № 3 (61). С. 198.

<sup>32</sup> Постановление ФАС Поволжского округа от 10.12.2013 по делу № А65-19277/2012.

<sup>33</sup> Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16.09.2014 по делу № А45-7287/2014.

вания (ч. 2 ст. 15). Вероятно, если бы это был склад с отоплением, а не холодный, решение было бы иным. Поскольку в холодном складе не предусмотрено рабочих мест, люди долго находиться не должны, поэтому и пожарную сигнализацию ставить не обязательно.

Если мы говорим о публично-правовом значении понятия «помещение», стоит исходить из целей регулирования. Возможно, под помещением имеется в виду и отдельно стоящее строение, не разделенное на комнаты, кабинеты и т.д. Возьмем примеры из самого начала статьи, попробуем применить их к торговому павильону. Если и здесь взять модель из ГК РФ, то получится абсурдная ситуация: если павильон поделили на два помещения, то надо каждое из них обеспечить пожарной сигнализацией, бактерицидным излучателем в период пандемии, соблюдать требования по предельному количеству людей и ограничению курения, а если там одно помещение, то всё это делать не надо.

Когда говорится о помещении в публично-правовом смысле, имеется в виду не объект права, а защита пространства и людей в нем внутри здания, на сколько бы частей оно ни было поделено. По крайней мере, в УК РФ используется именно такая логика: в главе о преступлениях против собственности под помещением понимаются строения и сооружения независимо от форм собственности, предназначенные для временного нахождения людей или размещения материальных ценностей в производственных или иных служебных целях (п. 3 примечания к ст. 158). Так, П. С. Яни, комментируя указанные критерии, приводит примеры из судебной практики, когда не признан помещением частный

гараж, но указано, что он является иным хранилищем, тогда как домашняя баня помещением признана со ссылкой на то, что она предназначена для временного нахождения людей<sup>34</sup>.

### Назначение помещения

Еще один признак — помещение должно иметь определенное назначение. Под этим можно понимать, во-первых, возможность самостоятельного использования (вспомним пример с нишей для электрошкафа, которую пожарный инспектор посчитал отдельным помещением и заставлял оборудовать противопожарной сигнализацией). Так, А. В. Сафонов, раскрывая данный признак, делит все нежилые помещения на основные (например, офисное помещение) и вспомогательные или служебные (например, коридор)<sup>35</sup>. Во-вторых, должно быть функциональное назначение. Четко закреплено в законодательстве деление на жилые и нежилые. Если функция жилых помещений понятна, то понятие «нежилые помещения», как отмечает М. А. Котельников<sup>36</sup>, никак не раскрывает их функционального назначения. С тем же успехом все помещения можно было бы поделить на офисные и неофисные, торговые и неторговые и т.п. Более того, как подчеркивает А. Е. Агеенко, деление на жилые и нежилые всё больше размывается, а в зарубежных странах и вовсе сошло на нет, во многом благодаря появлению апартаментов на рынке недвижимости<sup>37</sup>.

К сожалению, в кадастре недвижимости под назначением помещения понимается только жилое или нежилое<sup>38</sup>. Лишь в ЕГРН можно внести сведения о разрешенном виде исполь-

<sup>34</sup> Яни П. С. Квалификация хищений с незаконным проникновением в жилище, помещение либо иное хранилище: позиция судов // Законность. 2016. № 2. С. 38–43.

<sup>35</sup> Сафонов А. В. Классификация нежилых помещений и ее правовое значение // Северо-Кавказский юридический вестник. 2009. № 3. С. 54.

<sup>36</sup> Котельников М. А. Понятие нежилых помещений в судебной строительно-технической экспертизе // Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. 2020. № 1. С. 171.

<sup>37</sup> Агеенко А. Е. Гражданско-правовой режим поэтажной (жилищной) собственности: сравнительно-правовое исследование // Опыт цивилистического исследования : сборник статей / А. Е. Агеенко, И. И. Акимов, В. А. Волгина [и др.] ; рук. авт. кол. и отв. ред. А. М. Ширвиндт, Н. Б. Щербаков. М. : Статут, 2018. Вып. 2. С. 35.

<sup>38</sup> Пп. 10 п. 4 ст. 8 Закона «О государственной регистрации недвижимости».

зования объекта недвижимости<sup>39</sup>. В реестр и технический план на помещение эти сведения должны вноситься на основании данных о виде разрешенного использования земельного участка<sup>40</sup>. Однако вид разрешенного использования земельного участка, на котором стоит здание, и функциональное назначение отдельного помещения в здании — это не одно и то же. Например, вид разрешенного использования земельного участка — общественное питание, на нем располагается здание ресторана. В ресторане помещения с функциональным назначением: зал обслуживания посетителей, холодный цех, овощной цех, горячий цех, склад, туалет и т.д. Эти данные можно найти только в технической документации (проектная документация, технический план), но требований по обязательному указанию функционального назначения нет, поэтому может быть технический план, где просто обозначены помещения по номерам.

Единственный нормативный акт, где назначение помещения подробно разбирается, — письмо Минжилкомхоза РСФСР от 09.03.1977 № 15-1-103 «О классификации помещений зданий гражданского назначения»<sup>41</sup>, в нем даются подробные рекомендации, как указывать в

экспликациях к поэтажному плану строения и техническом паспорте те или иные помещения (складские, торговые, лечебно-санитарные, конторские, культурно-просветительные и многие другие).

Вместе с тем назначение помещения имеет важное значение с точки зрения безопасности: если разместить ночной клуб в помещении склада, а медицинскую клинику — в бывшем помещении магазина, возникнет множество проблем в части соблюдения противопожарных, санитарных и технических норм и правил. Так, в ночном клубе, где может находиться более 50 человек, обязательно должно быть не менее двух эвакуационных выходов нужной ширины, высоты и свободно открывающихся изнутри<sup>42</sup> (никто не хочет повторения судьбы клуба «Хромая лошадь»). В складском помещении требования гораздо ниже, поэтому может сложиться ситуация, когда утвердили проект на склад, и все требования по безопасности соблюдены, но этот склад берут в аренду под ночной клуб, и возникает сразу множество нарушений.

В качестве итога выделим основные признаки помещения в его двух аспектах: с точки зрения объекта публично-правового регулирования и как объекта гражданского оборота.

| Признак                                          | Помещение как объект публично-правового регулирования                                                            | Помещение как объект гражданского оборота                         |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Относится к недвижимости, капитальность строения | Может быть в составе как движимого, так и недвижимого объекта, может быть в капитальном и некапитальном строении | Только в составе недвижимости, объекта капитального строительства |
| Обособленность                                   | Должно быть ограничено строительными конструкциями со всех сторон                                                |                                                                   |
| Может ли быть строение с одним помещением?       | Да                                                                                                               | Нет                                                               |
| Назначение помещения                             | Имеется возможность самостоятельного использования и отдельное функциональное назначение                         |                                                                   |

<sup>39</sup> Ч. 19 ст. 70 Закона «О государственной регистрации недвижимости».

<sup>40</sup> Письмо Минэкономразвития России от 31.10.2018 № Д23и-5856 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>41</sup> СПС «КонсультантПлюс».

<sup>42</sup> Подробнее о требованиях к путям эвакуации см.: приказ МЧС России от 19.03.2020 № 194 «Об утверждении свода правил СП 1.13130 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»». М. : Стандартинформ, 2020.

Таким образом, для целей публичного регулирования с учетом легальной дефиниции из градостроительного законодательства можно определить помещение как часть объема здания или сооружения, включая некапитальные строения, имеющую определенное функциональное назначение и возможность самостоятельного использования, ограниченную строительными конструкциями со всех сторон. При этом для целей публично-правового регулирования возможно строение с одним помещением. Это общий набор признаков, свойственных помещению как объекту публичного права,

который может быть конкретизирован специальными нормами.

И хотя данная статья, судя по названию, посвящена в первую очередь нежилым помещениям, данное определение может подойти и жилому помещению (представим садовый домик, который может быть некапитальным строением, но пригодным для проживания). Однако особого практического значения в этом нет, поскольку жилым помещениям, как правило, посвящены отдельные правила и в части безопасности эксплуатации, и в части санитарных правил, и в уголовном праве.

### БИБЛИОГРАФИЯ

1. Агеенко А. Е. Гражданско-правовой режим поэтажной (жилищной) собственности: сравнительно-правовое исследование // Опыты цивилистического исследования : сборник статей / А. Е. Агеенко, И. И. Акимова, В. А. Волгина [и др.] ; рук. авт. кол. и отв. ред. А. М. Ширвиндт, Н. Б. Щербakov. — М. : Статут, 2018. — Вып. 2. — С. 6–44.
2. Дроздов И. А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. — М. : Статут, 2006. — 236 с.
3. Клинов А. О. Правовая природа и понятие нежилого помещения // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2015. — № 10 (169). — С. 16–24.
4. Котельников М. А. Понятие нежилых помещений в судебной строительно-технической экспертизе // Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. — 2020. — № 1. — С. 167–171.
5. Панин Н. А. Признаки нежилого помещения как объекта договора аренды // Академическая публицистика. — 2018. — № 5. — С. 234–238.
6. Решетов Ф. Ф. Понятие и специфика нежилых помещений как объектов недвижимости // Правовое государство: теория и практика. — 2010. — № 1 (19). — С. 122–127.
7. Сафонов А. В. Классификация нежилых помещений и ее правовое значение // Северо-Кавказский юридический вестник. — 2009. — № 3. — С. 53–59.
8. Семенова Е. Г. Правовая природа помещения в здании как объекта вещных отношений // Общество и право. — 2017. — № 3 (61). — С. 197–202.
9. Скловский К. И. Помещение в здании как объект права // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. — 2020. — № 4. — С. 57–69.
10. Яни П. С. Квалификация хищений с незаконным проникновением в жилище, помещение либо иное хранилище: позиция судов // Законность. — 2016. — № 2. — С. 38–43.

*Материал поступил в редакцию 7 сентября 2022 г.*

### REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Ageenko A. E. Grazhdansko-pravovoy rezhim poetazhnoy (zhilishchnoy) sobstvennosti: sravnitel'no-pravovoe issledovanie // Opyty tsivilisticheskogo issledovaniya: sbornik statey / A. E. Ageenko, I. I. Akimova, V. A. Volgina [i dr.]; ruk. avt. kol. i otv. red. A. M. Shirvindt, N. B. Shcherbakov. — M.: Statut, 2018. — Vyp. 2. — S. 6–44.
2. Drozdov I. A. Obsluzhivanie zhilykh pomeshcheniy: grazhdansko-pravovoe regulirovanie. — M.: Statut, 2006. — 236 s.

3. Klinov A. O. Pravovaya priroda i ponyatie nezhilogo pomeshcheniya // Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii. — 2015. — № 10 (169). — S. 16–24.
4. Kotelnikov M. A. Ponyatie nezhilykh pomeshcheniy v sudebnoy stroitelno-tekhnicheskoy ekspertize // Mezhdunarodnyy zhurnal prikladnykh nauk i tekhnologiy Integral. — 2020. — № 1. — S. 167–171.
5. Panin N. A. Priznaki nezhilogo pomeshcheniya kak objekta dogovora arendy // Akademicheskaya publitsistika. — 2018. — № 5. — S. 234–238.
6. Reshetov F. F. Ponyatie i spetsifika nezhilykh pomeshcheniy kak objektov nedvizhimosti // Pravovoe gosudarstvo: teoriya i praktika. — 2010. — № 1 (19). — S. 122–127.
7. Safonov A. V. Klassifikatsiya nezhilykh pomeshcheniy i ee pravovoe znachenie // Severo-Kavkazskiy yuridicheskiy vestnik. — 2009. — № 3. — S. 53–59.
8. Semenova E. G. Pravovaya priroda pomeshcheniya v zdanii kak objekta veshchnykh otnosheniy // Obshchestvo i pravo. — 2017. — № 3 (61). — S. 197–202.
9. Sklovskiy K. I. Pomeshchenie v zdanii kak objekt prava // Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiyskoy Federatsii. — 2020. — № 4. — S. 57–69.
10. Yani P. S. Kvalifikatsiya khishcheniy s nezakonnym proniknoveniem v zhilishche, pomeshchenie libo inoe khranilishche: pozitsiya sudov // Zakonnost. — 2016. — № 2. — S. 38–43.