Чесебиева Аида Руслановна,
Магистрант, Юридический факультет имени А.А. Хмырова,
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования «Кубанский государственный университет»

ПОМЕЩЕНИЕ В СИСТЕМЕ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

Аннотация. В статье рассматривается место помещения в системе объектов гражданских прав. Анализируются доктринальные подходы к определению правовой природы помещения, его соотношение с зданием и сооружением. Обосновывается «пограничное» положение правового режима помещения, сочетающее признаки части имущественного комплекса и самостоятельного объекта недвижимости. Делается вывод о необходимости баланса между традиционными вещно-правовыми конструкциями и потребностями гражданского оборота.

Ключевые слова: Помещение, объекты гражданских прав, правовой режим, недвижимость, вещные права, юридическая фикция.

Перед непосредственным рассмотрением вопроса о правовом режиме помещения необходимо проанализировать внутреннее содержание системы объектов гражданских прав. Она представляет собой выстроенное в определенной последовательности объединение явлений (процессов, благ), которые являются поводом для возникновения гражданско-правовых отношений.

Любая система – это целое, имеющее во внутреннем содержании взаимосвязанные элементы. Причем в общей правовой теории отмечается, что система может являться одновременно целым и обособленным элементом другой системы. В этой связи помещение – это целое для составляющих ее элементов. Однако при рассмотрении его в системе объектов гражданских прав – это элемент. В этом обуславливается сложность рассмотрения данной гражданско-правовой категории.

В ст. 128 ГК РФ перечисляются конкретные объекты гражданских прав, но законодатель не дает соответствующего определения объектам гражданских прав. По данной причине в научно-теоретическом сообществе не имеется единообразия при понимании внутреннего содержания и системы объектов гражданских прав.

Представители современной цивилистической доктрины указывают на необходимость выделения значимых с правовой точки зрения явлений, возникающих в объективной действительности, потенциально имеющих правовую возможность стать предметом юридического регулирования. В этой связи А.В. Габов предлагал рассматривать под объектом гражданского права некую идею, которая возникает благодаря абстрагированию признаков явлений внешнего мира, а также обозначения их родовым понятием [1].

А. Юшков приравнивает категории объекта и блага, так как именно последнее признается поводом для вступления субъектов в юридические отношения [2]. Мы видим, что здесь авторы различно определяют объект, называя его идеей или благом. Однако исследователи не дают разрешения по вопросу структурирования разнородного массива.

Достаточно подробно значимость распространенной в теории классификации объектов на материальные и нематериальные блага обосновал Е.А. Суханов [3]. Автор говорил о том, что законодатель и правоприменитель, а также представители научного сообщества должны понимать под материальными благами результаты работ, вещи, услуги, которые имеют вещественную форму выражения, вместе с тем нематериальные объекты – это права на средства индивидуализации, результаты творческой деятельности, личные права неимущественного характера.

В.А. Лапач более детально предлагал систематизировать объекты, которые он рассматривает как упорядоченное по структуре целое, с объединенными элементами по основаниям содержательного характера [4]. Исследователь классифицировал объекты по следующим основополагающим группам: 1) связанные с личностью неимущественные блага (доброе имя, честь, достоинство, здоровье и жизнь); 2) имущественные блага (имущественные права, ценные бумаги, деньги, вещи); 3) имущественно-неимущественные блага (информация, объекты интеллектуальной собственности, коммерческая и служебная тайна, работы, услуги).

Не противореча указанным выше научно-теоретическим представлениям, Д.В. Кожемякин в рамках своих работ предлагал выделять четыре группы объектов гражданских прав: работы и услуги; имущество (бездокументарные ценные бумаги, имущественные права, безналичные денежные средства); нематериальные блага; средства индивидуализации и результаты интеллектуальной деятельности [5].

В правовой цивилистической науке продолжают развиваться активные споры на предмет соотношения определений «объект гражданского отношения» и «объект гражданских прав». Здесь в качестве примера укажем, что некоторые исследователи, в частности В.А. Лапач, говорят о наличии у них большого количества отличительных элементов, а несомненное множество допускают их тождественность [4]. Вместе с тем достаточно спорным остается вопрос понимания внутреннего статуса множества новых аспектов: не дана оценка бездокументарным ценным бумагам, безналичным денежным средствам, информации, цифровым правам.

Систематизация имеет большое значение в практике применения, так как правовой режим объекта зависит от его отнесения к конкретной группе. Здесь решается вопрос определения правил, действующих при гражданско-правовом обороте объектов, а также о наличии субъективных прав и способах осуществления правовой защиты. Важно выделить задачу гражданско-правовой науки, которая заключается в том, что при появлении новых объектов представители научно-теоретического сообщества должны своевременно проводить анализ их внутренней правовой природы.

Получается, что система объектов гражданских прав является динамичной конструкцией, сочетающей во внутреннем содержании традиционные категории, а также пространство для адаптации к новым объективным реалиям. Для правильного понимания механизмов правовой регламентации гражданского оборота следует проводить ее научно-теоретическое исследование.

Особое место в общей системе объектов занимает помещение. В нем комплексно сочетаются определенные признаки вещи, а также элементы здания и сооружения, являющиеся более сложным элементом. В ст. 128 ГК РФ не раскрывается правовой статус помещения как самостоятельного объекта. Здесь необходимо заметить, что в других нормативно-правовых актах имеется возможность найти соответствующие указания. Если говорить конкретнее, то Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» дают основания предположить, что понятие помещения включает большое количество признаков: обособленная часть (здания или сооружения); имеет конкретные границы; может быть использовано по целевому назначению; законодательство позволяет его использовать как предмет гражданско-правовых отношений.

При анализе положений гражданского законодательства имеется возможность указать, что помещение – это недвижимая вещь, которая относится к категории объектов, имеющих материальный характер. Иными словами, это благо, которое овеществлено в реальной действительности. Конечно, это обусловлено совокупностью признаков, главным из которых является неразрывная связь с землей помещения через построенное здание, а также необходимостью осуществления обязательной государственной регистрации и соответствующих сделок с ним.

В доктрине ведутся активные дискуссии по определению особенностей помещения, основным из которых является вторичный характер объекта недвижимости. Следовательно, оно не может существовать самостоятельно, так как является несамостоятельной неразрывной частью имущественного комплекса. Известный классик цивилистического права В.В. Витрянский говорил о правовом режиме помещения, что он производен от режима конкретного общего здания, но имеет собственный уровень оборотоспособности [6].

Е.А. Суханов, соглашаясь с представлениями В.В. Витрянского и развивая мысль, что помещение – это часть здания, отмечает, что в правовом аспекте оно признается самостоятельным объектом любого вещного права [7]. Данная мысль находит свое подтверждение в практике гражданского оборота.

По назначению жилые помещения, которыми являются комнаты или квартиры, созданы для проживания граждан на постоянной основе, что существенно отличает их от временных апартаментов. Они подчиняются специальным правилам, которые закреплены на уровне жилищного законодательства. Законодатель строго предусмотрел возможность их использования в иных целях исключительно после перевода в категорию нежилого фонда.

При рассмотрении нежилых помещений следует обратить внимание, что к ним относятся торговые площади, офисы, склады, обладающие сравнительно свободной способностью для гражданско-правового оборота. Как правило, они используются для осуществления предпринимательской деятельности. В содержательном составе здания в подавляющем большинстве случаев выделяются помещения, имеющие назначение «общего пользования». Они находятся в общей долевой собственности (лифтовые пространства, коридоры, лестничные клетки). Важно, что они не могут отчуждаться отдельно от общего здания.

В настоящее время при активном развитии цифровизационных процессов, а также экономических отношений, вопрос о правовом режиме помещений имеет особый интерес. В качестве примера имеется возможность выделить отдельные вопросы, которые не нашли разрешения: во-первых, правовой статус помещений, использующихся для размещения серверного оборудования; во-вторых, помещения для «виртуальных офисов», аккумулирующих возможность применения цифрового рабочего контура и сервисную услугу для правового присутствия; в-третьих, связанные с арендой и эксплуатацией помещений на территории многофункциональных комплексов.

В законодательной деятельности следует указать на динамику, которая направлена на постепенную адаптацию нормативно-правовых актов к современным вызовам. В частности, на постоянной основе происходит уточнение учета и оборота помещений через механизмы электронной регистрации и кадастрового учета для регулирования цифровых прав, а также новых форм экономической деятельности.

Для более углубленного исследования предлагаем обратить внимание на научно-теоретические позиции, которые обоснованно и системно предложены в цивилистическом научном сообществе. Так, Е.А. Суханов поддерживает концепцию юридической фикции, которая раскрывается в том, что объектом права собственности может являться объект, исключительно существующий в материальной форме [8]. Автор вполне обоснованно отмечает, что помещение – это часть строительной конструкции, которое не имеет выраженных границ естественного происхождения, но становится вещью только благодаря юридическому регулированию. Иными словами, исследователь подтвердил, что только законодатель определяет самобытность помещения, так как оно с физической точки зрения неразрывно с основным зданием.

Б.М. Гонгало указывает, что помещение – это объект, имеющий определенное количество специфических особенностей, заключающихся в том, что это предметы материального мира, служащие удовлетворению потребностей, а также находящиеся в

обладании человека [9]. Помещение, по его мнению, имеет четкую материальную определенность (вход, потолок, пол, стены), только в этом случае можно говорить о его правовой обособленности. Нельзя не согласиться с мнением автора, так как помещение должно быть идентифицировано физически, а сделать это возможно только при наличии соответствующего конструктива.

Интересно рассматривал помещение И.А. Дроздов, который проводил исследование через призму пространства. По мысли автора, оно ограничивается контуром, имеющим признаки трехмерности, то есть пол, стены, крыша, образующие объект недвижимости, которое имеет обособленную входную группу [10]. Исследователь выделял несколько основополагающих признаков, к числу которых относятся трехмерная замкнутость, недвижимый характер, наличие обособленного входа. Существенным отрицательным аспектом, который можем выделить в позиции И.А. Дроздова, является часть здания либо сооружения.

Особое внимание «грани» между юридическим и строительным аспектом помещения проводит Е.О. Трубачев. Автор говорит о необходимости обособления двух важных категорий: во-первых, нежилого помещения как строительного объекта, который реально существует и имеет материальное воплощение; во-вторых, нежилое помещение, имеющее юридическую возможность быть объектом гражданских правоотношений [11]. При таком подходе происходит специальная накладка юридического статуса помещения на физическую реальность. Исключительно такая «специальная накладка» дает возможность для помещения стать объектом гражданского оборота. Позиция автора достаточно обоснована, так как выражение правового статуса помещения через строительный (материальный) и правовой аспект является вполне стройной и последовательной.

В науке достаточно активно критикуется категория самостоятельности помещения. А.А. Астахова высказывала некоторые сомнения в возможности признания помещений самостоятельными объектами [12]. Точка зрения автора выстраивается на представлении о том, что здание – это неделимая и сложная вещь, которую невозможно разделить в натуре без причинения дефектов (повреждения, разрушения или изменения). Именно это исследователь предполагает в качестве аргумента для несамостоятельности помещения как объекта гражданского правоотношения.

В.А. Лапач предлагал обращать пристальное внимание на необходимость исследования правового статуса помещения системно [13]. Автор разъяснял, что при заключении договора купли-продажи недвижимости параллельно заключать родовые (нежилые помещения) и видовые (между объектами нежилого фонда) соглашения. Более того, в такой гражданско-правовой модели предусматривается возможность выстроить соотношение части (помещение) и целого (сооружение, здание).

С точки зрения истории правовой режим помещения рассматривала А.А. Маковская [14]. Она вполне последовательно говорила, что положения современного российского гражданского законодательства первоначально декларировали, что здание является неделимым и единым объектом гражданского права. По данной причине вполне понятно, что о самостоятельности помещений говорить вообще не приходилось, так как архитектура нормативного регулирования в ГК РФ этого не предусматривала.

Вместе с тем динамичное развитие социальных и экономических процессов в государстве поставило практические вопросы, которые необходимо было разрешить, так как помещения активно вовлекались самостоятельно в гражданский оборот различными правоприменительными методами. Только спустя определенное время законодатель несколько изменил подход к правовому режиму помещений, что отразилось на правоприменении и научных представлениях.

Е.М. Сенотрусова, являющаяся представителем современной доктрины, выделяет несколько неразрешенных проблемных аспектов, которые связаны с правовым режимом помещения как объекта гражданского правоотношения: во-первых, достаточно ли у помещения материальной определенности; во-вторых, корректно ли в практике говорить о помещении (части) как о самостоятельном объекте аналогично зданию (целого); в-третьих, вопрос о том, в какой мере правовой режим «создаёт» объект, а в какой – лишь юридически оформляет уже существующую реальность [15].

Исследователь отмечала, что законодатель в принципе понятно отобразил свои представления по указанным вопросам, признав помещение самостоятельным объектом, но в правовой доктрине не имеется устоявшегося и единого представления, обосновывающего законодательные воззрения. Имеющиеся теоретические дискуссии дают более целостное представление о исследуемой категории и позволяют минимизировать потенциальные ошибки правоприменителя при рассмотрении соответствующих споров.

В настоящее время под помещением необходимо понимать объект гражданских прав, имеющий оборотоспособный, самостоятельный характер со специфическими признаками, который требует правового регулирования в соответствии с соблюдением признака дифференцированности нормативно-правовой регламентации в зависимости от особенностей и назначения. Говоря о месте в системе объектов гражданских прав, стоит отметить, что оно устанавливается благодаря сочетанию специальных норм, которые отражают социально-экономическую значимость имущества, и традиционных вещно-правовых характеристик.

Таким образом, при исследовании доктринальных подходов к юридическому статусу помещения установлено, что в гражданско-правовой науке не имеется единообразного представления. Сложилось три направления научной мысли: первое заключает в понимании помещения как полноценной вещи, имеющей материальный характер; второе предлагает рассматривать помещение как юридическую фикцию; третье предполагает обязательное наличие пространственной составляющей.

Думается, что объективные особенности помещения обусловливают разнообразие научно-теоретических подходов. Помещение существует объективно как структурная часть целого здания в отсутствии самостоятельной связи с землей (физически), а также обретает свойства объекта гражданских прав благодаря юридическому регулированию и процедуре кадастрово-регистрационного характера.

Представители научной доктрины с опорой на законодательную и правоприменительную позицию развивают воззрения в сторону рассмотрения помещения как самостоятельного объекта недвижимости. Это подтверждается активным и распространенным практическим вовлечением помещений в имущественный оборот. Он активно развивается от купли-продажи, аренды до долевого участия и ипотечного кредитования.

В настоящее время в гражданском законодательстве вполне понятно выстроено обеспечение оборотоспособности обособленных частей зданий, разграничение имущественных интересов собственников и сформирована понятная система регистрации прав.

Правовой режим помещения в гражданском праве имеет «пограничное» положение. Это выражается в том, что оно является частью целого имущественного комплекса, но вместе с тем обладает правовой самостоятельностью и специальным режимом. Последний дифференцируется исходя из назначения, а также характера использования. Уверены, что потенциально развитие исследуемой категории будет направлено на выстраивание баланса между традиционной вещно-правовой конструкцией и потребностями оборота.

Список литературы:

1. Габов А.В. Ценные бумаги: вопросы теории и правового регулирования рынка. М., 2011. С. 102.

2. Юшков А. Понятие объекта гражданских прав: благо и интерес // Правоведение. 2020. № 9. С. 44.
3. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2024. С. 54.
4. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. Санкт-Петербург, 2002. С. 312.
5. Кожемякин Д.В. Система объектов гражданских прав: современные подходы к классификации // Право и экономика. 2019. № 7. С. 38.
6. Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М., 2001. С. 98.
7. Суханов Е.А. Гражданское право: учебник: в 4 томах. Том 1: Общая часть. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2023. С. 302.
8. Суханов Е.А. Гражданское право: учебник: в 4 томах. Том 1: Общая часть. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2023. С. 302.
9. Гонгало Б.М. Гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 2. 4-е изд., перераб. и доп. М., 2021. С. 43.
10. Дроздов И.А. Понятие и признаки жилого помещения // Закон. 2006. № 8. С. 7.
11. Трубачев Е.О. Нежилые помещения как объекты недвижимости: гражданско-правовой аспект: дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. С. 65.
12. Астахова А.А. Понятие и виды жилищного фонда и жилых помещений // International Journal of Humanities and Natural Sciences. 2025. № 7. С. 9.
13. Лапач В.А. Изменение назначения помещения: некоторые правовые вопросы // Закон. 2006. № 8. С. 43.
14. Маковская А.А. Срок договора аренды нежилых помещений и государственная регистрация договора // Хозяйство и право. 2000. № 11. С. 65.
15. Сенотрусова Е.М. Жилое помещение и его виды: терминологический аспект // Пролог: журнал о праве. 2025. № 4. С. 4.