

**Андросова Елена Владимировна,**  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет

Научный руководитель:  
**Яковлев Валерий Иванович,**  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет

## ПРАВОВОЙ РЕЖИМ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

**Аннотация.** Статья посвящена правовому режиму нежилых помещений в многоквартирных домах. Рассматриваются признаки нежилого помещения, его разграничение с общим имуществом, пределы использования, порядок перевода и перепланировки, а также обязанность собственника участвовать в расходах на содержание общего имущества.

**Ключевые слова:** Нежилое помещение, многоквартирный дом, общее имущество, перевод помещения, перепланировка, общее собрание собственников, жилищное право.

Правовой режим нежилого помещения в многоквартирном доме определяется прежде всего нормами жилищного законодательства. Для рассматриваемой темы основное значение имеют правила о составе общего имущества, порядке использования помещения, переводе жилого помещения в нежилое, перепланировке и участии собственника в расходах на содержание общего имущества.

Ключевой вопрос состоит в разграничении самостоятельного нежилого помещения и общего имущества дома. В силу части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме [1]. Аналогичный критерий закреплен в пункте 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме [4]. Следовательно, отсутствие жилого назначения само по себе не делает объект самостоятельным нежилым помещением. Если помещение обслуживает несколько помещений либо дом в целом, оно относится к общему имуществу собственников.

Для квалификации нежилого помещения в многоквартирном доме существенны три признака. Во-первых, помещение должно быть конструктивно обособлено. Во-вторых, оно должно быть пригодно для самостоятельного использования по своему назначению. В-третьих, оно не должно выполнять обслуживающую функцию по отношению к другим помещениям дома. Именно третий признак имеет для жилищного права решающее значение, поскольку позволяет отграничить нежилое помещение от коридоров, лестничных площадок, технических помещений, электрощитовых, колясочных, частей подвала и иных элементов общего имущества.

Современная доктрина подтверждает такой подход. А. Т. Гдлян пишет, что «объем и содержание понятия «нежилое помещение» в отечественной цивилистике определяются спецификой самого объекта прав» [7]. С. А. Соменков указывает, что «помещение как объект недвижимости имеет производный вторичный характер по отношению к зданию или сооружению, частью которого оно является» [8]. В. А. Лаптев отмечает, что «общее имущество всегда образуется на основе либо в тесной привязке к многоквартирным домам» [9]. Эти положения подтверждают, что вопрос о статусе помещения в многоквартирном доме



должен решаться через его связь с домом как единым объектом, а не через формальное обозначение помещения в документации [7].

Указанный подход подтверждается судебной практикой Белгородской области. В деле № 2-3488/2024 Старооскольский городской суд рассматривал спор о помещении площадью 10,20 кв. м, зарегистрированном за муниципальным образованием как коридор. Истец просил признать отсутствующим право муниципальной собственности и исключить запись из Единого государственного реестра недвижимости. Суд установил, что спорный коридор относится к общему имуществу собственников многоквартирного дома, и удовлетворил иск [5]. Данное дело показывает, что регистрационная запись не определяет правовой режим объекта, если помещение по своему назначению обслуживает дом.

Следующий элемент правового режима связан с пределами использования нежилого помещения. Собственник вправе использовать помещение по его назначению, однако такое использование не должно затрагивать общее имущество без соблюдения требований закона. Это относится к устройству отдельного входа, изменению фасада, присоединению части коридора, лестничной площадки, подвала, технического помещения, а также к любым работам, которые изменяют границы помещения или создают исключительное пользование частью общего имущества [1].

Если жилое помещение переводится в нежилое, применяются статьи 22 и 23 Жилищного кодекса Российской Федерации. Перевод допускается только при соблюдении установленных законом условий, включая наличие самостоятельного доступа. Если изменение назначения связано с переустройством или перепланировкой, применяются статьи 25-29 ЖК РФ. При этом часть 2 статьи 40 ЖК РФ устанавливает специальное правило: если перепланировка, переустройство или иные работы невозможны без присоединения части общего имущества, требуется согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме [1].

Регулирование этой сферы в 2024-2025 годах стало более определенным. Федеральный закон от 19 декабря 2023 г. № 608-ФЗ уточнил момент окончания перевода жилого помещения в нежилое и момент завершения перепланировки. Кроме того, законодательство о государственной регистрации недвижимости связывает завершение соответствующих процедур с внесением изменений в сведения ЕГРН и межведомственным взаимодействием органа местного самоуправления с органом регистрации прав [2]. Для правового режима нежилых помещений это означает, что жилищная процедура и регистрационный результат образуют единый юридический механизм [3].

Второй пример из судебной практики Белгородской области касается использования общего имущества в интересах отдельных собственников. В деле № 2-1908/2024 Октябрьский районный суд г. Белгорода рассматривал иск администрации города о признании недействительными решений общего собрания, которыми отдельным собственникам фактически разрешалось использовать части коридоров и подвальных помещений под кладовые, а также о демонтаже уже устроенных кладовых на лестничной площадке и лестничном марше. Суд признал решения общего собрания недействительными и обязал демонтировать кладовые [6]. Из данного дела следует, что часть общего имущества не может быть передана в индивидуализированное пользование в обход требований закона о согласии собственников и о пределах изменения общего имущества.

Отдельный элемент правового режима нежилого помещения составляет обязанность его собственника участвовать в содержании общего имущества. Часть 1 статьи 39 ЖК РФ возлагает такое бремя на всех собственников помещений в многоквартирном доме соразмерно их доле в праве общей собственности на общее имущество [1]. Это правило распространяется и на собственников нежилых помещений. Следовательно, коммерческий характер



использования помещения не влияет на саму обязанность участвовать в расходах по содержанию дома.

Следует учитывать и то, что собственник нежилого помещения является участником управления многоквартирным домом. Его участие в общем собрании не носит формального характера, поскольку решения о порядке использования общего имущества, о согласовании работ, затрагивающих дом, и о распределении расходов непосредственно касаются его правового положения. Поэтому правовой режим нежилого помещения в многоквартирном доме нельзя сводить только к характеристике самого объекта. Он включает также положение собственника в системе управления домом и в отношениях общей долевой собственности на общее имущество.

Таким образом, правовой режим нежилого помещения в многоквартирном доме включает несколько взаимосвязанных элементов. Первый элемент состоит в разграничении нежилого помещения и общего имущества по функциональному критерию. Второй связан с соблюдением специального порядка использования, перевода, переустройства и перепланировки. Третий выражается в участии собственника нежилого помещения в расходах на содержание общего имущества и в управлении домом. Специфика этого режима состоит в том, что нежилое помещение в многоквартирном доме не может рассматриваться изолированно от общего имущества и от правового режима всего дома.

*Список литературы:*

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.
2. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ.
3. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»: Федеральный закон от 19 декабря 2023 г. № 608-ФЗ.
4. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения: постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.
5. Решение Старооскольского городского суда Белгородской области по делу № 2-3488/2024.
6. Решение Октябрьского районного суда г. Белгорода по делу № 2-1908/2024.
7. Гдлян А. Т. Понятие «нежилое помещение» в доктрине и законодательстве Российской Федерации // *Хозяйство и право*. 2024. № 8. С. 63–73. DOI: 10.18572/0134-2398-2024-8-63-73.
8. Соменков С. А. Особенности правового режима помещений // *Вестник Университета имени О. Е. Кутафина*. 2023. № 5. С. 170–177.
9. Лаптев В. А. Общее имущество собственников помещений многоквартирного дома и жилых домов блокированной застройки коттеджных поселков: единство и дифференциация // *Семейное и жилищное право*. 2024. № 4. С. 23–26. DOI: 10.18572/1999-477X-2024-4-23-26.

