

*Нагорный Вадим Игоревич  
студент 3 курса магистратуры,  
юриспруденция  
Саратовская государственная юридическая академия,  
Россия, г. Саратов  
e-mail: defolshe@gmail.com*

*Научный руководитель: Быкова Т.А.,  
кандидат юридических наук, доцент  
профессор кафедры гражданского права,  
Саратовская государственная юридическая академия,  
Россия, г. Саратов*

## **ПОНЯТИЕ И ВИДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

*Аннотация: В статье рассматриваются такие вопросы как понятие нежилых помещений, классификация нежилых помещений, признаки нежилых помещений.*

**Ключевые слова:** Нежилые помещения, понятие, виды, признаки.

*Nagorny Vadim Igorevich  
3rd year master student,  
jurisprudence  
Saratov State Law Academy,  
Russia, Saratov*

*Scientific adviser: Bykova T.A.,  
candidate of legal sciences, associate professor  
professor of the department of civil law,  
Saratov State Law Academy,  
Russia, Saratov*

## **CONCEPT AND TYPES OF NON-RESIDENTIAL PREMISES**

*Abstract: The article discusses such issues as the concept of non-residential premises, the classification of non-residential premises, signs of non-residential premises.*

**Key words:** Non-residential premises, concept, types, signs.

На современном этапе экономического развития нет ни одной сферы, в которой в том или ином виде не применялись бы арендные отношения. Появляются

все новые их разновидности, совершенствуются прежние формы. Аренда стала неотъемлемой чертой действительности. Ее применение вызывает оптимизм у одних и разочарование у других.

В нынешних условиях договор аренды нежилых помещений имеет важное значение.

Цель данного договора – обеспечить передачу имущества во временное владение и пользование [1]. В этом заинтересованы обе стороны. Интерес арендодателя предполагает, что с помощью передачи помещения в аренду реализуются его интересы как собственника по извлечению дохода из имеющихся у него в наличии (или приобретённых специально для ведения предпринимательства такого рода) производственных фондов. Заинтересованность арендатора к использованию нанятого недвижимого имущества состоит в том, чтобы, не обременяя себя всякий раз приобретением зданий в собственность, получить возможность эффективно использовать временно нанятое помещение для производственных или иных целей.

Для размещения и деятельности любой организации необходимо помещение. Однако недвижимость стоит дорого, и потому лишь очень немногие фирмы в состоянии приобрести помещение в собственность [2]. В связи с этим значительная часть всех нежилых помещений, занимаемых организациями, арендуются. Аренда нежилых помещений всегда вызывала и вызывает множество вопросов, на которые я постараюсь ответить в своей работе.

К нежилым помещениям относятся здания, используемые для производственных, торговых, административных, научно-исследовательских, учебных. Здания, расположенные на земельном участке, делят на основные и служебные. К основному относится здание, являющееся главным по капитальности постройки, архитектурным признакам и по своему назначению. Строение, выполняющее обслуживающую роль по отношению к основному зданию, причисляют к служебным.

Операции с нежилой недвижимостью осуществляются в Российской Федерации на основании действующего законодательства. Федеральный закон «О

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – ФЗ № 122). Исполнение обязательства купли-продажи, в том числе купли-продажи нежилых помещений, регулируется общими нормами (гл. 22 Гражданского Кодекса Российской Федерации) и специальными правилами (гл. 30 ГК РФ).

Нежилое помещение – это помещение, используемое под коммерческую или другую деятельность [3].

Признаками нежилых помещений являются:

1. Изолированность и материальность. Нежилое помещение представляет собой изолированный объект, где материальными границами являются стены, пол и потолочная поверхность. Необходимо наличие главного входа.

2. Объекты относятся к недвижимому имуществу. Права на нежилые помещения подлежат государственной регистрации.

3. Недвижимость входит в состав зданий. Признак помогает отличить нежилое помещение от строения и установить тесную пространственную связь с ним.

4. Связь помещения как недвижимой вещи с участком проявляется в невозможности перемещения здания и регистрации имущества по адресу.

5. Нежилое помещение является объектом нежилого фонда. В совокупность этого типа относятся изолированные объекты, которые располагаются в нежилых и жилых строениях.

6. Функциональное назначение имеет двойственный характер: недвижимое имущество не предназначено для проживания, а предоставляется для производственных и общественных целей.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение разрешается, если соблюдены требования законодательства о градостроительной деятельности и Жилищного кодекса РФ.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение запрещен, если:

– невозможен доступ к переводимому помещению без использования помещений, которые обеспечивают доступ к жилым помещениям;

– право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц;

– нет технической возможности обеспечить таковой доступ к этому помещению, если переводимое помещение – это часть жилого помещения или используется владельцем как место постоянного проживания.

Нельзя переводить квартиру в нежилой фонд, если дом признан аварийным или нуждается в капитальном ремонте, подлежит сносу. Недвижимость не должна находиться под арестом или в залоге.

Помимо этого, в квартире не должно быть незаконной перепланировки, в ней не должны нарушаться противопожарные, технические, санитарные и прочие нормы.

В Российской Федерации проводятся следующие операции с недвижимостью: купля-продажа, аренда, аренда с выкупом, дарение, безвозмездная передача, наследование.

С нежилой недвижимостью, находящейся в собственности юридических или физических лиц, возможно осуществлять различные имущественные сделки. Различные здания и помещения можно покупать и продавать, дарить и получать в наследство. Чтобы сделка прошла успешно, проводить ее следует строго в соответствии с гражданско-правовым законодательством.

### **Список литературы:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. 442 с.

3. Гражданское право: учебник. В 4-х томах. Том 2. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2008. 464 с.