

Научная статья
<https://doi.org/10.24412/2220-2404-2024-9-15>
УДК 347.21



ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ ТЕРМИНА «ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ» В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РФ

Семенова Е.Г.

Московский университет МВД России имени В.Я. Кикотя

Аннотация. В статье обосновывается, что употребление в законодательстве термина «жилое помещение» как обобщающей юридической категории, а также в различных значениях способствует неточности в понимании родового понятия и отдельных видов жилья. Актуальность выделения универсального общеродового юридического эквивалента обуславливается и расширением объекта правоотношений, появлением новых объектов, удовлетворяющих жилищные потребности граждан, в том числе жилых апартаментов. Основным общенаучным методом исследования стал диалектический метод, который позволил рассмотреть теоретико-методологические и правовые условия использования термина «жилище» как унифицированного понятия, установить виды объектов, удовлетворяющих жилищные потребности граждан. Сделан вывод о том, что на методологическом уровне использование термина «жилище» охватывает все существующие объекты жилья, пригодные для постоянного и временного проживания граждан, а также будет способствовать единообразию в применении терминологии в нормативных документах.

Ключевые слова: жилое помещение, жилые апартаменты, жилище, жилье, объект гражданских прав, правовой режим, недвижимость.

PROBLEMS OF APPLICATION OF THE TERM "RESIDENTIAL PREMISES" IN THE LEGISLATION OF THE RUSSIAN FEDERATION

Ekaterina G. Semenova

Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of Russia named after V.Ya. Kikot'

Abstract. The article substantiates that the use of the term "residential premises" in legislation as a generalizing legal category, as well as in various meanings, contributes to inaccuracy in understanding the generic concept and certain types of housing. The relevance of the allocation of a universal generic legal equivalent is also conditioned by the expansion of the object of legal relations, the emergence of new facilities that meet the housing needs of citizens, including residential apartments. The main general scientific method of research was the dialectical method, which allowed us to consider the theoretical, methodological and legal conditions for using the term "housing" as a unified concept, to establish the types of objects that meet the housing needs of citizens. It is concluded that at the methodological level, the use of the term "dwelling" covers all existing housing facilities suitable for permanent and temporary residence of citizens, and will also contribute to uniformity in the application of terminology in regulatory documents.

Keywords: residential premises, residential apartments, dwelling, housing, object of civil rights, legal regime, real estate.

Введение.

Закрепление в результате изменений, внесенных Федеральным законом от 21 декабря 2021 г. № 430-ФЗ в Гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ), единого определения жилого и нежилого помещений как недвижимых вещей (ст.141.1) обуславливает необходимость анализа теоретических проблем и практики регулирования такого вида объектов гражданских прав как жилые помещения.

Понятие «жилое помещение» в действующем законодательстве является многоаспектным и используется в контексте:

- 1) универсальной категории, которая объединяет такие понятия, как «*жилой дом* (часть жилого дома)», «*квартира* (часть квартиры)», «*комната*» (ч. 1 ст. 16 ЖК РФ, п. 1 ст. 673 ГК РФ);
- 2) объекта недвижимого имущества как «*обособленной части здания или сооружения*», делая акцент на его пригодности для *постоянного*

проживания граждан и подходящей для использования в соответствующих целях (ст. 130, 141.4 ГК РФ);

3) объекта права собственности и других вещных прав с определением функционального предназначения (просто как *проживание* граждан) (п. 2 ст. 288, ст. 289 ГК РФ), в том числе как самостоятельного вида жилого помещения (квартира) (ст. 289 ГК РФ); предмета договора найма «для проживания в нем» (п. 1 ст. 671 ГК РФ);

4) объекта жилищных прав как «изолированного помещения, которое является недвижимым имуществом и пригодно для *постоянного проживания* граждан...», одновременно включающее в себя и иные нежилые по своему функциональному назначению помещения (вспомогательного использования) (ст. 15 ЖК РФ);

5) объекта государственного кадастрового учета, который регистрируется одновременно с государственным кадастровым учетом *многоквартирного дома*, в котором оно расположено (п. 4 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

В соответствии со ст. 19 ЖК РФ, «жилищный фонд составляет совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ». В результате изменений, внесенных Федеральным законом от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ, наименование статьи 15 ЖК РФ, закрепляющей объекты жилищных прав, было дополнено таким объектом, как многоквартирный дом. В свою очередь, пункт 39 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, содержащий определение объекта индивидуального жилищного строительства как «отдельно стоящего здания, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования», устанавливает единое значение таких понятий, как «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом». И это не только усложняет терминологию, но и приводит к неоднозначному толкованию одних и тех же понятий, используемых законодателем.

Кроме того, за пределами правового регулирования остаются помещения, расположенные в зданиях смешанного назначения, которые в большинстве случаев используются гражданами для постоянного проживания, так называемые «жилые апартаменты». Закон не закрепляет правовой режим таких объектов, тем самым в определенной степени, лишая их собственников (законных владельцев) тех прав и способов их защиты, которые предоставлены собственникам

(законным владельцам) жилых помещений. На практике, существующие проблемы, связанные с установлением режима общей собственности на общее имущество собственников жилых апартаментов, с управлением общим имуществом, решаются путем применения по аналогии норм ЖК РФ, регулирующих сходные отношения (в частности статьи 249, 289 и 290 ГК РФ и 44 - 48 ЖК РФ) [1]. Однако развитие и усложнение отношений, а также самих объектов, удовлетворяющих жилищные потребности граждан, в настоящее время обуславливает необходимость в научном переосмыслении теоретических и нормативных положений и решении проблем оптимизации правового режима жилых помещений.

Обсуждение.

На конституционном уровне закреплено право на жилище как одно из основных конституционных прав человека, что придает такому объекту (жилищу) особое значение. При этом в Основном законе само понятие «жилище» не раскрывается, содержатся лишь нормы о его неприкосновенности и невозможности проникновения, невозможности произвольного лишения (ст. 25, 40 Конституции РФ). Анализ норм гражданского и жилищного законодательства позволяет утверждать, что в них также используется понятие «жилище» (ст. 150 ГК РФ, ст. 3 ЖК РФ) без соответствующей конкретизации его определения.

Термин «жилище» содержится в уголовном и уголовно-процессуальном законодательстве, которое трактует его более широко, чем категория «жилое помещение», поскольку включает не только жилые дома, квартиры и их части, но и иные помещения или строения, не входящие в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания (примечание к ст. 139 УК РФ, ст. 5 УПК РФ).

Исходя из изложенного, все более актуальным является унификация понятийного аппарата, поиск универсальной категории, которая будет являться общеродовым понятием относительно разновидностей объектов, удовлетворяющих жилищные потребности граждан.

Феномен жилья обусловлен, прежде всего, его социальной природой, которая и определяет его особый правовой режим, целью которого является обеспечение публичных интересов и охрана интересов участников гражданских правоотношений. В частности, жилье характеризуется особым порядком приобретения в собственность, установления определенных ограничений владения и пользования, оснований прекращения

субъективных прав, особенно в случае присутствия специальных субъектов (малолетних, несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно недееспособных).

Учитывая особые экономические и социальные факторы, особенно важным является интервальный подход к пониманию жилья как недвижимости [2]. Использование законодателем термина «жилое помещение» как общеродовой категории подчеркивает материальный (физический) аспект (обособленность, изолированность строительными конструкциями) объектов, используемых для удовлетворения имущественных и личных неимущественных потребностей граждан.

В литературе в качестве обобщающего объекта употребляется понятие «жилая недвижимость», в структуру которой включены многоквартирный жилой дом, одноквартирный жилой дом, квартиры в многоквартирных жилых домах, жилые комнаты [3]. Указанный подход также имеет свои недостатки поскольку квартиры составляют часть многоквартирных жилых домов, которые автором выделены как самостоятельный объект жилой недвижимости, а это, в свою очередь, порождает определенную коллизию указанных категорий.

Считаем более приемлемым в отношении всех объектов, удовлетворяющих жилищные потребности граждан, использование термина «жилище» как обобщающей, родовой категории, имеющей практическое значение. Необходимо учитывать, что ввиду комплексного регулирования отношений, связанных с жилищем, само понятие «жилище» как универсальной юридической конструкции также является дискуссионным, рассматривается учеными в общеправовом и отраслевом, узком и широком значении.

Так, предлагается понятие «жилище», определяющим для которого является нахождение в собственности (владении) или пользовании гражданина помещения и (или) строения, которые «используются в качестве жилья и при этом гарантируют достойный уровень жизни» [4]. Жилище рассматривается и как объект недвижимости, «предназначенный для постоянного или временного проживания, существующий в виде жилого дома (его части), квартиры или комнаты, имеющий определенный уровень благоустройства и конкретный адрес» [5, с. 121]; как «конструктивно обособленный объект (независимо от факта вхождения в состав иного), имеющий само-

стоятельный вход и предназначенный для проживания лиц, при условии выполнения требований к таким помещениям» [6].

В широком значении, жилище понимается как «всякое помещение, предназначенное или приспособленное для постоянного или временного проживания людей» [7, с. 216]; «помещение (жилое или не предназначенное для проживания) либо пространство, в котором обязательно наличие факта присутствия человека (и его имущества), использующего это помещение для удовлетворения личных, семейных и иных бытовых нужд» [8].

Жилое помещение и жилище рассматриваются и как равнозначные понятия [9], либо жилые помещения трактуются в качестве производной от общей категории «жилище» [10].

Результаты.

Использование термина «жилище», которое объединяет в себе отдельные установленные виды жилища с самостоятельным правовым режимом, в отличие от категории «жилое помещение» как родового понятия, позволит не наделять самостоятельным юридическим значением объект (жилое помещение), который фактически включает такой же объект (помещение) в свою структуру. Так, в зависимости от строения и функционального назначения жилища целесообразно выделить следующих его видов – жилой дом, квартира, комната, иное жилое помещение.

Говоря об определяющих признаках жилища, необходимо выделить его предназначение и пригодность для проживания в нем, что регламентируется жилищным законодательством (отвечает установленным федеральными законами санитарным и техническим требованиям). При этом необходимо учитывать, что жилище может использоваться не только для постоянного, но и временного проживания, что подтверждается практикой Конституционного суда РФ [11].

Так, видами жилища, используемыми и пригодными для постоянного проживания граждан, являются жилой дом, квартира и комната, что нашло закрепление в ст. 16 ЖК РФ. Исходя из норм жилищного законодательства, определяющим признаком пригодности для постоянного проживания является отнесение жилых объектов к соответствующему жилищному фонду (индивидуальному). Однако не исключена возможность отнесения пригодных для проживания граждан жилых объектов, не включенных в соответствующих жилищный фонд. Указанное позволяет учесть особенности правового режима таких объектов в целом, а также определить основания и

порядок приобретения имущественных прав на них, содержание правомочий собственника (законного владельца). Само понятие «жилище» с указанием открытого перечня его видов (жилой дом, квартира, комната, иное жилое помещение) и признаков (предназначенные и пригодные как для постоянного, так и временного проживания) должно быть включено в ГК РФ в подразделе, закрепляющем объекты гражданских прав.

Заключение.

Тенденция совершенствования правового регулирования отношений в сфере жилья требует изменения нормативного многообразия терминов, а также их употребления с различным значением на более обобщающее понятие, которое будет выступать родовым для разных видов жилья.

На методологическом уровне использование термина «жилище» является более унифицированным, чем термин «жилое помещение», поскольку охватывает все существующие объекты жилья, не подменяя их понятия, а также будет способствовать единообразию в применении терминологии в нормативных документах.

В свою очередь, определение и эффективное регулирование правового режима жилища и его отдельных видов будет способствовать осуществлению конституционного права на удовлетворение жилищных потребностей, а также имущественных прав на жилые объекты и защите жилищных прав граждан.

Конфликт интересов

Не указан.

Рецензия

Все статьи проходят рецензирование в формате double-blind peer review (рецензенту неизвестны имя и должность автора, автору неизвестны имя и должность рецензента). Рецензия может быть предоставлена заинтересованным лицам по запросу.

Conflict of Interest

None declared.

Review

All articles are reviewed in the double-blind peer review format (the reviewer does not know the name and position of the author, the author does not know the name and position of the reviewer). The review can be provided to interested persons upon request.

Литература:

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2015. – № 8.
2. Семенова Е.Г. Системный подход и интервальная методология как методологическая основа исследований правового регулирования отношений в сфере недвижимости // Вестник Краснодарского университета МВД России. – 2016. – №3. – С. 203-209.
3. Малюткина-Алексеева И.А. Жилая недвижимость как объект гражданского права России: монография. – Чебоксары, 2004. – 208 с.
4. Сивачев В.И. Право граждан на жилище в системе конституционных прав и свобод человека и гражданина // Федерализм. – 2017. – № 1 (85). – С. 158-163.
5. Маслов В.В. Деятельность суда по обеспечению прав и законных интересов граждан в процессе оперативно-розыскных мероприятий: дис ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2011. – 181 с.
6. Ананьев А.Г. К вопросу о категории «жилище» как объекте права // Научные труды Московского университета имени С.Ю. Витте. – 2020. – Выпуск 7. – С. 5-15.
7. Конституция Российской Федерации: научно-практический комментарий / под ред. акад. Б.Н. Топорнина. – М., 1997. – 716 с.
8. Николукин С.В. К вопросу о «терминологической разногласии» в понятиях «жилище», «жилье» и «жилое помещение» // Семейное и жилищное право. – 2019. – № 1. – С. 38-42.
9. Хлопцев И.В. Право общей долевой собственности на жилище: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2017. – 34 с.
10. Дроздов И.А. Понятие и признаки жилого помещения // Закон. – 2006. – № 8.
11. Определение Конституционного Суда РФ от 12.05.2005 № 166-0 «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Котовой Светланы Евгеньевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 10 статьи 5 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации» // Вестник Конституционного Суда РФ. – 2005. – № 6.

References:

1. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation dated 06/23/2015 No. 25 "On the application by courts of certain provisions of Section I of Part One of the Civil Code of the Russian Federation" // *Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation*. – 2015. – No. 8.
2. Semenova E.G. A systematic approach and interval methodology as a methodological basis for research on legal regulation of relations in the field of real estate // *Bulletin of the Krasnodar University of the Ministry of Internal Affairs of Russia*. - 2016. – No. 3. – P.. 203-209.
3. Malyutkina-Alekseeva I.A. Residential real estate as an object of civil law in Russia: monograph. Cheboksary, 2004. – 208 p.
4. Sivachev V.I. The right of citizens to housing in the system of constitutional rights and freedoms of man and citizen // *Federalism*. – 2017. – № 1 (85). – P. 158-163.
5. Maslov V.V. The activity of the court to ensure the rights and legitimate interests of citizens in the process of operational investigative measures: dis ... cand. Jurid. sciences'. Yekaterinburg, 2011. – 181 p.
6. Ananyev A.G. On the issue of the category "housing" as an object of law // *Scientific works of the S.Y. Witte Moscow University*. - 2020. – Issue 7. – P. 5-15.
7. *The Constitution of the Russian Federation: a scientific and practical commentary / ed. Academician B.N. Topornina*. – М., 1997. – 716 p.
8. Nikolyyukin S.V. On the issue of "terminological discord" in the concepts of "housing", "housing" and "living space" // *Family and housing law*. – 2019. – No. 1. – P. 38-42.
9. Khloptsev I.V. The right of common shared ownership of housing: abstract. ... cand. Jurid. Sciences. – М., 2017. – 34 p.
10. Drozdov I.A. The concept and signs of residential premises // *Law*. – 2006. – No. 8.
11. Ruling of the Constitutional Court of the Russian Federation dated 05/12/2005 No. 166-0 "On refusal to accept for consideration the complaint of citizen Svetlana Evgenievna Kotova for violation of her constitutional rights by paragraph 10 of Article 5 of the Criminal Procedure Code of the Russian Federation" // *Bulletin of the Constitutional Court of the Russian Federation*. – 2005. – № 6.

Информация об авторе:

Семенова Екатерина Геннадьевна, доктор юридических наук, доцент, профессор кафедры гражданского и трудового права, гражданского процесса Московского университета МВД России имени В.Я. Кикотя, e-g-semenova@mail.ru

Ekaterina G. Semenova, Doctor of Law, Associate Professor, Professor at the Department of Civil and Labor Law and Civil Procedure at the Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of Russia named after V. Ya. Kikotya.