

## **Классификация жилых помещений по законодательству России**

В современном российском законодательстве понятие "жилое помещение" является достаточно сложным, а в научной литературе весьма дискуссионным. Например, А.А. Титов под жилым помещением понимает:

1) жилой дом для индивидуального пользования (для одной семьи), то есть в целом дом с обязательным набором жилых комнат и других помещений;

2) отдельная квартира в многоквартирном жилом доме, то есть вся квартира, состоящая из жилых комнат и подсобных помещений (мест вспомогательного использования);

3) часть жилого дома, то есть не весь дом, а его часть, которая состоит из одной или нескольких жилых комнат и, как правило, подсобных помещений (помещений вспомогательного пользования). Части жилого дома могут быть в собственности одного лица или использоваться двумя и более лицами (семьями) на основании договора;

4) часть квартиры, то есть только комната (комнаты) в коммунальной квартире<sup>1</sup>.

П.В. Крашенинников относит жилые помещения к сложным объектам, то есть они образуются из вещей, которые составлены искусственно из нескольких соединенных между собой частей. В состав таких объектов всегда в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан. Наряду с помещением в состав объекта входят другие вещи либо имущественные права<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Титов А.А. [Комментарий](#) к новому Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Юрайт-Издат, 2015.

<sup>2</sup> Крашенинников П.В. [Жилищное право](#). М., 2005. С. 25.

Законодателем понятие "жилое помещение" используется в нескольких значениях: как родовое понятие, включающее жилой дом, квартиру, комнату; как часть дома; как учетная категория наряду с жилым домом.

Жилищный кодекс РФ к жилым помещениям относит: жилой дом, часть жилого дома, квартиру, часть квартиры, комнату (статья 16 Жилищного кодекса РФ)<sup>3</sup>.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (часть 2 статьи 16 Жилищного кодекса РФ).

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (часть 3 статьи 16 Жилищного кодекса РФ).

Комнатой признается часть жилого дома либо квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в таком доме либо квартире (часть 4 статьи 16 Жилищного кодекса РФ).

В соответствии с частью 2 статьи 15 Жилищного кодекса РФ<sup>4</sup> жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан. При этом согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимому имуществу (недвижимости) относятся объекты, перемещение которых без

---

<sup>3</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) // Российская газета. N 1. 12.01.2005.

<sup>4</sup> Жилищный [кодекс](#) Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) // Российская газета. N 1. 12.01.2005.

несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Такое недвижимое имущество в обязательном установленном порядке должно пройти процедуру признания государством права владельца путем его регистрации и внесения в соответствующий реестр.

Пригодность помещения для постоянного проживания граждан определяется соответствием помещения требованиям, которые установлены санитарными и техническими правилами и нормами, а также иными требованиями законодательства. При этом порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с Жилищным кодексом РФ, другими федеральными законами. В связи с этим было принято Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции"<sup>5</sup>.

В Федеральном законе "Об ипотеке (залоге недвижимости)" названы дача и летний садовый домик наряду с жилым домом, но как разные типы строений и целевого использования, функционального назначения. С нашей точки зрения, дом на участке будет являться жилым при условии возможности круглогодичного проживания в нем.

В контексте специфики видов жилых помещений хотелось бы отметить, что объектом жилищных прав в общежитии является жилое помещение, характеристика которого закреплена в ЖК РФ. Так, в соответствии с ч. 1 ст. 94 ЖК РФ жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения. Согласно ч. 1 ст. 105 ЖК РФ жилые помещения в

---

<sup>5</sup> [Постановление](#) Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" // Российская газета. N 28. 10.02.2006.

общежитиях предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека. Укомплектовываются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами (ч. 3 ст. 94 ЖК РФ).

В юридической литературе длительное время существует дискуссия относительно того, что может выступать в качестве объекта жилищных прав в общежитии: часть комнаты<sup>6</sup>, право в пользовании комнатой<sup>7</sup> либо только комната<sup>8</sup> (в том, что это может быть квартира, авторы достаточно единодушны).

В ряде комментариев к ЖК РФ отмечалось, что "объектом, очевидно, может выступать не только помещение, но и его часть (часть комнаты - "койко-место"), определенная количественными показателями - площадью, исчисляемой в квадратных метрах"<sup>9</sup>, а также, что "допускается вселение в одну комнату лиц, не имеющих родственных отношений (бытовой термин - "койко-место")"<sup>10</sup>.

Представляется, что едва ли оправданно считать в качестве объекта жилищных прав койко-место, т.к., во-первых, наниматель вправе пользоваться не только этим койко-местом, но и помещениями вспомогательного назначения, и свободной частью комнаты; во-вторых, рассматривая с юридических позиций, койко-место, по существу, может являться предметом договора аренды (который, кстати, нередко заключается

---

<sup>6</sup> Марткович И.Б. Осуществление права на жилище. М.: ВЮЗИ, 1984. С. 42; Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. О.А. Городова (автор комментария к главе - О.А. Федорова). М.: ТК "Велби"; Изд-во "Проспект", 2005. С. 177.

<sup>7</sup> Свит Ю.П. Договор найма специализированного жилого помещения // Жилищное право. 2005. N 3. С. 5; Якупова А.И. [Некоторые особенности предоставления специализированных жилых помещений](#) // Жилищное право. 2006. N 11. С. 45.

<sup>8</sup> Шешко Г.Ф. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации. Вводный комментарий. Официальный текст. М.: МЦФЭР, 2005. С. 30.

<sup>9</sup> Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. О.А. Городова (автор комментария к главе - О.А. Федорова). М.: ТК "Велби"; Изд-во "Проспект", 2005. С. 177.

<sup>10</sup> Постатейный [комментарий](#) к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. докт. юрид. наук П.В. Крашенинникова (автор комментария к статье - В.Н. Симонов). М.: Статут, 2005. С. 413.

в курортных местностях), в том числе и потому, что койко-место, обладающее определенными отличительными признаками и находящееся в определенной комнате, в определенной квартире, расположенное по определенному адресу, является индивидуально-определенной вещью, которая может выступать в качестве предмета договора аренды.

Объектом жилищных прав в общежитии является именно жилое помещение, а не право пользования койко-местом или жилым помещением, которое входит в юридическое содержание соответствующего правоотношения.

Конституционный Суд Российской Федерации признал пригодным для постоянного проживания жилое строение, расположенное на садовом земельном участке, который относится к землям населенных пунктов, также указал, что такие жилые строения должны обладать признаками жилых помещений.

14 апреля 2008 года Конституционный Суд Российской Федерации признал не соответствующим Конституции абзац 2 статьи 1 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", устанавливающий запрет на регистрацию проживания в возведенном на садовом земельном участке жилом строении.

Конституционный Суд РФ пришел к выводу, что норма абзаца 2 статьи 1 указанного Закона порождает правовую неопределенность, нарушает конституционный принцип равенства, позволяет органам регистрационного учета отказывать в регистрации по месту жительства гражданам, которые постоянно проживают в возведенных на садовых земельных участках жилых строениях, принадлежащих им на законных основаниях, пригодных для постоянного проживания и являющихся для них единственно возможным местом жительства.

Конституционный Суд РФ признал не соответствующим Конституции Российской Федерации, ее статьям 19 (части 1 и 2), 27 (часть 1) и 55 (часть 3) абзац 2 статьи 1 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и

дачных некоммерческих объединениях граждан" в той части, в какой им ограничивается право граждан на регистрацию по месту жительства в пригодном для постоянного проживания жилом строении, расположенном на садовом земельном участке, который относится к землям населенных пунктов.

Как отметил Конституционный Суд РФ, потребуется внесение изменений в Федеральный закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан". Также Конституционный Суд РФ указал: поскольку жилищное законодательство является сферой совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (пункт "к" части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации), субъекты Российской Федерации вправе осуществить надлежащее правовое регулирование, определив порядок признания жилых строений на садовых земельных участках пригодными для постоянного проживания, а органы местного самоуправления - утвердить правила землепользования и застройки. При этом не исключается возможность введения субъектами Российской Федерации указанного правового регулирования в опережающем порядке. До принятия соответствующих нормативных актов признание жилых строений пригодными для постоянного проживания может осуществляться судами общей юрисдикции в порядке установления фактов, имеющих юридическое значение (глава 28 ГПК РФ).

Таким образом, Конституционный Суд РФ признал, что правовой режим жилых строений, при условии что они, во-первых, расположены на садовых земельных участках, относящихся к землям населенных пунктов, и, во-вторых, пригодны для постоянного проживания, определяется нормами жилищного законодательства Российской Федерации. А поскольку объектами жилищных прав являются жилые помещения, то указанные выше жилые строения должны обладать признаками жилых помещений.

Конституционный Суд РФ указал на необходимость соблюдения самого важного принципа жилых помещений - принципа пригодности для постоянного проживания<sup>11</sup>.

Отметим, что понятие видов жилых помещений закрепляется и в законодательстве других стран. Например, в Законе о недвижимом имуществе Израиля 1969 года даются понятия таких жилых помещений, как дом, квартира, кооперативный дом. Причем в понятиях есть различия в зависимости от того, какой дом: кооперативный дом или дом, не зарегистрированный как кооперативный дом. Так, в первом случае под домом понимается постоянное сооружение, в том числе и земельный участок, на котором оно возведено, а во втором случае это постоянное сооружение, в котором имеется не менее двух квартир, включая земельный участок, на котором оно построено, не зарегистрированное в качестве кооперативного дома.

В качестве особой разновидности жилого дома Жилищный кодекс РФ называет многоквартирный дом<sup>12</sup>. Однако Жилищный кодекс РФ не содержит нормативного определения понятия "многоквартирный дом".

Понятие "многоквартирный дом" раскрывается в пункте 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47<sup>13</sup>.

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок,

---

<sup>11</sup> [Постановление](#) Конституционного Суда РФ от 14.04.2008 N 7-П "По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" в связи с жалобами ряда граждан" // Российская газета. N 92. 26.04.2008.

<sup>12</sup> Чимов З.В. [К вопросу о понятии](#) и признаках жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2017. N 4. С. 6 - 10.

<sup>13</sup> [Постановление](#) Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" // Российская газета. N 28. 10.02.2006.

прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме; многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

В целях уточнения понятия "жилой многоквартирный дом" представляется необходимым пункт 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации изложить в следующей редакции: "Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит: 1) из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании; 2) из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме (то есть многоквартирный дом)".

Не могут быть использованы в качестве жилых помещения, не отвечающие санитарным и техническим правилам и нормам.

Согласно статье 23 Федерального закона от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока<sup>14</sup>. Санитарными правилами установлены гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий.

В настоящее время жилое здание - это здание, предназначенное для постоянного проживания граждан. Иначе говоря, здание должно быть изначально спроектировано или реконструировано для постоянного

---

<sup>14</sup> Федеральный [закон](#) от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" (принят ГД ФС РФ 12.03.1999) // Российская газета. N 64 - 65. 06.04.1999.



проживания в нем граждан. Нахождение на первых этажах здания нежилых помещений (магазинов, аптек, офисов и т.п.) не меняет статус здания на нежилое, поскольку здание остается предназначенным для проживания граждан, а не становится объектом промышленного производства или офисным зданием.

Жилое помещение должно использоваться только по целевому назначению, а именно для проживания граждан. В соответствии с пунктом 3 статьи 288 Гражданского кодекса РФ не допускается размещение в жилых домах промышленных производств<sup>15</sup>. Схожее положение содержится в пункте 1 статьи 17 Жилищного кодекса РФ, согласно которому жилое помещение предназначено для проживания граждан. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств (пункт 3 статьи 17 Жилищного кодекса РФ)<sup>16</sup>. Только в отличие от Гражданского кодекса РФ в пункте 2 статьи 17 Жилищного кодекса РФ допускается возможность использования жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

В связи с этим интерес представляет понятие квартиры согласно Закону о недвижимом имуществе Израиля, в котором под квартирой понимается комната или комнатная ячейка либо система комнат или комнатных ячеек, которые предназначены для использования как самостоятельная единица для проживания, занятия бизнесом или для любой иной цели.

---

<sup>15</sup> Гражданский [кодекс](#) Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) // Российская газета. N 238 - 239. 08.12.1994.

<sup>16</sup> Жилищный [кодекс](#) Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) // Российская газета. N 1. 12.01.2005.

Согласно Федеральному закону от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании"<sup>17</sup> должны приниматься специальные технические регламенты, в том числе и по вопросам безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий; пожарной безопасности; биологической безопасности; электромагнитной совместимости; экологической безопасности; ядерной и радиационной безопасности. Например, Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу (Госстроя России) от 27.09.2003 N 170 были утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> Федеральный [закон](#) от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании" (принят ГД ФС РФ 15.12.2002) // Собрание законодательства РФ. 30.12.2002. N 52 (ч. 1). Ст. 5140.

<sup>18</sup> [Постановление](#) Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176) // Российская газета. N 214. 23.10.2003 (дополнительный выпуск).