

Дата поступления рукописи в редакцию: 20.03.2026 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2026-4-509-512

Дата принятия рукописи в печать: 30.04.2026 г.

ИЛЛО Денис Анатольевич,

доцент кафедры административного права и процесса
ФГБОУ ВО Санкт-Петербургский университет ГПС МЧС России,
кандидат юридических наук,
e-mail: mail@law-books.ru

МОИСЕЕНКО Михаил Иванович,

доцент кафедры административного права и процесса
ФГБОУ ВО Санкт-Петербургский университет ГПС МЧС России,
кандидат юридических наук,
e-mail: mail@law-books.ru

ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКОГО И ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация. В настоящей статье представлена характеристика жилого помещения как объекта гражданского и жилищного отечественного законодательства, проводится анализ существенных признаков и современного понимания жилого помещения. Приводится анализ судебной практики в понимании существенных юридических признаков данного объекта. В заключении были проанализированы и подробно раскрыты проблемы, правового статуса жилого помещения в контексте соблюдения государством конституционных прав в сфере жилья.

Ключевые слова: Жилое помещение, гражданское законодательство, недвижимое имущество, характеристики жилья, жилищное законодательство, судебная практика, правовой режим, актуальные проблемы законодательства.

ILLO Denis Anatolievich,

Associate Professor of the Department of Administrative
Law Department of Administrative Law and Process,
St. Petersburg State Budgetary Educational Institution
of Higher Professional Education University of GPS
of the Ministry of Emergency Situations of Russia,
PhD in Law

MOISEENKO Mikhail Ivanovich,

Associate Professor of the Department of Administrative
Law Department of Administrative Law and Process,
St. Petersburg State Budgetary Educational Institution
of Higher Professional Education University of GPS
of the Ministry of Emergency Situations of Russia,
PhD in Law

RESIDENTIAL PREMISES AS AN OBJECT OF CIVIL AND HOUSING LEGISLATION OF THE RUSSIAN FEDERATION

Annotation. This article presents the characteristics of residential premises as an object of domestic civil and housing legislation, analyzing their essential characteristics and the current understanding of residential premises. It also provides an analysis of judicial practice regarding the essential legal characteristics of this object. Finally, the article analyzes and thoroughly explores the issues surrounding the legal status of residential premises in the context of state compliance with constitutional rights in the area of housing.

Key words: Residential premises, civil legislation, real estate, housing characteristics, housing legislation, judicial practice, legal regime, current legislative issues.

Юрическое определение жилого помещения, закреплено в ч.2 ст.15 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ), оно традиционно выступает отправной точкой исследования. Однако современные реалии требуют анализа этого понятия через призму новелл гражданского законодательства, в частности, изменений, внесенных Федеральным законом № 430-ФЗ [1].

В настоящее время статья 141.4 Гражданского кодекса РФ рассматривает помещения (как жилые, так и нежилые) в качестве обособленной части здания или сооружения, пригодной для использования в соответствующих целях [2].

С. А. Соменков справедливо отмечает, что новая редакция ГК РФ ввела единое определение, подчеркивающее производный (вторичный) характер помещения по отношению к зданию: помещение не создается в результате строительства, как здание, а «образуется» в результате раздела или реконструкции [3, с.172].

А. Р. Габбасова дополняет эту дискуссию, указывая, что хотя ЖК РФ содержит требование о том, что жилое помещение является недвижимым имуществом, данное указание в современных условиях выглядит излишним, поскольку статья 130 ГК РФ и так императивно относит жилые помещения к недвижимости [4, с.131]. Тем не менее, ключевым дифференцирующим признаком остается именно функциональное назначение — пригодность для постоянного проживания.

Как верно отмечает К. И. Скловский, фактически помещение — это пространство, границы которого определены стенами, полом и потолком, но сами эти конструкции входят в состав здания, а не помещения, что позволяет рассматривать помещение как «юридическую фикцию вещи» [5, с.311].

Таким образом, современное понимание жилого помещения формируется на стыке двух подходов: «помещение как часть объема здания» и как «пространство для проживания».

С. А. Соменков, подчеркивает, что отсутствие у помещения собственного вещественного содержания приводит к тому, что в цивилистике (в частности, К. И. Скловским) предлагается рассматривать его как «юридическую фикцию вещи», необходимую лишь для того, чтобы придать части пространства свойства объекта гражданских прав.

Фундаментальным признаком, определяющим гражданско-правовой оборот жилья и его первичное выделение из массы иных вещей, является его статус как недвижимого имущества. Жилое помещение неразрывно связано с землей, а его перемещение без несоразмерного ущерба назначению невозможно, что отличает капитальные строения от временных конструкций.

В современной судебной практике этот критерий становится жестким фильтром, отсеивающим различные временные сооружения, включая строительные бытовки, вагончики и популярные ныне мобильные дома, которые де-юре жильем не являются даже при наличии всех удобств. Отсутствие неразрывной связи с земельным участком исключает возможность государственной регистрации права собственности на такие объекты как на недвижимость, что делает невозможным регистрацию граждан по месту жительства в них.

Как справедливо отмечает П.В. Крашенинников в работе «Жилищное право», «жилое помещение — это не просто объект недвижимости, а объект, предназначенный для удовлетворения жилищных потребностей граждан, что предопределяет его особый правовой режим» [6, с.212]. Это суждение подчеркивает, что одной лишь физической связи с землей и наличия фундамента недостаточно — необходима юридическая фиксация целевого назначения объекта в Едином государственном реестре недвижимости. Без кадастрового номера и записи в реестре помещение юридически не существует как объект жилищных прав, даже если физически оно уже построено, введено в эксплуатацию и фактически заселено, что часто наблюдается в ситуациях с самовольными постройками или «долгостроями».

Вторым конститутивным признаком выступает изолированность, которая на практике вызывает наибольшее количество споров при разделе лицевого счетов, выделе доли в натуре или попытках перепланировки. Законодатель не раскрывает этот термин детально, однако системный анализ нормативной базы показывает, что изолированность подразумевает наличие не только ограждающих конструкций (стен, пола, потолка), но и возможность использовать помещение абсолютно автономно от иных частей здания. Это положение находит подтверждение в современной судебной практике, которая последовательно исключает из категории самостоятельных жилых помещений смежные комнаты, части комнат, а также подсобные помещения, не имеющие самостоятельного выхода в места общего пользования.

Изолированность служит правовым барьером, отделяющим полноценное жилье от общежитий коридорного типа или коммунальных квартир, где границы объекта права размываются общим использованием кухни и санитарных узлов. В контексте современных планировочных решений, таких как «евро-двушки» или студии, признак изолированности трансформируется, требуя четкого зонирования пространства, но сохраняя требование об обособленности всего объекта от внешнего контура здания.

Особую сложность и высокую социальную значимость представляет третий признак — пригодность для проживания, который является административно регулируемым и раскрывается через соответствие жестким санитарным и техническим нормам. В Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 № 46 закреплены императивные требования к инсоляции, уровню шума, вибрации, электромагнитным полям и инженерным системам, несоблюдение которых влечет признание помещения непригодным для проживания. Именно здесь наблюдается острая проблема рынка недвижимости, связанная с распространением «апартаментов», которые фактически обладают всеми характеристиками жилья, но юридически остаются коммерческой недвижимостью административно-делового назначения. Застройщики, обходя градостроительные ограничения по плотности застройки и социальной инфраструктуре, возводят здания, формально не отвечающие критериям жилых домов, например, по уровню инсоляции.

В исследовании актуальных проблем жилищного права указывается, что «отсутствие в законодательстве четкого разграничения правового режима апартаментов и жилых помещений создает зону правовой неопределенности, ущемляющую права граждан» [2]. Данный тезис подтверждается тем, что собственники апартаментов, несмотря на фактическое проживание, лишены права на постоянную регистрацию, не могут применять налоговые вычеты, предусмотренные для жилья, и, что наиболее критично, не защищены исполнительским иммунитетом от взыскания единственного жилья при банкротстве. Как нам представляется, это превращает такие объекты в юридический суррогат жилого помещения, создавая класс собственников с урезанным объемом прав.

В связи с обозначенными проблемами актуальным и своевременным является Постановление Конституционного Суда РФ от 03.02.2026 N 4-П связи с жалобой гражданки Пиуновой В. И. [7].

В.И. Пиунова и ее супруг обратились с заявлением о регистрации их по месту пребывания в нежилом помещении апартаментов, принадлежащем на праве собственности матери супруга заявительницы. Решением Приморского районного суда Санкт-Петербурга от 7 декабря 2022 года отказано в удовлетворении требования, суды апелляционной и кассационной инстанций, Третьего кассационного суда общей юрисдикции с таким решением согласились. Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации заявительнице отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам

Верховного Суда Российской Федерации; при этом отмечено, что соответствующее нежилое помещение частью гостиницы не является, как гостиничный номер не используется.

Конституционный Суд Российской Федерации рассмотрел жалоба гражданки В.И. Пиуновой и постановил: правоприменительные решения по делу с участием гражданки Пиуновой В.И. подлежат пересмотру в установленном порядке, если для этого нет иных препятствий.

Федеральному законодателю и Правительству Российской Федерации надлежит - исходя из требований Конституции Российской Федерации и с учётом правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, выраженных в Постановлении, - внести в действующее правовое регулирование необходимые изменения [7].

Приведенное сравнение наглядно демонстрирует, что при внешней архитектурной идентичности эти объекты находятся в полярных правовых режимах. Критический разрыв наблюдается не в физических параметрах стен или перекрытий, а в объеме государственных гарантий: статус апартаментов, будучи комфортным для временного пребывания, делает собственника абсолютно уязвимым перед кредиторами и фискальной системой, лишая его конституционного статуса, которым обеспечено классическое жилье.

Актуальным вектором развития законодательства является также попытка легализации так называемых «гостевых домов» в рамках экспериментального правового режима, вводимого в ряде туристических регионов (Крым, Краснодарский край, Алтай). Законодатель стремится ввести промежуточную категорию недвижимости, которая, находясь на землях ИЖС, может легально использоваться для предоставления услуг размещения без перевода в нежилой фонд. Успех этого эксперимента может в будущем стать моделью для решения проблемы статуса апартаментов в крупных мегаполисах, создав гибридный правовой режим.

Таким образом, жилое помещение следует квалифицировать как сложный юридический состав, формируемый совокупностью гражданско-правовых и административных элементов. Физические характеристики объекта, такие как капитальность и изолированность, легитимизируются и приобретают правовую силу только через административный акт признания его пригодности для проживания (ввод в эксплуатацию или решение межведомственной комиссии) и последующую государственную регистрацию в реестре недвижимости. Игнорирование любого из элементов этой триады — будь то отсутствие регистрации, нарушение принципа изолированности или несоответствие санитарным нормам — выводит

объект из правового поля жилищного права. Это, в свою очередь, лишает пользователей таких помещений конституционных гарантий неприкосновенности жилища и государственной защиты их жилищных прав, оставляя их в зоне риска гражданско-правовой неопределенности.

Список литературы:

[1] Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2021. – № 52 (часть I). – Ст. 8989.

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 141.4.

[3] Соменков С. А. Особенности правового режима помещений // Вестник Университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА). – 2023. – № 5. – С. 170–177.

[4] Габбасова А. Р., Исмаилова П.Д., Шорохова Д. А. Особенности изменения правового статуса жилого и нежилого помещения // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2025. – № 5-2 (92). – С. 129–134.

[5] Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. – 5-е изд., перераб. – М.: Статут, 2010. – 893 с.

[6] Крашенинников П. В. Жилищное право. – 12-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2020. – 432 с.

[7] Постановление Конституционного Суда РФ от 03.02.2026 N 4-П «По делу о проверке конституционности статей 2 и 3 Закона Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», а также пунктов 3, 12 и 14 Правил регистрации и снятия граждан Российской Феде-

рации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Пиуновой Виктории Игоревны»

References:

[1] Federal Law of 21.12.2021 No. 430-FZ “On Amendments to Part One of the Civil Code of the Russian Federation” // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2021. – No. 52 (part I). – Art. 8989.

[2] Civil Code of the Russian Federation dated 30.11.1994 No. 51-FZ (as amended on 24.07.2023) // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 1994. – No 32. – Art. 141.4.

[3] Somenkov S. A. Features of the legal regime of premises // Bulletin of the O. E. Kutafin University (MSLA). – 2023. – No 5. – S. 170-177.

[4] Gabbasova A.R., Ismagilova P.D., Shorokhova D.A. Features of changing the legal status of residential and non-residential premises // International Journal of Humanities and Natural Sciences. – 2025. – No 5-2 (92). – S. 129-134.

[5] Sklovsky K.I. Property in civil law. – 5th ed., Revised – M.: Statute, 2010. – 893 s.

[6] Krashenninikov P.V. Housing Law. – 12th ed., Revised and add. – M.: Statute, 2020. – 432 s.

[7] Decision of the Constitutional Court of the Russian Federation of 03.02.2026 N 4-P “In the case of checking the constitutionality of Articles 2 and 3 of the Law of the Russian Federation “On the right of citizens of the Russian Federation to freedom of movement, choice of place of stay and residence within the Russian Federation” as well as paragraphs 3, 12 and 14 of the Rules for registration and removal of citizens of the Russian Federation from registration at the place of stay and at the place of residence within the Russian Federation in connection with the complaint of citizen Piunova Victoria Igorevna”





ЮРКОМПАНИ
www.law-books.ru

Юридическое издательство «ЮРКОМПАНИ»
издает научные журналы:

- Научно-правовой журнал «Образование и право», рекомендованный ВАК Министерства науки и высшего образования России (специальности 12.00.01, 12.00.02), выходит 1 раз в месяц.
- Научно-правовой журнал «Право и жизнь», рецензируемый (РИНЦ, E-Library), выходит 1 раз в 3 месяца.