

**В.А. БЕЛОВ**



# **ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ**

Валерий Белов

**Жилое помещение и  
обязательственные отношения**

«Юстицинформ»

2018

УДК 347.254  
ББК 67.404.1

**Белов В. А.**

Жилое помещение и обязательственные отношения /  
В. А. Белов — «Юстицинформ», 2018

ISBN 978-5-7205-1420-4

Настоящая работа посвящена одному из наиболее значимых вопросов, возникающих в жизнедеятельности человека - обязательственным отношениям, направленным на удовлетворение потребности в жилье. Работа может быть интересна студентам высших учебных заведений, обучающимся по специальности юриспруденция, научным и практическим деятелям, а также всем интересующимся вопросами, связанными с обязательственными отношениями, где объектом выступает жилое помещение.

УДК 347.254

ББК 67.404.1

ISBN 978-5-7205-1420-4

© Белов В. А., 2018  
© Юстицинформ, 2018

# Содержание

Введение	6
I. Жилище и жилое помещение	7
§ 1. Понятия «жилище» и «жилое помещение»	7
§ 2. Характеристика жилого помещения	13
II. Жилой фонд	17
III. Общие положения о договорных обязательствах, направленных на удовлетворения потребностей в жилье	19
§ 1. Понятие и классификация договорных обязательств, направленных на удовлетворение потребностей в жилье	19
Конец ознакомительного фрагмента.	20

**В.А. Белов**  
**Жилое помещение и**  
**обязательственные отношения**

V.A. BELOV  
RESIDENTIAL PREMISES AND OBLIGATORY RELATIONS

Moscow  
YUSTITSINFORM  
2018

Belov V.A.  
Residential premises and obligatory relations: monograph / V.A.Belov. -M.:Yustitsinform,  
2018. – 160 p.

The present work is devoted to one of the most significant issues arising in the life of a person – a relationship which aim is a satisfaction of housing needs.

The work may be of interest to students of higher education studying law, to scientific and practical workers, as well as to all those interested in issues related to obligations where the object is a dwelling.

Key words: residential premises, obligation, obligatory relationships, contract of purchase and sale of premises, donation contract of dwelling, life-time maintenance contract with a dependent, lease contract, tenancy agreement.

© LLC «Yustitsinform», 2018

## Введение

Настоящая работа посвящено одному из центральных объектов жизнедеятельности человека – жилью, а также обязательственным отношениям, складывающимся между лицами относительно удовлетворения потребности в жилище.

Одной из особенностей настоящей работы является то, что при изложении и обосновании того или иного подхода к пониманию исследуемого вопроса автор опирается не только на догматические положения, закрепленные в юридической науке, но и на правоприменительную практику, складывающуюся при разрешении спорных вопросов как в административном, так и в судебном порядках. Именно в эмпирическом методе познания существующей правовой доктрины проявляется авторский подход к изложению предоставленного читателю материала. Обоснованность использования эмпирического метода заключается в том, что юридические науки входят в область социально-гуманитарного знания, где одним из основных критериев отнесения информации к источнику знания является отношение к практике как критерию научности<sup>1</sup>. В данной связи в рамках учебного пособия будет обращено внимание на судебные акты, принятые ранее существовавшим Высшим Арбитражным Судом РФ и действующим Верховным Судом РФ, а также на судебные позиции, изложенные в иных судебных актах нижестоящих судов, содержащие в себе порой противоречивое толкование норм материального права. Полагаем, что использование выдержек и цитат из судебных и иных правоприменительных актов позволит читателю наиболее успешно разобраться с тенденцией реализации тех или иных правовых норм на практике.

Содержание работы основывается на устоявшемся принципе изложения материала, предполагающим разделение изучаемых вопросов на общие и частные, и охватывает наиболее популярные положения, затрагиваемые в юридической доктрине и правоприменительной практике, вытекающие из потребности человека создать комфортные и легитимные условия проживания на территории государства.

Настоящая работа может быть интересна студентам высших учебных заведений, обучающихся по специальности юриспруденция, научным и практическим деятелям, а также всем интересующимся вопросами, затрагиваемыми в рамках настоящей работы.

---

<sup>1</sup> Кохановский В.П. Философия. Учебное пособие для высших учебных заведений (Издание 6-е, переработанное и дополненное). Ростов н/Д: Феникс. 2003. С. 454–455.

# І. Жилище и жилое помещение

## § 1. Понятия «жилище» и «жилое помещение»

Традиционно наличие прав на земельный участок гарантировало человеку возможность труда, посредством которого он мог производить продукты питания для себя и своей семьи. Обеспеченность пропитанием в полном объеме позволяла развиваться и вырабатывать лицу новые потребности, одной из которых является наличие постройки на земельном участке, которая могла бы служить домом для него и его семьи, где они могли бы укрываться от ненастья, хранить свои накопления, а также защищаться от диких животных и врагов. Аналогичным образом высказывается А.Х. Маслоу<sup>2</sup>, который утверждает, что именно потребность в указанных двух составляющих – пище и жилище (жилье) – является первоочередными для человека. Следовательно, жилище призвано обеспечить одну из первоочередных потребностей человека – потребность в безопасности.

На законодательном уровне понятие «жилище» раскрывается в Уголовно-процессуальном кодексе РФ, согласно которому под жилищем понимается индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и используемое для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящее в жилищный фонд, но используемое для временного проживания<sup>3</sup>. Схожую терминологию при характеристике понятия «жилище» используют энциклопедические юридические словари<sup>4</sup>.

Отличным образом характеризуется понятие жилище в подзаконных актах: к жилищам относятся здания, предназначенные для невременного проживания<sup>5</sup>.

Зарубежная судебная практика иногда относит к жилищам даже шалаши и другие самодельные постройки, если они служат лицу в качестве дома<sup>6</sup>. Как указал Европейский суд по правам человека, концепция «жилища» по смыслу ст.8 Конвенции<sup>7</sup> не ограничена жилищем, занимаемым на законных основаниях или установленным в законном порядке. «Жилище» – это автономная концепция, которая не зависит от классификации в национальном праве. То, является ли место конкретного проживания «жилищем», которое бы влекло защиту на основании п.1 ст.8 Конвенции, зависит от фактических обстоятельств дела, а именно от наличия достаточных продолжающихся связей с конкретным местом проживания<sup>8</sup>.

Также в литературе отмечается, что не являются жилищем помещения, предназначенные для временного (гостиница, больница) или недобровольного (тюрьма) пребывания человека<sup>9</sup>. Между тем представляется, что места временного проживания граждан также могут подпа-

<sup>2</sup> Maslow A.H. A Theory of Human Motivation. Psychological Review. 1943. P. 370–396. Также, Маслоу А. Х. Мотивация и личность. 3-е изд. / Пер. с англ. СПб.: Питер. 2014. С. 124–137.

<sup>3</sup> Ст.5 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации от 18 декабря 2001 г. № 174-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Собрание законодательства РФ. 24.12.2001. № 52 (ч. 1), ст. 4921.

<sup>4</sup> Барихин А.Б. Большая юридическая энциклопедия. Серия Профессиональные справочники и энциклопедии. М.: Книжный мир. 2010. С. 242.

<sup>5</sup> ОК 013-94. Общероссийский классификатор основных фондов (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 26 декабря 1994 г. № 359) (дата введения 01.01.1996) (ред. от 14.04.1998). – М. ИПК Издательство стандартов. 1995.

<sup>6</sup> Большой юридический словарь. 3-е изд., доп. и пераб. / под ред. проф. А.Я. Сухарева. М.: ИНФРА-М. 2009. С.223.

<sup>7</sup> Конвенция о защите прав человека и основных свобод // Собрание законодательства РФ. 08.01.2001. № 2. Ст. 163.

<sup>8</sup> Постановление ЕСПЧ от 18 ноября 2004 г. «Дело «Прокопович (Prokovich) против Российской Федерации» (жалоба № 58255/00) По делу обжалуется незаконность выселения из квартиры. По делу допущено нарушение ст.8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод. // Бюллетень Европейского Суда по правам человека. 2006. № 8.

<sup>9</sup> Большой юридический словарь. 3-е изд., доп. и пераб. / под ред. проф. А.Я. Сухарева. М.: ИНФРА-М. 2009. С. 223.

дать под понятие жилища в случае, если они способны удовлетворять потребность человека в проживании, а также обеспечить безопасное существование (ночлег). Полагаем, что правомерность квалификации объекта в качестве жилища зависит от способности удовлетворения таким объектом потребности в безопасности, а факт того, являются ли такие места пребывания добровольными или вынужденными, т. е. связанными с наступлением определенных жизненных ситуаций, не уменьшает возможности квалификации указанных мест в качестве жилища, поскольку объединяющим все указанные точки зрения является то, что основная цель указанного объекта раскрывается в его направленности – в удовлетворении потребностей индивида в безопасном и предсказуемом (стабильном) существовании в обществе.

Между тем понятие «жилище», как представляется, с точки зрения права можно рассматривать с помощью одного из следующих подходов:

### *Конституционный подход*

Конституционно-правовой смысл понятия жилища раскрывается в ст. 19, 25, 40 Конституции Российской Федерации<sup>10</sup>. Согласно указанным нормам Конституция РФ, рассматривая понятие «жилище», интерпретирует его как гарантию, предоставляемую государством человеку по реализации его прав, связанных с удовлетворением потребности в безопасности, в т. ч. путем провозглашения права каждого участника общественных отношений на жилище, его защиту и свободу выбора его места нахождения. Нельзя не отметить точку зрения П.И. Седугина, который указывает, что положения о конституционном праве на жилище являются юридической базой для развития и совершенствования жилищного законодательства и всей системы жилищных отношений и прав<sup>11</sup>, в связи с чем ряд авторов приходят к выводу, что конституционное право на жилище по своему охвату шире жилищных прав<sup>12</sup>. Аналогичная позиция встречается в энциклопедической литературе, где указывается, что конституционноправовое понятие «жилище» шире понятия «жилое помещение», поскольку включает не только жилые дома, квартиры и их изолированные части, но и другие сооружения (чум, яранга, цыганская кибитка и т. п.)<sup>13</sup>

Итак, конституционный подход к понятию «жилище» заключается в том, что право на жилище рассматривается как основополагающая гарантия, признанная обеспечить первичные потребности человека и гражданина.

### *Гражданско-правовой подход*

Учитывая, что жилище предназначено для удовлетворения потребностей человека в безопасности, представляется правомерным его отнесение к числу объектов гражданского оборота, поскольку приобретение каких-либо прав на жилище, позволяющих обеспечить безопасное существование (ночлег, обогрев и т. п.), являются стимулом для вступления заинтересованных лиц в гражданско-правовые отношения, опосредующие возникновение соответствующих обязательственных связей, где объектом выступает жилище. Схожая позиция прослеживается у В.В. Кулакова, который указывает, что именно потребность в определенном

---

<sup>10</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 г. № 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 г. № 7-ФКЗ, от 5 февраля 2014 г. № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 04.08.2014. № 31. Ст. 4398.

<sup>11</sup> Седугин П.И. Жилищное право: Учебник. 3-е изд. М.: Норма. 2004. С.15.

<sup>12</sup> Харламова М.Л. Понятие и содержание жилищных прав несовершеннолетних // Вопросы ювенальной юстиции. 2013. № 6. С. 15–18.

<sup>13</sup> Большой юридический словарь. 3-е изд., доп. и пераб. / под ред. проф. А.Я. Сухарева. М.: ИНФРА-М. 2009. С.223.

благе побуждает вступать индивидов в обязательственные правоотношения<sup>14</sup>. Следовательно, наличие потребности<sup>15</sup> у лица в определенном объекте (благе) является для него движущей силой, которая является предпосылкой возникновения обязательственной связи. В данной связи представляется, что гражданско-правовой подход к понятию жилище реализуется преимущественно через ст.128, 130, 150 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)<sup>16</sup>, согласно которым жилище является видом объектов гражданских правоотношений. Нельзя не отметить, что ГК РФ не содержит определения жилища, в связи с чем допустимо предположить, что жилище, т. е. материальный объект, способный обеспечить безопасное существование индивида, может являться как недвижимым, так и движимым имуществом (палатка, микроавтобус, автобусы для путешествий и т. п.). Кроме того, ГК РФ охраняет права участников гражданских правоотношений на жилище как на материальный объект, так и на нематериальный объект гражданского оборота (право на жилище).

Следовательно, гражданско-правовой подход к понятию «жилище» заключается в том, что жилище рассматривается как объект, по поводу которого участники гражданско-правовых отношений вступают в обязательственные связи.

### *Жилищно-правовой подход*

Жилищное законодательство не раскрывает термин «жилище» несмотря на то, что по тексту Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ)<sup>17</sup> он используется (например, ст.3 ЖК РФ). Вместо этого ЖК РФ вводит понятие жилого помещения, под которым понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам).

Сопоставляя приведенное определение жилого помещения с понятием жилища, упомянутого ранее, представляется целесообразным заключить, что термин «жилое помещение» несет в себе куда более узкий смысл по сравнению с понятием «жилище», поскольку, как представляется, жилищем может являться любое укрытие, способное обеспечить человеку безопасные условия жизнедеятельности. Таким образом, наличие жилища у индивида является воплощением реализации на практике конституционного принципа – права каждого на жилище, которое охраняется как конституционным, так и гражданским правом. При этом жилое помещение является видом жилища, обладающего своими отличительными признаками:

- Изолированность;
- Пригодность для проживания;
- Соответствие установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- Государственная регистрация в качестве объекта недвижимости.

Правомерность утверждения о том, что жилое помещение является видом жилища, также подтверждается судебными актами Конституционного суда РФ, которые указывают, что жилище есть необходимое средство жизнеобеспечения<sup>18</sup>. Схожая позиция прослеживается у

---

<sup>14</sup> Кулаков В.В. Сложные обязательства в гражданском праве. Дисс... канд. юрид. наук: 12.00.03. / Кулаков Владимир Викторович. Москва. 2011. С. 44–45.

<sup>15</sup> Под которой понимается, всегда есть известная объективная необходимость, обусловленная материальной жизнью общества. См.: Грибанов В.П. Интерес в гражданском праве / В.П. Грибанов // Сов. государство и право. 1967. № 1. С.53.

<sup>16</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. ст. 3301.

<sup>17</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 28.11.2015) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). ст. 14.

<sup>18</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 14 мая 2012 г. № 11-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеровой и Ю.А. Шикунова» // Собрание законодательства РФ. 21.05.2012. № 21. ст. 2697. Также, см.:

К.И. Магомедовой, которая указывает, что жилое помещение способно удовлетворять потребность человека в жилище, служить средством реализации конституционных прав и свобод граждан<sup>19</sup>.

Итак, с точки зрения жилищно-правового подхода под жилищем понимается его видообразующий объект – жилое помещение со свойственными ему отличительными чертами, благодаря которому субъекты общественных отношений могут реализовать на практике гарантии, предусмотренные Конституцией РФ, а также удовлетворить свои первоочередные человеческие потребности.

Сформулированные подходы позволяют выделить следующие основополагающие принципы правового регулирования вопросов, связанных с удовлетворением потребности в жилище:

1. Направленность на удовлетворение потребности человека в безопасном существовании;

Указанный принцип является основополагающим и призван обеспечить не только фундаментальные положения национального законодательства, но и в первую очередь биологические и социальные потребности человека, которые сводятся к установлению безопасной и стабильной среды обитания.

2. Неприкосновенность жилища (ст.25 Конституции РФ, ст.3 ЖК РФ, ст.139 Уголовного кодекса РФ (далее – УК РФ))<sup>20</sup>;

Как указывает Л.О. Красавчикова «...право на неприкосновенность жилища проявляется в двух аспектах: внутреннем и внешнем. Внешний аспект выполняет охранительную функцию, юридически обеспечивая ограждение гражданина от вторжения в жилище (а тем самым и в частную жизнь) со стороны третьих лиц», а внутренний – определяет меру свободы гражданина поступать в жилище по своему усмотрению... Гражданин (или его семья) сам определяет распорядок дня, время приема и состав гостей и т. д. Эта сторона содержания данного права юридически выражает свободу положительных действий самим управомоченным лицом. Закон не устанавливает, как и какие действия лицо будет совершать в своем жилище; закон лишь обеспечивает свободу тех действий, которые посчитает необходимым совершить управомоченное лицо.»<sup>21</sup>.

Реализация указанного принципа на практике прослеживается в следующем судебном деле: «...Ни суду первой инстанции, ни в заседании судебной коллегии не было представлено надлежащих доказательств в подтверждение доводов Мосжилинспекции о необходимости предоставления доступа в квартиру ответчиков. Также при разрешении заявленных требований не было представлено доказательств нарушения действиями ответчиков прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства, а также Правил пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ. Имеющиеся в материалах дела сведения об остеклении балкона в квартире ответчиков на момент рассмотрения спора не свидетельствуют о нарушении ответчиками норм действующего законодательства, требующем предоставления доступа в квартиру должностных лиц Мосжилинспекции; требования о демонтаже остекления балкона к ответчикам не предъявлялись и судом не рассматривались. При разрешении заявленных требований суд первой инстанции не принял во внимание данные обстоятельства и не дал

---

Обзор практики Конституционного Суда Российской Федерации за второй и третий кварталы 2012 г. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

<sup>19</sup> Магомедова К.И. Правовая природа жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2009. № 4. С. 41–43.

<sup>20</sup> Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Собрание законодательства РФ. 17.06.1996. № 25. ст.2954.

<sup>21</sup> Красавчикова Л.О. Жилищное право и личные неимущественные права граждан // Актуальные проблемы жилищного права: Сб. памяти П.И. Седугина. М. 2003. С. 59.

им надлежащую правовую оценку, что привело к вынесению незаконного и необоснованного решения, поскольку в процессе рассмотрения спора не было представлено достоверных доказательств в обоснование заявленных требований об обязанности предоставления должностным лицам Мосжилинспекции доступа в квартиру ответчиков...»<sup>22</sup>.

### 3. Недопустимость произвольного лишения жилища;

Как указал Пленум Верховного суда РФ (далее – ВС РФ) «... Принцип недопустимости произвольного лишения жилища предполагает, что никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования им, в т. ч. в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами (ч.4 ст.3 ЖК РФ). При этом судам следует учитывать, что положения ч.4 ст.3 ЖК РФ о недопустимости произвольного лишения жилища, под которым понимается лишение жилища во внесудебном порядке и по основаниям, не предусмотренным законом, действуют в отношении любых лиц, вселившихся в жилое помещение.»<sup>23</sup>.

### 4. Самоопределения субъектом общественных отношений места нахождения (жительства);

Указанный принцип реализуется в ст.27 Конституции РФ, а также по тексту Закона РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»<sup>24</sup>, согласно которому каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства. Как указывается в судебной практике, пользование указанными правами не подлежит никаким ограничениям, кроме тех, которые предусмотрены законом и необходимы в демократическом обществе в интересах национальной безопасности или общественного спокойствия, для поддержания общественного порядка, предотвращения преступлений, охраны здоровья или нравственности, или для защиты прав и свобод других лиц<sup>25</sup>.

### 5. Оборотоспособность;

Согласно приведенному гражданско-правовому подходу термин «жилище» следует понимать как объект, вовлеченный в товарооборот между субъектами общественных отношений. Следовательно, будучи объектом гражданских правоотношений, жилище является объектом обязательственных отношений, которые направлены на удовлетворение потребности человека в жилье.

Схожая позиция встречается в юридической литературе, где применительно к жилым помещениям ученые указывают, что жилые помещения – объекты не только жилищных прав, но и гражданских прав. Жилые помещения могут выступать объектом различных гражданско-правовых сделок. Собственник жилого помещения, реализуя свое право по владению, пользованию и распоряжению жилым помещением, может отчуждать жилое помещение (например, путем совершения дарения, купли-продажи, мены), сдавать помещение в аренду, закладывать жилое помещение во исполнение определенного обязательства<sup>26</sup>. Аналогичной

---

<sup>22</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 28 января 2013 г. по делу № 11-2304 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

<sup>23</sup> П.8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

<sup>24</sup> Закон РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 (ред. от 28.11.2015) «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РФ. 12.08.1993. № 32. ст.1227.

<sup>25</sup> Постановление ЕСПЧ от 27 января 2011 г. «Дело «Карпачева и Карпачев (Karpacheva and Karpachev) против Российской Федерации» (жалоба № 34861/04) // Бюллетень Европейского Суда по правам человека. 2011. № 11.

<sup>26</sup> Белов Е.В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере. Способы совершения, проблемы квалификации: научно-практическое пособие / отв. ред. Н.Г. Кадников. М.: Юриспруденция. 2014. С. 45–62.

позиции придерживается ВС РФ: «...жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, судам следует иметь в виду, что гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений).»<sup>27</sup>.

Таким образом, следует заключить, что понятие «жилище» является собирательным (родовым) по отношению к термину «жилое помещение», в связи с чем справедливо отметить, что каждое жилое помещение может выполнять функции жилища, однако не каждое жилище является жилым помещением с точки зрения закона. В связи с чем в рамках настоящей работы основное внимание будет приковано к жилому помещению как объекту конституционных, гражданских и жилищных прав, а термины «жилье», «жилище» и «жилое помещение» в дальнейшем будут рассматриваться как равнозначные.

---

<sup>27</sup> П.4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

## § 2. Характеристика жилого помещения

Понятие жилого помещения закреплено в ст.15 ЖК РФ, под которым понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). На основании приведенного определения следуют выделить следующие основные признаки жилого помещения:

1. Объект недвижимости;

Как справедливо указывает С.П. Гришаев принадлежность к недвижимости жилых помещений установлена в ЖК РФ (в ГК РФ о жилых помещениях как разновидности недвижимого имущества не упоминается)<sup>28</sup>, между тем, руководствуясь ст.8.1., 130, 131 ГК РФ, указанный признак характеризуется посредством наличия следующих элементов:

- Прочная связь с землей;
- Отсутствие реальной возможность перемещения в пространстве без несоразмерного ущерба;

- Регистрация в государственном кадастре недвижимости<sup>29</sup>.

2. Изолированность и обособленность;

Несмотря на то обстоятельство, что в настоящее время на законодательном уровне отсутствует определение понятия изолированности и обособленности, уполномоченные органы определяют их следующим образом: под изолированностью понимается наличие стен (перегородок), под изолированностью – возможность исключить доступ в помещение собственников других помещений<sup>30</sup>. Схожая интерпретация усматривается у правоприменителей: условие об изолированности жилого помещения означает, что в данное помещение существует отдельный вход (и, соответственно, выход) из мест общего пользования в квартире (жилом доме), оно не используется гражданами, проживающими в других жилых помещениях (комнатах) (или этим же гражданином), для прохода в свои жилые помещения (комнаты) в квартире (жилом доме)<sup>31</sup>.

3. Пригодность для постоянного проживания;

Указанный признак раскрывается посредством соответствия жилого помещения критериям благоустроенности. К примеру, благоустроенными в городе Москвы признаются жилые помещения, которые оснащены следующими видами инженерных систем: электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, ванна или душ, газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение или газовая колонка<sup>32</sup>. В свою очередь основания для признания жилого помещения непригодным для проживания закреплены в разделе III Постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47<sup>33</sup>, в частности, к ним относятся:

---

<sup>28</sup> Гришаев С.П. Эволюция законодательства об объектах гражданских прав // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

<sup>29</sup> Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 30.07.2007. № 31. ст. 4017.

<sup>30</sup> Письмо Росреестра от 9 января 2014 г. № 14-исх/00072-ГЕ/14 «О направлении писем по вопросу, связанному с изолированностью и обособленностью помещений в здании или квартире» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

<sup>31</sup> Письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 5 августа 2013 г. № 08-2508-КЛ «О рассмотрении обращения» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

<sup>32</sup> Закон г. Москвы от 14 июня 2006 г. № 29 (ред. от 02.07.2014) «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» (вместе с «Перечнем стандартов, которым должны соответствовать благоустроенные жилые помещения в городе Москве», «Перечнем правовых актов, дающих гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, право на дополнительную площадь по состоянию здоровья») // Ведомости Московской городской Думы. 08.08.2006. № 7. ст. 170.

<sup>33</sup> Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 (ред. от 25.03.2015) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварий-

- ухудшения жилого помещения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

4. Соответствие установленным санитарным, техническим и иным требованиям законодательства.

Требования, которым должно соответствовать жилое помещение, закреплены в разделе II Постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47<sup>34</sup>. В частности, к указанным требованиям можно отнести следующие:

- Отсутствие в основании и несущих конструкциях жилого дома разрушений и повреждений, приводящих к деформации или образованию трещин, снижающих способность и ухудшающих эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом;

- Обеспеченность инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газо снабжение);

- Наличие теплоизоляции, обеспечивающей в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60 %, температуру отапливаемых помещений не менее +18 градусов по Цельсию;

- Обеспеченность изоляции жилого дома от проникновения наружного холодного воздуха, а также пароизоляции от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающей отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующей накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;

- Наличие непосредственного естественного (природного) освещения в комнатах и на кухне и т. п.

Кроме того, к указанным требованиям необходимо отнести то, что жилое помещение должно по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и иных излучений соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания<sup>35</sup>.

Однако уже в разделе III указанным постановлением Правительства РФ закреплены основания для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. В частности, к указанным основаниям можно отнести следующие:

- наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

---

ным и подлежащим сносу или реконструкции» // Собрание законодательства РФ. 06.02.2006. № 6. ст. 702.

<sup>34</sup> Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 (ред. от 25.03.2015, с изм. от 03.02.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Собрание законодательства РФ. 06.02.2006. № 6. ст. 702.

<sup>35</sup> Ст.23 Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ (ред. от 28.11.2015) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» // Собрание законодательства РФ. 05.04.1999. № 14. ст. 1650.

– изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

- расположение в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории;

- расположение в многоквартирных домах, получивших повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, следует признавать непригодными для проживания, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно и техническое состояние этих домов и строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования и т. п.

#### *Виды жилых помещений:*

Выделяются следующие виды жилых помещений как объектов жилищных и гражданских правоотношений:

1) жилой дом, часть жилого дома, под которыми понимается индивидуально-определенное здание или его часть, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

2) квартира, часть квартиры под которыми понимается структурно обособленное помещение или его часть 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 гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

3) комната, под которой понимается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Поскольку жилое помещение способно быть объектом как жилищных, так и гражданских правоотношений, т. е. быть вещью, приобретение которой является целью участников экономического оборота, указанное имущество должно обладать индивидуализирующими признаками, чтобы субъекты имущественных отношений могли договориться относительно конкретного объекта сделки, в противном случае требование ст. 432 ГК РФ было бы невыполнимым.

К индивидуализирующим признакам жилого помещения относятся:

- Вид жилого помещения;
- Адрес местонахождения;
- Кадастровый номер;
- Площадь<sup>36</sup>.

Именно после того, как стороны смогли индивидуализировать жилое помещение посредством выявления указанных индивидуализирующих признаков, можно говорить о том, что сто-

---

<sup>36</sup> Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

роны приобрели возможность вступить в договорные отношения, где объектом будет являться конкретное жилое помещение. До указанного момента стороны фактически не обладают способностью «договориться», поскольку жилое помещение не стало индивидуализированным среди прочего имущества, существующего в реалиях гражданского оборота.

**Выводы:**

1. понятия «жилище» и «жилое помещение» не являются тождественными, они соотносятся друг с другом как родовое и видовое, что означает, что с точки зрения действующего законодательства Российской Федерации следует сделать вывод, что любое жилое помещение является жилищем. Между тем не каждое жилище является жилым помещением;

2. жилое помещение – это индивидуально-определенный изолированный (обособленный) объект недвижимости, отвечающий специальным требованиям закона (пожарной безопасности, санитарным и техническим требованиям), и пригодный для постоянного проживания человека;

3. жилое помещение как индивидуально-определенный объект обладает своими уникальными отличительными признаками, выделение которых предоставляет возможность утверждать, что указанный объект обособился среди прочих жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. К индивидуализирующим признакам жилого помещения следует относить: вид, адрес, кадастровый номер, площадь.

## II. Жилой фонд

В целом понятие «жилищный фонд» образует родовую категорию имущества, относящегося к объектам недвижимости, под которым понимается совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. В свою очередь, указанная родовая категория объектов гражданского оборота, как и в иных областях знания, подразделяется на видообразующие элементы.

В действующей редакции Жилищного кодекса выделяются два основания для дифференциации видообразующих категорий объектов, относящихся к жилищному фонду (ст. 19 ЖК РФ).

Первым основанием для классификации всех жилых помещений является *целевое назначение объектов, входящих в состав жилищного фонда*. На законодательном уровне выделяются:

1) жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам разд.<sup>^</sup> ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, которые используются физическими и юридическими лицами – собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан, либо предоставляемые указанным субъектам на условиях безвозмездного пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование<sup>37</sup>, за исключением жилых помещений, входящих в состав иного жилого фонда.

Вторым основанием для классификации, а, следовательно, для выделения видообразующих элементов, является принадлежность по форме собственности. Иными словами, законодатель разделяет все жилые помещения по принадлежности субъекту, т. е. по обладателю права собственности на указанные объекты. Итак, все жилые помещения, находящиеся на территории Российской Федерации, по указанному критерию разделяются на:

1) Находящиеся в частной собственности, т. е. те, которые входят в состав частного жилищного фонда;

2) Находящиеся в государственной собственности, т. е. те, которые входят в состав государственного жилищного фонда;

---

<sup>37</sup> Аналогичный вывод следует из следующего судебного дела: «...законодатель предусмотрел классификацию жилищного фонда в т. ч. в зависимости от целей использования, в котором выделил жилищный фонд коммерческого использования, дав ему определение – «совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) пользование», то указание в определении жилищного фонда (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ) как пригодного для постоянного проживания граждан означает соответствие его установленным санитарным и техническим правилам и нормам, позволяющее на протяжении всего времени функционирования жилого помещения (в рассматриваемом случае гостиницы) использовать его в перечисленных выше целях.». См.: Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 29 августа 2011 г. по делу № А62-784/2011 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

3) Находящиеся в муниципальной собственности, т. е. те, которые входят в состав муниципального жилищного фонда.

Представляется, что необходимость уяснения понятия «жилой фонд» и существующих классификаций продиктована не только содержащимся по тексту ЖК РФ одноименного термина, но главным образом тем, что понимание классификации (процесса разделения понятий на родовые и видовые) всех жилых помещений по их принадлежности к тому или иному жилищному фонду позволяет с легкостью ориентироваться как в фактически складывающихся правоотношениях между субъектами, так и в договорных конструкциях, где объектом выступают те или иные жилые помещения, поскольку отдельным видам обязательственных отношений, где в качестве объекта выступают жилые помещения, например, относящиеся к специализированному жилищному фонду, свойственны собственные исключительные особенности правового регулирования, в т. ч. по субъектному составу, сроку действия, форме, порядку заключения, исполнения и прекращения и т. п. Для более наглядного ответа на вопрос о том, какие жилые помещения могут выделяться в зависимости от принадлежности к тому или иному жилищному фонду, заключим жилые помещения в таблицу (см. Таблица № 1), в которой «+» обозначены случаи допустимого существования жилых помещений, а «-» – недопустимого.

**Таблица № 1**

	Частный жилой фонд	Государственный жилой фонд	Муниципальный жилой фонд
Индивидуального использования	+	-	-
Коммерческого использования	+	+	+
Социального использования	+	+	+
Специализирован- ного использования	-	+	+

Итак, из приведенной таблицы наглядно видно, что жилые помещения, относящиеся к жилому фонду индивидуального использования, могут принадлежать только частным лицам на праве собственности (физическим и юридическим лицам). При этом частные лица не могут иметь право собственности на жилые помещения, входящие в состав специализированного жилищного фонда, поскольку управление данной категорией объектов относится к специальной компетенции органов государственной и муниципальной власти. Все остальные жилые помещения могут принадлежать всем остальным. Единственным и неочевидным исключением являются жилые помещения социального использования, поскольку по праву частной собственности они могут принадлежать только юридическим лицам (ст.91.2. ЖК РФ).

### **III. Общие положения о договорных обязательствах, направленных на удовлетворения потребностей в жилье**

#### **§ 1. Понятие и классификация договорных обязательств, направленных на удовлетворение потребностей в жилье**

Одно из первых в истории юриспруденции определений понятия обязательства было закреплено в Дигестах Юстиниана, где указывалось, что «сущность обязательства состоит не в том, чтобы сделать нашим какой-нибудь предмет или какой-нибудь сервитут, а чтобы связать перед нами другого в том отношении, чтобы он нам дал, сделал или предоставил»<sup>38</sup>.

Согласно указанному определению, еще в те стародавние времена мыслители юридической науки понимали, что именно обязательство способно породить правоотношение, т. е. связать изначально совершенно чужих друг для друга субъектов общества и создать между ними обязательственную связь.

Аналогичный вывод можно сделать при анализе определений, выдвигаемых отечественными учеными, характеризующих понятие обязательства. Русский ученый и правовед Д.И. Мейер указывал, что «... под обязательством понимается такое юридическое отношение, в котором одному лицу (кредитору, верителю – creditor, reus credendi) принадлежит право на действие другого лица (должника, обязанного лица – debtor, reus debendi)...»<sup>39</sup>. Впоследствии О.А. Красавчиков выделил отличительные признаки обязательственного правоотношения, которые заключаются, по его мнению, в следующем:

- определенность субъектного состава обязательства;
- динамичность обязательства;
- повелительность содержания обязательства, что означает возможность кредитора требовать (повелевать) соответствующего поведения от должника;
- целенаправленность обязательства;
- конкретизированность содержания обязательства;
- санкционированность обязательства (данное отношение санкционировано законом)<sup>40</sup>.

Именно на основании приведенных определений и выделенных признаков современные ученые-юристы пытаются приспособить понятие обязательства к существующим экономическим реалиям. Так, Н.Д. Егоров указывает, что «Обязательство – это относительное правоотношение, опосредующее товарное перемещение материальных благ, в котором одно лицо (должник) по требованию другого лица (кредитора) обязано совершить действия по предоставлению ему определенных материальных благ»<sup>41</sup>

---

<sup>38</sup> Дигесты Юстиниана / Т. VI. Полут. 2; пер. с лат.; отв. ред. Л.Л. Кофанов. М. 2005. С. 530.

<sup>39</sup> Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. 8-е изд., испр. и доп., 1902. Ч. 2. М. 1997. – С. 106. Также, см.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 2. М. 2005. С. 8.

<sup>40</sup> См.: Советское гражданское право. Т. 1. / под ред. проф. О.А. Красавчикова. М. 1985. С. 411–414.

<sup>41</sup> Гражданское право: учебник. Т. 1 / под ред. Ю.К. Толстого и А.П. Егорова. СПб. 2006. С. 572.

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.