

---

## НОВЫЕ НАУЧНЫЕ ПРАВОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

### ЧАСТНОПРАВОВЫЕ (ЦИВИЛИСТИЧЕСКИЕ) НАУКИ

УДК 347

DOI: 10.31249 /iajpravo/2024.03.15

#### ЛУЖИНА А.Н.<sup>1</sup>, САЗОНОВА Т.В.<sup>2</sup> ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ: НА ПРИМЕРЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И АПАРТАМЕНТОВ (Статья)

**Аннотация.** В статье рассматриваются особенности правового регулирования жилых помещений как объектов недвижимого имущества с учетом последних изменений Гражданского кодекса РФ, а также Указа Президента РФ от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года». Анализируются вопросы возможной легализации апартментов как «условно жилых» помещений в целях решения вопросов об обеспечении доступности и благоустроенности жилья.

**Ключевые слова:** жилые помещения; апартменты; недвижимое имущество; защита прав; управление зданиями; изменения гражданского законодательства.

#### LUZHINA A.N., SAZONOVA T.V. Features of the Legal Regulation of Premises: Using the Example of Residential Premises and Apartments (Article)

---

<sup>1</sup> © Лужина Александра Николаевна, доцент кафедры гражданского права Российского государственного университета правосудия, кандидат юридических наук.

<sup>2</sup> © Сазонова Тамара Владимировна, доцент кафедры гражданского права Российского государственного университета правосудия, кандидат юридических наук.

**Abstract.** This article examines the features of the legal regulation of residential premises as real estate objects, taking into account the latest changes in the Civil Code of the Russian Federation, as well as Decree of the President of the Russian Federation dated 05/07/2024 N 309 «On the national development goals of the Russian Federation for the period until 2030 and for the future up to 2036». The article analyzes the issues of the possible legalization of apartments as «conditionally residential» premises in order to resolve issues of ensuring the accessibility and livability of housing.

**Keywords:** residential premises; apartments; real estate; protection of rights; building management; changes in civil legislation.

**Для цитирования:** Лужина А.Н., Сазонова Т.В. Особенности правового регулирования помещений: на примере жилых помещений и апартаментов. (Статья) // Социальные и гуманитарные науки. Отечественная и зарубежная литература: ИАЖ. Сер. 4: Государство и право. – 2024. – № 3. – С. 176–187. – DOI: 10.31249/iajpravo/2024.03.15

## **Введение**

Указом Президента РФ от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» предусматривается достижение ряда целевых показателей и задач, выполнение которых характеризует достижение национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни». Среди них одной из приоритетных задач государственной политики объявлено решение вопроса с обеспечением комфортабельным и современным и главное доступным жилым помещением население страны. Эта задача не является новой. Постановлением Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710 утверждена государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Согласно этой Программе, основными приоритетами государственной политики в жилищной и жилищно-коммунальной сфере являются обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан, а также соответствие объема комфортности жилищного фонда потребностям населения. Конституция РФ в ст. 1, 7, 18 и 19 провозглашает Россию правовым социальным государством, в котором гарантируется равенство

прав и свобод и политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. Как подчеркнул Конституционный Суд РФ в Постановлении от 15.12.2022 № 55-П «По делу о проверке конституционности части 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктов 7, 42, 47, 51 и 52 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом в связи с жалобой граждан А.Г. Брюханова и Н.В. Брюхановой», отраженные в Конституции РФ цели социальной политики предопределяют обязанность государства заботиться о благополучии своих граждан, их социальной защищенности и обеспечении благоприятных условий существования. Забота государства в реализации прав граждан на благоприятные условия проживания заключается не только в формировании благоприятных экономических условий функционирования рынка жилья, создавая определенные преференции для застройщиков, внедряя новые технологии не только непосредственно в процессе строительства, но и в организации всей строительной сферы, например, цифровизация процедур получения лицензий, разрешений на строительство, но и в формировании правового регулирования данной сферы, в том числе определения жилого помещения как объекта гражданских прав.

**Понятие и признаки жилого помещения как объекта недвижимого имущества.** Следует отметить, что в соответствии с ч. 2 ст. 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее – требования)). Гражданский кодекс РФ в ст. 141.4 определяет помещение, в том числе и жилое как объект недвижимого имущества как обособленную часть здания или сооружения, пригодную для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящую для использования в соответствующих целях. И наконец, еще одно определение помещения уже с технической точки зрения: Помещение –

часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями (п. 14 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»). Признавая, что жилое помещение представляет собой межотраслевой объект правового регулирования, из совокупного анализа представленных определений можно выделить следующие *признаки помещения как объекта недвижимого имущества*:

1. Часть здания и сооружения, т.е. помещение именно как объект гражданских прав представляет собой производный объект от иного объекта недвижимого имущества, соответствующего характеристикам здания и сооружения. Определения данных объектов содержатся не только в п. 6 и 23 ч. 1 ст. 1 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», но и в ст. 141.3 ГК РФ, где раскрывается понятие зданий и сооружений как объектов гражданских прав, указывается основной их квалифицирующий признак – они являются результатом капитального строительства. Как отмечено в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», вещь признается недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый п. 1 ст. 130 ГК РФ), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй п. 1 ст. 130 ГК РФ). Следовательно, здания и сооружения являются недвижимыми вещами «по природе». В постановлении Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 27.05.2019 № 21 АП-1710/2018 по делу № А83-17249/2017, данный принцип получил развитие и, кроме прочной связи с землей, обогатился еще одним признаком, характеризующим здания и сооружения как объекты недвижимости: «Имущество, обладающее таким признаком, как физическая связь с землей, может быть признано недвижимостью лишь в том в случае, если оно создано как объект недвижимости в установленном законом и иными правовыми актами порядке, с получением необходимых разрешений и соблюдением градостроительных норм и правил на земельном участке, предоставленном именно под строительство объекта недвижимости. Более того, помимо не-

разрывной связи с землей объект недвижимости должен иметь самостоятельное функциональное назначение».

Подводя итог, подчеркнем, что *объект недвижимого имущества частью, которого является помещение*, должен соответствовать признакам здания или сооружения, т.е. иметь прочную связь с землей, являться результатом капитального строительства, а также обладать самостоятельным функциональным назначением.

2. Обособленность / изолированность. В законодательстве отсутствуют определения понятий «изолированность» и «обособленность» помещения. Вместе с тем, исходя из комплексного анализа норм законодательства, Департамент недвижимости Минэкономразвития России делает вывод о том, что помещение считается:

– обособленным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями;

– изолированным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями, имеет отдельный вход и не используется для доступа в иное помещение<sup>1</sup>.

При таком толковании данных понятий возникает вопрос, почему в ГК РФ указывается на «обособленность», а в жилищном – на «изолированность», хотя в этом случае логичнее было бы указать оба этих признака, т.е. помещение должно быть и обособленным, и изолированным. Так, например, в определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 01.03.2022 № 53-КГ21–12-К8 предусматривается, что для постановки на кадастровый учет помещение должно обладать одновременно двумя признаками: обособленностью и изолированностью. При этом обособленность как признак помещения представляет собой пространственную характеристику, указывающую на то, что часть здания или сооружения ограничена строительными конструкциями. В то же время изолированность является функциональной характеристикой, отражающей то, что помещение имеет самостоятельное назначение, отдельный вход, не используется для доступа в иное помещение, доступа к общему имуществу собственников помещений в здании, инженерным коммуникациям

---

<sup>1</sup> См.: Письмо Минэкономразвития России от 24.02.2014 № Д23 и-501.

## *Особенности правового регулирования помещений: на примере жилых помещений и апартаментов*

---

(п. 4 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016 г.). При этом помещение должно представлять собой объемно-пространственную структуру и соответствовать признакам обособленности и изолированности, а также предназначению помещения. Но при этом необходимо учитывать, что при всей своей обособленности и изолированности помещение остается частью здания, в связи с чем на его владельца налагаются определенные дополнительные ущемления в части пользования помещением, связанные с необходимостью соблюдения целостности здания.

Так, например, согласно правовой позиции, высказанной в Постановлении Конституционного Суда РФ от 10.07.2018 № 30-П, спецификой многоквартирного дома как целостной строительной системы, в которой отдельное помещение представляет собой лишь некоторую часть объема здания, имеющую общие ограждающие конструкции с иными помещениями, в частности помещениями служебного назначения, обуславливается, по общему правилу, невозможность отказа собственников и пользователей отдельных помещений в многоквартирном доме от коммунальной услуги по отоплению и тем самым – невозможность полного исключения расходов на оплату используемой для обогрева дома тепловой энергии. Исходя из этого плата за отопление включается в состав обязательных платежей собственников и иных законных владельцев помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 153 и ч. 4 ст. 154 ЖК РФ)<sup>1</sup>.

3. Пригодность для использования в соответствующих целях. При этом пригодность, например, жилого помещения для постоянного проживания граждан равнозначна тому, что жилое помещение отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства<sup>2</sup>. При этом руководствуясь положениями Конституции РФ, жилищное законодательство относится к совместному ведению Российской

---

<sup>1</sup> См.: Апелляционное определение Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 28.08.2018 № АПЛ18–346.

<sup>2</sup> См.: Письмо Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» от 29.08.2022 № ОР-07/1673.

Федерации и субъектов РФ (подп. «к» ч. 1 ст. 72). Вместе с тем по различным причинам (экономическим, социальным, климатическим и т.д.) жилищные условия не однородны на территории страны<sup>1</sup>. Поэтому следует учитывать также климатические особенности Российской Федерации. Этот признак играет важную роль, поскольку его толкование состоит в возможности проживать в конкретно взятом жилом помещении в течение всего года. Для российского законодательства это имеет особое значение, так как климатическая составляющая нашей страны весьма сурова<sup>2</sup>. Возможно, стоит говорить не столько о суровости, сколько о разнообразии климатических условий на территории РФ, что определяет необходимость применения именно нормативных правовых актов субъектов РФ, устанавливающих требования соответствия тех или иных помещений климатическим условиям региона, в котором они находятся.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 27.03.2023), в п. 11 предусматривают, что при определении обязанностей по содержанию многоквартирного дома необходимо учитывать геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Пригодность для проживания можно раскрыть и через соответствие помещений санитарным и техническим требованиям. Так, ст. 23 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» предусматривает, что жилое помещение

---

<sup>1</sup> См.: Плехотко К.К. Проблемы правового регулирования признания граждан малоимущими для целей жилищного и социального обеспечения в Российской Федерации // Конституционное и муниципальное право. – 2022. – № 11. – С. 38.

<sup>2</sup> См.: Побережная И.Ю., Побережный С.Г., Щеткин Д.С. К вопросу о признаке пригодности для постоянного проживания в современном жилищном праве // Семейное и жилищное право. – 2023. – № 5. – С. 34.

## *Особенности правового регулирования помещений: на примере жилых помещений и апартаментов*

---

по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должно соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока. Такие требования содержатся в том числе в Санитарных правилах и нормах СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 2, и в СанПиН 2.1.8/2.2.4.2489-09 (вместе с «СанПиН 2.1.8/2.2.4.2489-09. Гипогеомагнитные поля в производственных, жилых и общественных зданиях и сооружениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»), утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 02.03.2009 № 14, и др. Таким образом, говоря о пригодности для использования помещений для проживания, необходимо определить их соответствие климатическим условиям, в которых располагается данное жилое помещение, а также санитарным и техническим требованиям, которые установлены для соответствующего вида жилого помещения в зависимости от его расположения.

4. Помещение должно быть подходящим для использования. Однако некоторые ученые, например В.А. Алексеев<sup>1</sup>, ставят под сомнение целесообразность использования и различия синонимичных, по его мнению, терминов «пригодный» и «подходящий для использования» и предлагает считать их лишними, подлежащими исключению. На наш взгляд, данная точка зрения может быть уместна только в том случае, когда речь идет о расположении объекта. Например, если нежилое помещение, располагается на шестом этаже нежилого здания, как бы оно фактически ни соответствовало всем требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, при его идентификации в отдельности от других помещений, расположенных в данном здании, его нельзя признать жилым поскольку его фактическое месторасположение препятствует этому. Так как в соответствии с ч. 4 ст. 22 ЖК РФ перевод нежилого

---

<sup>1</sup> См.: Алексеев В.А. Новое в законодательстве о недвижимых вещах: критический комментарий // Закон. – 2022. – № 4. – С. 110.

помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц. Требования, которым должно отвечать жилое помещение, содержатся в разд. II Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 28.09.2022). Основными из них признаются: расположение здания в жилой зоне в соответствии с градостроительным зонированием (п. 9); жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при пользовании инженерным оборудованием и обеспечить возможность перемещения предметов инженерного оборудования соответствующих помещений квартир и вспомогательных помещений дома, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (п. 11); доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта (п. 17) и др. Поэтому этот признак жилого помещения отвечает не столько за фактическое соответствие объекта требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, но и за юридическую возможность определения правового статуса данного помещения как жилого. Поскольку при всех своих фактических возможностях признания объекта жилым, включая его использование в качестве жилого, не делают его жилым помещением, если оно не является подходящим для подобного использования.

**Апартаменты – «условно» жилые помещения.** Наличие всех четырех признаков определяет помещение в качестве жилого и позволяет получать его владельцу все льготы, предусмотренные действующим законодательством и устанавливаемые государством в рамках его социальной политики, это и налоговые вычеты,

## *Особенности правового регулирования помещений: на примере жилых помещений и апартаментов*

---

и тарифы на уплату коммунальных платежей и льготы по ипотечным кредитам. Обусловлено это тем, что стоимость жилого помещения остается достаточно высокой, требования, предъявляемые к застройщикам, не всегда позволяют обеспечить на строительном рынке жилья должную конкуренцию, позволяющую корректировать цены на жилье, а так же темпы строительства и ввода готового многоквартирного дома в эксплуатацию более медленные чем строительство аналогичных зданий, нежилого назначения, помещения в которых предоставляются или могут быть использованы для проживания. В связи с этим апартаменты можно рассматривать если не как аналог жилого помещения, то как временное решение проблемы нехватки жилья.

Спрос на апартаменты растет, по неофициальным данным в Москве ежемесячно совершается более 1 тыс. сделок по покупке апартаментов. Это существенно для молодого рынка апартаментности. Очевидно, что происходит существенное замещение жилых помещений апартаментами, т.е. нежилыми помещениями. Покупателей привлекает хорошее расположение, повышенный уровень сервиса<sup>1</sup>.

Это определяет необходимость квалификации апартаментов как жилой недвижимости, т.е. как объекта, обладающего отдельными признаками жилого помещения. Например, признаками изолированности и обособленности части здания, пригодностью для проживания. Таким образом, отсутствует по сути только один признак – это «удачное место расположения», т.е. такие помещения обычно не подходят для использования для целей проживания исходя из их расположения, которое определяет невозможность постоянного проживания в данном помещении с юридической точки зрения.

Согласно ст. 16 ЖК РФ жилыми помещениями являются: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры и комната. Перечень объектов, которые относятся к жилым помещениям, является закрытым и расширительному толкованию не подлежит. Позиция Конституционного Суда РФ, отраженная в Постановлении от 13.03.2008 № 5-П «По делу о проверке конституционности

---

<sup>1</sup> См.: Демидова И. Апартаменты // Жилищное право. – 2021. – № 3. – С. 59.

отдельных положений подпунктов 1 и 2 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан С.И. Аникина, Н.В. Ивановой, А.В. Козлова, В.П. Козлова и Т.Н. Козловой», предусматривает, что ЖК РФ объектами жилищных прав признает жилые помещения, т.е. изолированные помещения, которые являются недвижимым имуществом и пригодны для постоянного проживания граждан, а именно отвечают установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (ч. 1 и 2 ст. 15), и относит к жилым помещениям жилой дом, часть жилого дома, квартиру, часть квартиры, комнату (ч. 1 ст. 16).

Признавая закрытость перечня жилых помещений, законодатель неоднократно обращался к вопросам определения особого статуса апарт-отелей в 2018 г.<sup>1</sup> и 2021 г.<sup>2</sup>, и были внесены на рассмотрение Государственной думы Федерального собрания РФ соответствующие законопроекты. Основная идея, которая была заложена в данных законопроектах, – это многофункциональность зданий, и возможность расположения в них как нежилых, так и жилых помещений. Согласно пояснительной записке законопроект должен урегулировать вопросы, связанные с практикой строительства зданий с нежилыми помещениями, конструктивно адаптированными с учетом бытовых потребностей граждан и приспособленными для пребывания в них<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> См.: Лужина А.Н. Вопросы правовой идентификации апарт-отелей как особых объектов недвижимого имущества // Актуальные проблемы науки гражданского права на современном этапе / под общ. ред. В.В. Кулакова, М.В. Ульяновой. – Москва, 2021. – С. 44.

<sup>2</sup> Проект Федерального закона № 1162929–7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий», разработанный в целях реализации подп. «г» п. 8. перечня поручений Президента РФ по итогам совместного заседания Государственного Совета и Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам, состоявшегося 23.12.2020 № Пр-45 ГС. – URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1162929-7> (дата обращения: 17.05.2024).

<sup>3</sup> См.: Сазонова Т.В., Лужина А.Н. Вопросы судебной защиты нарушенных прав собственников апарт-отелей // Российское правосудие. – 2024. – № 1. – С. 66.

Но до настоящего времени вопрос определения статуса апартаментов как нежилых помещений, пригодных для постоянного или преимущественного проживания на законодательном уровне не определен. Это связано в первую очередь с необходимостью четкой дефиниции рассматриваемого объекта, определения его специфических признаков, отличных от жилых помещений, установления особенностей строительства и эксплуатации соответствующих зданий, а также с возможностью применения отдельных льгот, предусмотренных для владельцев (собственников) жилых помещений, например, установление тарифов по коммунальным услугам. Такое комплексное изменение законодательного регулирования требует значительного времени и коллективного экспертного труда профессионалов в различных отраслях деятельности.

### **Заключение**

Таким образом, можно предполагать, что именно в процессе выполнения приоритетных задач, поставленных в Указе Президента РФ от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» в части обеспечения реализации программы «Комфортная и безопасная среда для жизни», будет решен вопрос правовой идентификации апартаментов как полноценных объектов недвижимого имущества, которые наравне с жилыми помещениями, смогут обеспечить условия достойного и комфортного проживания на территории нашей страны.