

УДК 349.444

ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**Зяблова Анастасия Витальевна,**

Магистрант 2 курса

ФГАОУ ВО «Волгоградский государственный университет»

400062, Волгоградская область,

г. Волгоград, просп. Университетский, д. 100

e-mail: Yuzm-232_654131@volsu.ru

Аннотация

В статье представлен анализ жилых помещений в качестве специфического объекта гражданских прав. Автор приходит к выводу о том, что регламентация этих помещений является весьма детализированной и всеобъемлющей. Жилые помещения предназначены исключительно для проживания граждан, и их использование подлежит ряду значимых аспектов. Во-первых, следует отметить, что существуют строгие технические требования, которым необходимо соответствовать. В частности, квартира должна располагаться в жилом доме, включенном в жилищный фонд, что обеспечивает ее соответствие установленным стандартам. Во-вторых, все основные технические и конструктивные элементы должны находиться в надлежащем состоянии, а это предполагает отсутствие аварийных повреждений. В-третьих, в жилых помещениях должны быть обеспечены все необходимые коммуникации для удовлетворения бытовых нужд, включая системы водоснабжения, отопления и, при наличии, газоснабжения.

Ключевые слова: жилище, жилищное право, жилое помещение, собственник, квартира.

LEGAL CHARACTERIZATION OF RESIDENTIAL PREMISES**Zyablova Anastasia Vitalievna,**

Second-year master's student

Federal State Autonomous Education Institution of Higher Education

"Volgograd State University"

100 Prospect Universitetsky, Volgograd, 400062, Russia

e-mail: Yuzm-232_654131@volsu.ru

ABSTRACT

The article presents an analysis of residential premises as a specific object of civil rights. The author concludes that the regulation of these premises is very detailed and comprehensive. Residential premises are intended exclusively for the residence of citizens, and their use is subject to a number of significant aspects. First, it should be noted that there are strict technical requirements that must be met. In particular, the apartment must be located in a residential building included in the housing fund, which ensures its compliance with the established

standards. Secondly, all major technical and structural elements must be in proper condition, which implies the absence of emergency damage. Thirdly, the residential premises must have all necessary communications to meet household needs, including water supply, heating and, if available, gas supply systems.

Keywords: dwelling, housing law, residential premises, owner, apartment.

Перед тем как рассмотреть юридические аспекты использования жилых помещений, необходимо акцентировать внимание на правовом значении термина «жилище» в современном гражданском законодательстве. Концептуальный анализ этого понятия являются критически важными для корректного применения норм законодательства в области жилищных прав, что позволяет предотвратить потенциальные юридические ошибки и недоразумения.

Термин «жилище» закреплен в статье 25 Конституции Российской Федерации и статье 1 Жилищного кодекса РФ, которые регламентируют права граждан на жилье и обеспечивают охрану этих прав от неправомерных вмешательств. Оба этих нормативных акта подчеркивают значимость жилища как объекта правовой защиты, а также его роль в обеспечении основополагающих прав человека.

Термин «жилище» также можно встретить в Законе Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации». В отличие от более узкого определения, изложенного в Конституции и Жилищном кодексе, данный закон предлагает расширенное понимание понятия «жилище». В соответствии с этим законом жилище включает не только постоянные места проживания, такие как квартиры и индивидуальные жилые дома, но также временные формы размещения, которые могут включать гостиницы, санатории, медицинские учреждения и туристические базы. Это расширение интерпретации термина указывает на то, что жилище выполняет функции, как для постоянного, так и для временного проживания граждан, подчеркивая его многозначность и адаптивность в современных социокультурных реалиях [2, с. 189].

Проведя анализ нормативно-правовой базы, можно заключить, что понятие «жилище» охватывает широкий спектр условий проживания и не ограничивается узкими юридическими рамками. Данная трактовка подчеркивает значимость жилища как базовой потребности человека, независимо от его правового статуса, и акцентирует внимание на необходимости правового обеспечения этих потребностей.

В Гражданском кодексе Российской Федерации жилые помещения классифицируются как объекты недвижимости и анализируются в рамках обязательственного права. В данном кодексе выделяются три ключевых права собственника: право пользования, право владения и право распоряжения. Несмотря на отсутствие строгого и формального определения термина «жилые помещения» в тексте кодекса, эти объекты могут быть интерпретированы как пространства, предназначенные для постоянного проживания граждан.

При этом Гражданский кодекс Российской Федерации не углубляется в детальную характеристику жилых помещений, ограничиваясь лишь указанием на такие виды жилищной недвижимости, как квартиры, жилые дома и их отдельные части, которые обобщенно классифицируются как жилые помещения. Тем самым данный кодекс оставляет открытыми вопросы, касающиеся природы и сущности объектов жилой недвижимости, что может приводить к различным юридическим интерпретациям и практическим затруднениям в сфере их использования и регулирования.

Основной целью Гражданского кодекса Российской Федерации является регулирование отношений, связанных с жилыми помещениями в рамках гражданского оборота, что подчеркивает их значимость как объектов недвижимости. Данная особенность обусловлена специфическими характеристиками жилых помещений, что акцентирует необходимость обеспечения соблюдения прав на владение, пользование и распоряжение этими объектами в соответствии с действующим законодательством [4, с. 27]. В этом контексте жилое помещение выступает как средство реализации ключевых прав собственника, наделяя его полномочиями в сфере недвижимости.

В противовес Гражданскому кодексу, Жилищный кодекс предоставляет более обстоятельное определение жилых помещений. Установлено, что в соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса жилое помещение трактуется как изолированное пространство, относящееся к категории недвижимого имущества и предназначенное для постоянного проживания граждан. Важным условием является соблюдение установленных санитарных и технических норм, а также других законодательных требований. Это определение подчеркивает не только функциональную природу жилых помещений как мест для проживания, но и акцентирует внимание на необходимости их соответствия определенным стандартам качества и безопасности.

Жилые помещения представляют собой сложные объекты, как в юридическом, так и в физическом отношении, поскольку они формируются из множества взаимосвязанных частей и элементов. В данном контексте объектом жилья является комплекс, состоящий из различных составляющих, в центре которого находится само жилое помещение, предназначенное для удовлетворения основополагающих потребностей человека в проживании. Характеристики и особенности этих компонентов могут варьироваться в зависимости от конкретного типа жилого пространства [5, с. 126].

К числу ключевых характеристик жилого помещения относятся его целевое предназначение, пригодность для проживания и изолированность. Эти аспекты находят отражение в положениях, как Гражданского кодекса, так и Жилищного кодекса Российской Федерации. Целевое предназначение жилого помещения акцентирует внимание на его основной функции – создании условий, способствующих комфортному проживанию. Пригодность подразумевает соответствие пространства установленным санитарным, техническим и иным нормам, что гарантирует безопасность и комфорт его использования. Изолированность помещения подчеркивает его отделенность от других пространств, что, в свою очередь, обеспечивает наличие личного пространства и приватности для его обитателей.

Отсутствие хотя бы одной из указанных характеристик может привести к тому, что данное помещение не будет признано жилым в соответствии с действующим законодательством. Таким образом, для классификации помещения как жилого необходимо соблюдение всех перечисленных критериев, что подчеркивает его сложность как объекта недвижимости и значимость для обеспечения достойных условий проживания.

Определяющей чертой в классификации жилых помещений выступает их признание недвижимостью, что непосредственно связано с привязкой к земельному участку, на котором они находятся. Эта характеристика подразумевает, что любое перемещение такого имущества может привести к существенным негативным последствиям для его функциональных свойств и первоначального назначения. В данном контексте возможно четкое разграничение между стационарными жилыми помещениями и временными конструкциями, такими как сборно-разборные дома или вагончики, которые, несмотря на наличие определенных признаков жилых помещений, не могут быть квалифицированы таковыми из-за своей мобильности и отсутствия прочной связи с основанием.

Тем не менее, как отмечает Б.М. Гонгалов, существует значительное количество случаев, когда граждане фактически проживают в таких временных сооружениях, что

создает необходимость в правовом регулировании данного типа жилья. В этих обстоятельствах нормы жилищного законодательства могут не применяться напрямую, и вместо этого актуализируются положения гражданского законодательства, касающиеся, например, договоров аренды [3, с. 3]. Этот факт подчеркивает сложность и многообразие жилищных отношений, а также необходимость гибкого подхода к правовому регулированию различных форм жилья, особенно в тех случаях, когда традиционные определения жилых помещений не в полной мере отражают реальное разнообразие жилищных условий.

Признак изолированности жилых помещений, изложенный в Жилищном кодексе Российской Федерации, подразумевает физическую отделенность и самостоятельность конкретного помещения, что обеспечивает его независимость от соседних объектов [1, с. 200]. Соответственно жилое пространство функционирует автономно, не требуя взаимодействия с другими помещениями. Хотя термины «изолированный» и «обособленный» могут использоваться в различных контекстах и иметь схожие значения, в рамках жилищного законодательства они акцентируют внимание на способности помещения обеспечивать приватность и независимый доступ, что является важным фактором для обеспечения комфортных условий проживания.

Статья 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) определяет квартиру как обособленное помещение в многоквартирном доме, при этом акцентируя внимание на необходимости наличия прямого доступа к помещениям общего пользования. Квартира включает одну или несколько комнат, а также вспомогательные помещения, необходимые для удовлетворения бытовых и иных потребностей жильцов. Это определение подчеркивает, что обособленность жилого помещения охватывает не только его физическую изолированность, но и функциональную самодостаточность в контексте жилого комплекса.

Технический регламент по безопасности зданий и сооружений, в свою очередь, уточняет этот аспект, вводя понятие ограниченности помещения строительными конструкциями. Это означает, что помещение должно не только находиться в физической изоляции от других объектов, но также обладать соответствующими конструктивными элементами, которые гарантируют его безопасность, приватность и функциональную независимость.

Таким образом, признаки изолированности и обособленности жилых помещений, закрепленные в российском законодательстве, подчеркивают их способность обеспечивать необходимые условия для проживания, включая доступ к необходимым удобствам, а также приватность и безопасность для жильцов. Следовательно, характеристика изолированной жилой зоны подразумевает ее разграниченность от других помещений и общественных объектов, наличие индивидуального входа и выхода, а также пространственную отделенность, достигаемую за счет архитектурных решений.

Использование жилых помещений в Российской Федерации подлежит строгому правовому регулированию в рамках норм Жилищного и Гражданского кодексов. В соответствии со статьей 288 Гражданского кодекса Российской Федерации жилые помещения определяются как объекты, предназначенные исключительно для проживания граждан. Это положение подчеркивает необходимость соблюдения прав собственности на указанные объекты, включая права владения, пользования и распоряжения ими в соответствии с их основным назначением.

Таким образом, использование жилых помещений для альтернативных целей, таких как складирование, организация офисной деятельности или осуществление коммерческой деятельности, строго запрещено. Исключения составляют случаи, когда жилые помещения официально переводятся в статус нежилых, что требует соблюдения установленных

правовых процедур регистрации в соответствующих государственных органах и получения необходимых разрешений.

Ключевой характеристикой правового статуса жилых помещений является их соответствие установленным критериям, необходимым для обеспечения пригодности к проживанию. Эти критерии регламентируются множеством технических и санитарных норм, а также другими положениями действующего законодательства, что играет важную роль в обеспечении безопасности и надежности эксплуатации объектов жилой недвижимости.

Классификация помещений на пригодные и непригодные для проживания, а также основания для признания многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, четко определены в нормативных актах. Эти документы регулируют процесс признания помещений жилыми и установление статуса многоквартирных домов, обеспечивая, таким образом, соблюдение высоких стандартов качества жилых условий и защиту прав граждан [6, с. 168].

Требования к жилым помещениям формулируются следующим образом:

- жилые помещения должны находиться в специально отведенных зонах, предназначенных для жилой застройки;
- все структурные элементы, включая несущие и ограждающие конструкции, обязаны находиться в надлежащем состоянии, без серьезных повреждений или деформаций;
- условия проживания должны обеспечивать безопасность и комфорт для всех жильцов;
- должно быть предусмотрено наличие исправно функционирующих инженерных систем, соответствующих действующим техническим нормам и регламентам, включая системы лифтов, освещения, водоснабжения, отопления, вентиляции и, при наличии, газоснабжения;
- внешние ограждающие конструкции при необходимости должны быть утеплены;
- необходимо обеспечить защиту от проникновения дождевой воды и утечек;
- в домах, превышающие пять этажей, обязательно наличие лифта;
- уровень вредных веществ в воздухе внутри помещений не должен превышать установленные нормы для жилых зон.

Эти стандарты для жилых помещений дополнительно уточняются в рамках технического регулирования, предусмотренного государственными стандартами, а также строительными, проектными, коммунальными и санитарными нормами и правилами. Включаются требования, касающиеся создания безопасных условий для жизни и пребывания в зданиях, санитарно-эпидемиологические стандарты, утверждаемые Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации, а также критерии, касающиеся шумоизоляции, качества воздуха и микроклимата внутри помещений.

На основе проведенного анализа следует заключить, что широкий спектр законодательных и нормативных документов, а также разнообразные инструкции, свидетельствуют о системном подходе к обеспечению безопасной эксплуатации и целенаправленному использованию жилых помещений. Проектирование и строительство жилых объектов осуществляется с учетом установленных стандартов и требований. Более того, процесс разработки и возведения жилых зданий и сопутствующих помещений регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Данный факт подчеркивает значимость соблюдения всех нормативных актов и стандартов для создания комфортной и безопасной городской среды.

Для анализа правового статуса жилых помещений необходимо осуществить их классификацию. Полный перечень типов жилых помещений представлен в статье 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, в который входят такие категории, как жилой дом, его часть, квартира, часть квартиры и комната.

Следует подчеркнуть, что жилой дом или его часть представляют собой «определенное сооружение, состоящее из комнат и вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения повседневных нужд граждан в процессе проживания». Кроме того, важно отметить определение многоквартирного жилого дома, которое сформулировано в Методическом руководстве по управлению и ремонту жилищного фонда. Многоквартирный дом представляет собой «жилое здание, содержащее квартиры, которые используют общие пространства и инженерные системы, не входящие в состав отдельных квартир».

Квартира или ее часть определяется как «обособленное помещение, расположенное внутри многоквартирного здания», которое обеспечивает непосредственный доступ к местам общего пользования. Эта функциональная единица состоит из одной или нескольких комнат, а также вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения потребностей ее обитателей.

Структура квартиры включает несколько ключевых компонентов, среди которых «спальни, гостиные, проходные помещения (коридоры и прихожие), кухни, ванны и туалетные комнаты», а также помещения для хранения, такие как кладовые, внутренние вестибюли и антресоли. Каждый из этих элементов играет значительную роль в организации внутреннего пространства.

Для полного описания жилых помещений необходимо учесть ключевые характеристики внутренней структуры. Во-первых, следует выделить общую (или полезную) площадь, которая представляет собой сумму всех площадей помещений квартиры, включая кухни, ванны комнаты и коридоры. Во-вторых, важным является выделение жилой площади, которая включает исключительно размеры жилых комнат, таких как спальни и гостиные. Наконец, следует обратить внимание на вспомогательную площадь, которая охватывает такие пространства, как кухни и другие служебные помещения, предоставляя информацию о них отдельно от общей площади квартиры.

Таким образом, в Гражданском кодексе Российской Федерации жилые помещения квалифицируются как объекты недвижимости и регулируются нормами обязательственного права. Указанный правовой акт выделяет три основных полномочия собственника и акцентирует внимание на ключевом признаке жилых помещений – их предназначении для проживания граждан. Жилищный кодекс Российской Федерации, в свою очередь, углубляет понимание этих объектов, детализируя их основные характеристики. Важно подчеркнуть, что жилые помещения, будучи объектами недвижимости, должны соответствовать требованиям изолированности и обособленности, при этом их главная функция заключается в предоставлении гражданам устойчивого и постоянного места жительства.

Список литературы:

1. Волковская, Л.Н. Актуальные проблемы разграничения жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав /// Право и государство: теория и практика. 2024. № 6(234). С. 199-201.
2. Волковская, Л.Н. К вопросу о разграничении жилого помещения как объекта гражданских и жилых прав // Право и государство: теория и практика. 2023. № 7(223). С. 189-191.
3. Гонгалю, Б.М. Жилое помещение - объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 2-4.
4. Урникис, Т.Н. Жилое помещение как объект недвижимости // Правовая позиция. 2024. № 3(51). С. 25-29.

5. Хвостов, В.М. Система римского права. Москва: Издательство Юрайт, 2024. 540 с.
6. Чангли, В.С. Понятие и проблемы правового регулирования объектов жилищных правоотношений // Правовая парадигма. 2024. № 3. С. 166-170.

References:

1. Volkovskaya, L.N. Actual problems of differentiation of residential premises as an object of civil and housing rights // / Law and State: Theory and Practice. 2024. No. 6(234). P. 199-201.
2. Volkovskaya, L.N. To the issue of differentiation of residential premises as an object of civil and residential rights // Law and State: Theory and Practice. 2023. No. 7(223). P. 189-191.
3. Gongalo, B.M. Residential premises - real estate object (brief introduction to the big discussion) // Family and Housing Law. 2007. No. 2. p. 2-4.
4. Urnikis, T.N. Residential premises as an object of real estate // Legal position. 2024. No. 3(51). P. 25-29.
5. Khvostov, V.M. System of Roman law. Moscow: Yurait Publishing House, 2024. 540 p.
6. Changli, V.S. The concept and problems of legal regulation of objects of housing legal relations // Legal Concept. 2024. No. 3. P. 166-170.