

**Звягинцева Дарья Сергеевна**, студентка,  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет  
Zvyagintseva Daria Sergeevna, student,  
Belgorod State National Research University

Научный руководитель:  
**Яковлев Валерий Иванович**,  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет  
Yakovlev Valery Ivanovich,  
Belgorod State National Research University

## ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF HOUSING RELATIONS

**Аннотация.** В статье поднимаются некоторые проблемы правового регулирования объектов жилищных правоотношений. Автором статьи приводятся виды жилых помещений и их признаки, которые учитываются при признании жилого помещения объектов жилищного правоотношения.

**Abstract.** The article raises some problems of legal regulation of objects of housing relations. The author of the article provides the types of residential premises and their features, which are taken into account when recognizing a residential premises as an object of a housing relationship.

**Ключевые слова:** Объекты жилищных правоотношений, виды жилых помещений, жилищные правоотношения, судебная практика, материалы судебной практики, защита жилищных прав.

**Keywords:** Objects of housing relations, types of residential premises, housing relations, judicial practice, materials of judicial practice, protection of housing rights.

Жилищные правоотношения, как и любой другой вид правоотношений, возникают по поводу вещей или предметов, выступающих объектом правоотношений. В жилищном законодательстве Российской Федерации значительное внимание уделено конкретизации объекта жилищных правоотношений. Так, глава 2 Жилищного кодекса Российской Федерации закрепляет правовые нормы, определяющие особенности объектов жилищных правоотношений [1].

В соответствии с п. 1 ст. 15 ЖК РФ объектом жилищного правоотношения является жилое помещение. Несмотря на кажущуюся однозначность и простоту данного понятия, законодатель вводит ряд критериев, предъявляющихся к жилому помещению, и только при полном соответствии таким критериям помещение может считаться жилым. Среди них: изолированность, недвижимый характер, пригодность для постоянного проживания граждан, в том числе соответствие санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Далее в ст. 16 ЖК РФ дается уточнение относительно видов жилых помещений, которые могут выступать объектом жилищных правоотношений: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. Все перечисленные виды жилых помещений относятся к категории недвижимого имущества.



Из содержания п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» необходимо сделать вывод о том, что в случае осуществления вещных прав отношении помещения, являющегося жилым, должны быть также учтены требования жилищного законодательства, направленного на защиту жилищных интересов собственников, титульных владельцев, а также членов семьи собственника жилого помещения [2].

Однако в жилищном законодательстве Российской Федерации признаки отдельных видов объектов жилищных правоотношений частично дублируют друг друга, что в судебной практике обоснованно может вызывать трудности истолкования и признания того или иного помещения объектов жилищных правоотношений. Например, особенно трудно квалифицировать часть жилого дома в качестве самостоятельного объекта жилищных правоотношений. В п. 2 ст. 16 ЖК РФ урегулировано только понятие жилого дома, в котором также употребляется понятие комнаты. Однако в самом законе раскрывается, что комнатой является часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Достаточно распространена точка зрения о том, что в отсутствие «законодательных определений понятий «часть жилого дома», «часть квартиры» на практике могут возникнуть споры относительно правомерности отнесения объекта к объектам жилищных прав» [3, с. 167].

Также в доктрине справедливо обращается внимание на то, что фактически признаки жилого помещения по-разному учитываются в гражданских и жилищных правоотношениях. Так, Н.Л. Волковской отмечено, что «в случае отсутствия признаков пригодности жилье сохраняет за собой статус объекта гражданских прав. В подобных ситуациях комфортабельность и предназначение жилого помещения не являются преимущественными признаками для жилых помещений. В ситуациях, когда жилое помещение является объектом регулирования жилищных правоотношений, возникает потребность в соблюдении норм частного и публичного права, устанавливающих систему требований к качеству и правовому режиму использования жилых помещений» [4, с.200].

Однако, необходимо принимать во внимание и те правоприменительные решения, например, по делам о выделе доли в праве общей долевой собственности в натуре на жилое помещение. При принятии решения об удовлетворении требований суды учитывают, будет ли в результате выдела признаваться выделенное помещение жилым. Как следует из одного из примеров судебной практики, суд, изучая представленные истцом варианты выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности, пришел к выводу о том, что в результате выдела произойдет нарушение установленных законодательством Российской Федерации требований, предъявляемых к жилым помещениям, в связи с чем после выдела доли в натуре помещение не может признаваться жилым по следующим основаниям, следовательно не может считаться объектом жилищных прав: «В соответствии с п. 4.3 СП 55.13330.2011 площадь жилой комнаты должна быть не менее 8 м<sup>2</sup>, площадь кухни - не менее 6 м<sup>2</sup>, то есть минимально допустимой величиной полезной площади, подлежащей выделу, следует считать 8 м<sup>2</sup>. По варианту истицы к выделу предлагается помещение 7,6 кв.м., что меньше минимально допустимой величины жилой комнаты, и не может быть узаконено судом, несмотря на фактические (менее минимальных) изначальные размеры 2-х комнат квартиры. Данное помещение не может являться самостоятельным объектом жилищных правоотношений» [4].

Согласно другому примеру судебной практики, истцу было отказано в удовлетворении требования о признании за ним права пользования жилым помещением, поскольку то помещение, которое было использовано им для проживания, не отвечает признакам, установленным для объектов жилищных правоотношений, следовательно жилищные права



истца в отношении такого помещения возникнуть не могут: «в силу указанных нормативных положений для проживания могут быть предоставлены только жилые помещения, тогда как из материалов дела следует что, здание, в котором проживает истец, является нежилым, жилых помещений не содержит, на государственном кадастровом учете значится с наименованием «магазин», доказательств его перевода в жилое помещение суду не представлено. Так, помещение, на которое претендует ФИО12, не является жилым, следовательно и не является объектом жилищных прав, в связи с чем требование истца о признании за ней права пользования жилым помещением не может быть удовлетворено судом, так как спорное помещение таковым не является» [5].

Таким образом, законодательное регулирование объектов жилищных правоотношений нельзя полностью назвать совершенным. Прежде всего, сложности при трактовке наблюдаются в отношении тех объектов жилищных правоотношений, которые частично друг друга повторяют, например, часть жилого дома или квартиры и комната, которая признается частью квартиры или жилого дома. Кроме того, различное юридическое значение придается признакам жилых помещений в зависимости от характера возникающего общественного отношения. Как показал анализ судебной практики, правообладатели доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение не всегда смогут реализовать свое право на выдел в натуре, поскольку в таком случае будут учитываться не имущественные признаки жилого помещения, а его жилищные характеристики, а именно – не будет ли нарушено выделом осуществление жилищных прав на жилое помещение.

*Список литературы:*

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) // Собрании законодательства РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 14.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 20.03.2025).
3. Чангли В.С. Понятие и проблемы правового регулирования объектов жилищных правоотношений // Legal Concept. 2024. № 3. С. 166-170.
4. Волковская Л.Н. Актуальные проблемы разграничения жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав // Право и государство: теория и практика. 2024. № 6. С. 199-201.
5. Решение Пировского районного суда Красноярского края) от 24 сентября 2017 г. по делу № 2-185/2016. URL: <https://clck.su/TZIVb> (дата обращения: 05.04.2026).
6. Решение Тюменского районного суда Тюменской области от 16 февраля 2020 г. по делу № 2-134/2020. URL: <https://clck.su/wUHAe> (дата обращения: 05.04.2026).

