

**Скорород Полина Валерьевна**, студентка,  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет НИУ «БелГУ»

**Коцаева Алена Евгеньевна**, студентка,  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет НИУ «БелГУ»

## ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: ПРАВОВЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПОСЛЕДСТВИЯ

**Аннотация.** В статье рассматриваются правовые аспекты использования жилых помещений для осуществления коммерческой деятельности. Анализируются нормы жилищного и гражданского законодательства, определяющие допустимые пределы такого использования, а также условия, при которых предпринимательская деятельность в жилом помещении не нарушает прав и законных интересов других лиц. Особое внимание уделяется разграничению понятий «использование по назначению» и «нецелевое использование жилья», а также процедуре перевода жилого помещения в нежилое.

**Ключевые слова:** Жилое помещение, коммерческая деятельность, предпринимательство, нецелевое использование, жилищное право, перевод в нежилой фонд, правовые ограничения, ответственность, аренда жилья, права собственника.

Вопрос использования жилых помещений не по их прямому назначению - тема, которая на практике возникает значительно чаще, чем может показаться на первый взгляд. Кто-то открывает салон красоты в квартире, кто-то организует мини-офис или склад интернет-магазина, а кто-то сдает жилье посуточно, фактически превращая его в гостиницу. На первый взгляд такие решения выглядят удобными и экономически оправданными, однако в юридической науке отсутствует единообразный подход к оценке подобных ситуаций, что обуславливает необходимость анализа различных точек зрения.

Прежде всего, важно понимать базовый принцип: жилое помещение предназначено для проживания граждан. Данный подход является доминирующим в юридической доктрине. Так, П. В. Крашенинников подчеркивает, что целевое назначение жилого помещения выступает ключевым ограничителем правомочий собственника и направлено на защиту жилищных прав граждан [3]. Аналогичной позиции придерживается И. Л. Корнеева, отмечая, что отклонение от целевого использования допустимо лишь в строго установленных законом пределах и не должно носить систематический характер [7].

В то же время ряд исследователей допускает более гибкое толкование данного принципа. Например, С. В. Николюкин указывает, что современное развитие экономики и цифровых форм занятости объективно расширяет сферу допустимого использования жилых помещений, особенно в части индивидуальной предпринимательской деятельности на дому [6]. По его мнению, законодатель должен учитывать эти изменения и не препятствовать разумному совмещению проживания и профессиональной деятельности.

Статьей 17 Жилищного кодекса РФ действительно допускается использование жилого помещения без перевода его в нежилое для осуществления профессиональной или предпринимательской деятельности гражданами, проживающими в нем. Однако в научной литературе существует дискуссия относительно границ такого использования. Так, в комментарии под редакцией О. А. Красавчикова подчеркивается, что подобная деятельность допустима лишь при отсутствии признаков коммерциализации помещения как объекта,



предназначенного для оказания услуг третьим лицам на постоянной основе [5]. Иными словами, деятельность не должна трансформировать жилое помещение в аналог нежилого.

С позиций гражданского права, как отмечает Е. А. Суханов, право собственности не является абсолютным и ограничивается требованиями закона и назначением имущества [4]. Он подчеркивает, что использование жилого помещения в предпринимательских целях не должно противоречить его социальной функции, заключающейся в обеспечении проживания граждан.

Отдельного внимания заслуживает вопрос посуточной аренды, который является одним из наиболее спорных. В научной среде сформировались две основные позиции. Первая, более строгая, заключается в том, что систематическая сдача жилья с признаками гостиничного сервиса фактически изменяет его правовой режим и требует перевода в нежилой фонд (Крашенинников П. В.) [3]. Вторая позиция, отраженная, в частности, у С. В. Николукина, допускает такую деятельность при условии соблюдения прав соседей и отсутствия дополнительных услуг, характерных для гостиничного бизнеса [6]. Таким образом, ключевым критерием становится не сама краткосрочность аренды, а характер использования помещения.

Нарушение установленных правил эксплуатации жилых помещений может повлечь серьезные правовые последствия. Как указывается в научных комментариях к Жилищному кодексу, меры ответственности варьируются от административных санкций до крайних мер, включая принудительную продажу жилого помещения при систематическом нарушении его назначения [5]. При этом суды, как правило, исходят из оценки фактических обстоятельств: степени нарушения прав соседей, характера деятельности и ее систематичности.

Важно отметить, что, по мнению И. Л. Корнеевой, ключевым критерием правомерности использования жилого помещения является баланс частных и публичных интересов: с одной стороны – свобода собственника, с другой – права иных жильцов и требования безопасности [7]. Именно нарушение этого баланса чаще всего становится основанием для привлечения к ответственности.

Таким образом, в юридической науке отсутствует единая точка зрения на допустимые пределы использования жилых помещений не по назначению. Одни авторы придерживаются строгого подхода, подчеркивая приоритет целевого использования жилья, другие допускают его расширительное толкование с учетом современных социально-экономических условий. Однако все исследователи сходятся в одном: такая деятельность не должна нарушать права других лиц и фактически превращать жилое помещение в нежилое без соблюдения установленной законом процедуры перевода.

В конечном итоге, при планировании использования жилого помещения в нестандартных целях необходимо учитывать не только формальные нормы законодательства, но и сложившиеся научные подходы и правоприменительную практику, что позволит минимизировать риски и избежать негативных правовых последствий.

*Список литературы:*

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. действующая на 2026 г.) // Собрание законодательства РФ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изм. и доп.) // Собрание законодательства РФ.
3. Крашенинников П. В. Жилищное право. – М.: Статут, 2022. – 320 с.
4. Суханов Е. А. Гражданское право: учебник. В 4 т. Т. 1. – М.: Волтерс Клувер, 2021. – 720 с.
5. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. О. А. Красавчикова. – М.: Норма, 2024. – 560 с.



6. Николюкин, С. В. Жилищное право: учебник и практикум для вузов / С. В. Николюкин. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2026. – 274 с.

7. Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации: учебник для вузов / И. Л. Корнеева. – 5-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2025. – 319 с.

