

Сергей Кузнецов

Жилище



Сергей Кузнецов

Жилище

«Автор»

2026

Кузнецов С. А.

Жилище / С. А. Кузнецов — «Автор», 2026

В настоящей книге мы рассмотрим такое сложное правовое понятие и явление, как жилище. Дадим определение его понятия, признаки, юридические квалификации и классификацию. Будут интересны разделы: жилища в конституционном праве, жилища в жилищном праве, а также жилища, как объекта гражданских прав. Будут приведены интересные точки зрения ученых, касающиеся жилища, судебная и иная практика, а также многое другое.

© Кузнецов С. А., 2026

© Автор, 2026

Сергей Кузнецов

Жилище

Первоначально, необходимо детерминировать понятие жилища, его признаки, юридические квалификации и классификации.

Слово «жилище» действительно многозначное — в зависимости от контекста оно может означать и просто «дом», и иметь юридический смысл.

В бытовом и общем смысле

В самом простом понимании жилище — это помещение или постройка, приспособленная для жизни человека: дом, квартира, комната, юрта, чум, пещера.

Иногда так говорят и о «жилище» животных: гнездо птицы, нора крота.

В юридическом контексте

Здесь есть важный нюанс: в российском законодательстве нет единого легального определения слова «жилище».

Вместо этого закон оперирует понятием «жилое помещение».

Жилым помещением признаётся изолированное помещение, которое одновременно: является недвижимым имуществом;

пригодно для постоянного проживания (то есть отвечает санитарным, техническим и иным требованиям закона).

Жилищный кодекс РФ прямо перечисляет виды жилых помещений:

жилой дом (или его часть);

квартира (или её часть);

комната (часть жилого дома или квартиры).

При этом есть ситуации, которые под это определение не подпадают. Например, садовый дом по закону предназначен для сезонного использования и считается нежилым.

Или мобильный дом на колёсах: даже если в нём можно жить круглый год, он не признаётся жилым помещением, потому что не является недвижимым имуществом.

Апартаменты тоже часто имеют статус нежилого помещения.

При этом в правовом поле (например, в Уголовно-процессуальном кодексе РФ) термин «жилище» трактуется шире: сюда включают и помещения, которые не входят в жилищный фонд, но используются для временного проживания.

Ещё один важный аспект

С правом на жилище связана конституционная норма (ст. 40 Конституции РФ): каждый имеет право на жилище, и никто не может быть произвольно лишён этого права.

Государство через законы (в том числе Жилищный кодекс) создаёт условия для реализации этого права: поощряет строительство, защищает от произвольного выселения, обеспечивает сохранность жилищного фонда.

Жилище в конституционном праве

Жилище всегда являлось и будет являться впредь одним из важнейших условий жизни любого человека, влияющих на ее качество.

Конституция Российской Федерации закрепляет права и свободы человека в качестве высшей ценности.

Одним из таких прав является право на жилище.

Важным фактором в данном контексте является не только возможность иметь жилье как таковое: очевидно, что оно (жилье) должно быть достойным и отвечать потребностям современного человека в комфорте и безопасности.

В силу своей злободневности вопросы, касающиеся конституционно-правовых основ права на жилище в России, привлекают внимание многих ученых.

Данный вид права рассматривается учеными не только в рамках конституционного права, но также в аспектах гражданского, жилищного права, в теории государства и права и др., что свидетельствует о многоаспектности права на жилище.

Несмотря на то, что право на жилище является, бесспорно, конституционным правом, имеющим свое место и в международном праве, на сегодняшний день в конституционном законодательстве России отсутствует само понятие «жилище», что осложняет понимание содержания исследуемого права.

Разнится понимание и правовых возможностей права на жилище в международном праве и конституционном праве России, что затрудняет его обеспечение.

Как субъект международного права Российская Федерация выступает одной из сторон в международных соглашениях, регулирующих различные области правоотношений, в том числе возникающих по поводу жилища. Конституция РФ определяет «общепризнанные принципы и нормы международного права как составную часть правовой системы страны».

Международное сообщество придает большое значение праву на жилище.

Это подтверждается тем, что во многих международных документах данное право фиксируется в различных интерпретациях.

Статья 25 Всеобщей декларации прав человека устанавливает, что «каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи».

Близко к этому определению нормативное содержание ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах, закрепившей «право каждого на достаточный жизненный уровень для него и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни».

Европейская конвенция о защите прав человека и основных свобод, принятая в 1950 году, закрепляет такую норму, как «необходимость уважения жилища человека».

Факт международного признания права на надлежащее жилище подтверждается Глобальной стратегией в области жилья до 2000 года, принятой Генеральной Ассамблеей ООН в 1998 году, там же дается определение понятия «достаточное жилище»: оно включает в себя «надлежащую жилую площадь, надежную защиту частной жизни, надлежащую безопасность, надлежащее освещение и вентиляцию, надлежащую базовую инфраструктуру, надлежащее расположение в отношении производственных и других важных объектов, причем все это — за разумную плату».

Хотя понятие «жилище» в нормах международного права нами установлено не было, тем не менее мы должны отметить, что в международном законодательстве категория «жилище» используется применительно к характеристике права человека на достойный жизненный уровень.

В любой цивилизованной стране как на международном, так и на внутригосударственном уровне особое значение придается обеспечению права человека на жилище.

Не является исключением и Российская Федерация, закрепившая данное право в Конституции 1993 года.

Согласно ст. 40 Конституции РФ объектом права на жилище является понятие «жилище», однако отсутствие в российском законодательстве однозначного определения данного понятия порождает на практике проблемы в реализации рассматриваемого права гражданами России.

Е.В. Богданов справедливо замечает, что «недостаток исследований феномена права на жилище сказывается в первую очередь на состоянии жилищного законодательства в целом».

Таким образом, Основной Закон РФ, провозглашая право на жилище, гарантирует некое благо, которому нет юридического определения. Отсутствие законодательного определения

понятия «жилище» не позволяет установить, на что конкретно граждане имеют право и что можно считать «жилищем».

Если обратиться к юридической литературе и законодательным актам, то можно обнаружить, что однозначного понятия «жилище» не дает ни один документ и ни одно издание.

С лингвистической точки зрения жилище толкуется как «помещение, в котором живут или можно жить».

В словаре В.И. Даля «жилье» и «жилище» являются синонимами и подразумевают место, «где живут люди, где поселились, селенье, сельбище, селитбище, населенье, селище».

Большой юридический словарь определяет понятие «жилище» как «термин в конституционном праве, означающий место, адресно-географические координаты которого определяют помещение, специально предназначенное для свободного проживания человека». При этом отмечается, что конституционно-правовое понятие «жилище» шире понятия «жилое помещение»».

Эти определения помогают понять сущность жилья или жилища, но не реальное содержание термина, используемого в юриспруденции. К сожалению, нет определения понятия «жилище» и в Конституции РФ.

Обратимся к отраслевому законодательству, так как считаем, что его нормы не должны расходиться с конституционными.

В нормах гражданского права (а именно в Гражданском Кодексе РФ содержится понятие «жилое помещение»), понятие «жилище» нами установлено не было.

Нормы административного права закрепляют понятие «жилище», но под данным термином понимается «любое помещение, которое предназначено или приспособлено для постоянного или временного проживания».

Это могут быть дома, квартиры, жилые комнаты, комнаты в общежитии, места общего пользования, подвальные и чердачные помещения, пристройки, хозяйственные помещения, номер в гостинице, пансионате, палата в больнице, санатории, палатка, купе, каюта и другие помещения».

На наш взгляд, данное определение жилища вообще размывает смысл рассматриваемого понятия, трактуемого слишком широко, без учета его (жилища) целевого назначения и качественных характеристик.

Исходя из данного определения, под жилищем можно понимать любое строение, в котором живут люди.

Такой подход порождает понимание жилища как «определенного места на конкретной территории, имеющего адресно-географические координаты, что противоречит конституционно-правовой природе права на жилище».

Определение понятия «жилище» содержится в уголовном и уголовно-процессуальном законодательстве.

Так, в Уголовном кодексе РФ жилище определяется следующим образом: «под жилищем в настоящей статье, а также в других статьях настоящего Кодекса понимаются индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и пригодное для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящее в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания»².

А пункт 10 ст. 5 УПК РФ содержит следующее определение данного понятия: «жилище — 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».

Таким образом, к жилому помещению можно отнести бараки, землянки, шалаши и другие подобные сооружения, каковые нельзя назвать удобными и комфортными для проживания человека. Кроме того, причисление к жилью этих объектов противоречит соответствующей конституционной норме и нормам международного права, предусматривающего право человека на «достойный уровень жизни».

На наш взгляд, снять данные разночтения должен Жилищный Кодекс РФ. Конституция закладывает общие начала правового регулирования той или иной сферы общественных отношений, а все остальные отрасли права развивают их.

Интересен тот факт, что Жилищный Кодекс РФ, характеризуя основные принципы жилищного законодательства, употребляет термин «жилище» («неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища, необходимость обеспечения условий для реализации права на жилище, безопасность жилища, но термин «жилище» не определяет.

Жилищный Кодекс РФ дает подробное определение видов жилых помещений: «жилого дома и его части, квартиры и ее части, комнаты», но понятие «жилище» опять же никак не конкретизируется.

Однако статья 40 Конституции Российской Федерации провозглашает: «каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища».

Таким образом, определение понятия «жилое помещение» используется в гражданском (жилищном) законодательстве, но трактуется различно, что влечет за собой неизбежные проблемы в практике правоприменения и реализации права на жилище.

Определение «жилище» было выявлено нами в административной, уголовной отраслях права, но трактовка данного понятия противоречит обеспечению достойного уровня жизни человека.

Отсутствие четкого, единого понятия «жилище» в законодательстве осложняет понимание конституционного права на жилище, что затрудняет его обеспечение.

Для устранения данного пробела необходимо на законодательном уровне закрепить понятие «жилище» как «инженерное строение, отвечающее требованиям безопасности и санитарно-гигиеническим требованиям, обеспечивающее человека надлежащим теплом, светом, питьевой водой, местом для сна и приготовления пищи».

В данном случае понятие «жилое помещение» можно рассматривать как составную часть жилища (комната, квартира).

На наш взгляд, для совершенствования конституционно-правового регулирования права на жилище в Российской Федерации необходимо закрепить в законодательстве понятие «жилище».

Наиболее логичным представляется закрепление данного понятия в Жилищном кодексе, нормы которого регулируют жилищные отношения и в то же время конкретизируют многие моменты, связанные с реализацией права на жилище, закрепленного в Конституции Российской Федерации.

Жилище в жилищном праве

Для любого человека наличие жилища и место его постоянного проживания является одним из социальных показателей, влияющих на качество жизни и в том числе определяют его социальный статус в обществе, а общества воздержаться от посягательства на жилищные права человека, т.к. основной закон страны Конституция РФ закрепляет конституционное право каждого человека на жилище и его неприкосновенность от любых посягательств.

Но, однако, не всегда в реальной жизни человека его жилищные права безоговорочно защищены от посягательств на его жилище, человек вынужден всегда защищать свое жилье, а также права на достойный жизненный уровень, вопросы комфортного и безопасного проживания.

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.