

УДК 347

## К ВОПРОСУ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НЕ ПО НАЗНАЧЕНИЮ

К. А. Новиков, П. С. Крюкова

В статье рассматривается вопрос о понятии и видах косметологических услуг, поднято ряд проблем правового регулирования в обозначенной отрасли, анализируется судебная практика, возникающая в связи с отсутствием четкой регламентации складывающихся в этом секторе медицины отношений. Охарактеризован субъектный состав договорных конструкций в косметологической отрасли, раскрыты основные требования, предъявляемые законодателем к исполнителю медицинской услуги. Автором изучены вопросы соотношения понятий «косметологические» и «косметические» услуги, в ходе исследования выстроена система нормативных актов, применяемых в названной отрасли медицины и сделан обобщающий вывод о необходимости дополнительного, более детального правового регулирования, выявлена спорность и неоднозначность ряда законоположений.

**Ключевые слова:** помещение, назначение, проживание, медицинские услуги, жилищные права, выселение.

Жилое помещение выступает объектом всех жилищных прав и имеет специфический правовой режим, обусловленный его строгим целевым назначением. В соответствии со ст. 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (то есть отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Следовательно, в перечне определяющих жилое помещение критериев названы: изолированность, отнесение к числу недвижимого имущества и пригодность для постоянного проживания.

Такой отличительный признак жилого помещения как «изолированность», не расшифровывается законодателем, но означает наличие самостоятельного выхода в места общего пользования. Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены в Постановлении Правительства РФ от 28 января 2006г. № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома

аварийным и подлежащем сносу или реконструкции». В качестве ещё одной значимой характеристики жилого помещения ЖК РФ указал на отнесение его к недвижимому имуществу, исключив тем самым вероятность возникновения жилищных отношений по поводу сборно-разборных конструкций, передвижных вагончиков и т.п. Опираясь на классификации объектов недвижимости, приведенных в литературе, согласны с позицией авторов относящих жилые помещения к недвижимости в силу природы [1, с. 39].

Виды жилых помещений определены в ст. 16 ЖК РФ: жилой дом (часть дома), квартира (часть квартиры), комната. При этом «комната» легально понимается лишь как место непосредственного проживания, в отличие от доктринальных подходов, допускающих деление комнат на жилые и нежилые [2, с. 155]. В теории справедливо подчеркивается, что имеющиеся в ЖК РФ дефиниции отдельных видов жилых помещений сформулированы нечетко и без учета правил формальной логики: из закона не ясно, как соотносятся понятия «часть жилого дома», «часть квартиры» с понятием «комната», чем отличается термин «структурно обособленное» от термина «изолированное» [3, с.87].

---

© Новиков К. А., Крюкова П. С., 2020.

Новиков Кирилл Алексеевич ([kirillkanovinka@mail.ru](mailto:kirillkanovinka@mail.ru)), магистрант;

Крюкова Полина Сергеевна ([polinkakryukova1023@mail.ru](mailto:polinkakryukova1023@mail.ru)), магистрант юридического факультета Самарского университета,

443086, Россия, г. Самара, Московское шоссе, 34.

Жилое помещение имеет определённые потребительские характеристики: размер, благоустроенность, место положения, тип дома, этажность, планировка и другие, важность которых неоднократно подчеркивалась в юридической литературе [4, с. 20]. «Потребительские качества, по справедливому утверждению Ю. К. Толстого, различаются в зависимости от оснований предоставления помещений и их функционального назначения» [5, с. 9]. Следует учитывать, что в некоторых случаях указанные признаки приобретают правовое значение. Ключевую роль играет размер жилого помещения, состоящий из трех показателей: общая площадь, жилая площадь и площадь балконов, лоджий, веранд и террас.

Жилое помещение предназначено для проживания граждан, размещение промышленных производств в жилых помещениях не допускается, а размещение иных организаций, не связанных с промышленным производством, возможно только после перевода жилого помещения в статус нежилое (ст. 17 ЖК РФ; ст. 288 ГК РФ). В отличие от ГК РФ жилищное законодательство расширяет границы возможного использования жилых помещений, допуская использование жилого помещения для профессиональной и индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами при условии, если это не нарушает права и законные интересы других граждан и требований к жилому помещению.

Отношения по пользованию жилыми помещениями неоднородны по составу их участников и своему содержанию. Можно выделить следующие права с различной правовой природой: право собственности, право хозяйственного ведения и право оперативного управления, право пользования жилым помещением членами семьи собственника, бывшими членами его семьи, право пользования жилым помещением нанимателем и членами его семьи, право пользования жилым помещением членом жилищного (жилищно-строительного) кооператива и членами его семьи до полной оплаты паевого взноса, право пользования жилым помещением по договору пожизненного содержания с иждивением и в силу завещательного отказа, право пользования жилым помещением по договору безвозмездного пользования. Кроме того, в жилом помещении могут

проживать поднайматели, временные жильцы, опекуны, попечители, подопечные, граждане, состоящие с собственником или нанимателем в трудовых отношениях (домработницы, няни, шоферы и др.) [6, с. 18].

В литературе встречаются самые разнообразные классификации жилищных прав. В частности, базовое для гражданского права деление прав на вещные и обязательственные применимо и к жилищным отношениям [7, с. 113].

Использование жилого помещения с нарушениями закона (не по назначению) может повлечь за собой выселение гражданина (принудительное освобождение жилого помещения в судебном порядке), причем такое основание имеет место применительно к любым перечисленным правам на жилое помещение: как вещным, так и обязательственным, оно предусмотрено как в отношении жилых помещений государственного (муниципального), так и частного жилищного фонда. Кроме того, категории пользователей могут не обладать самостоятельными правами на жилое помещение, проживать в нем временно в связи с какими-либо обстоятельствами [8, с. 11]. В целом выселение без предоставления другого жилого помещения (ст. 91 ЖК РФ) может иметь под собой следующие основания:

- использования жилого помещения не по назначению;
- систематическое нарушение прав и законных интересов соседей;
- бесхозяйственное обращение с жилыми помещениями, приводящее к его разрушению.

Помимо этого необходимо наличие следующих условий: виновность лица и наличие предварительного предупреждения со стороны органа местного самоуправления или наймодателя, на которое нарушитель не отреагировал. На важность наличия предупреждения в рамках процедуры выселения неоднократно указывалось в литературе [9, с. 36].

Закрепление названных норм ни в коей мере не нарушает права граждан на жилище (ст. 40 Конституции), поскольку речь не идет о его произвольном лишении без оснований и порядка, предусмотренного в законе.

Состав лиц, имеющих право обратиться в суд с требованием о выселении детерминирован видом жилищного права нарушителя (в частности, лица, чьи права нарушаются

неправомерными действиями нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи, органы государственной жилищной инспекции, осуществляющие контроль за использованием жилищного фонда и пр.).

Согласно положениям Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «"О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" разрешая дела о выселении суды должны исходить из того, что оно является крайней мерой ответственности и возможно лишь при установлении факта систематичности противоправных виновных действий. Так, под использованием жилого помещения не по назначению исходя из положений частей 1–3 статьи 17 ЖК РФ следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое. Вместе с тем, необходимо учитывать, что законом допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности (например, научной, творческой, адвокатской и др.) или индивидуальной предпринимательской деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях, но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.).

В свете сказанного и возникает проблема разграничения этих случаев, выявление с одной стороны – нарушений, а с другой – допускаемых законом ситуаций (то есть разрешенное использование помимо проживания), особенно учитывая тот факт, что поставленные вопросы уже возникали в судебной практике (Решение Ставропольского краевого суда № 7-182/2020 от 11.03.2020 по делу № 7-182/2020; Решение Челябинского областного суда № 7-217/2020 от 04.03.2020 по делу № 7-217/2020 и др.)

Обратимся к наиболее распространенным в правоприменительной практике примерам. Одним из часто обсуждаемых вопросов о запрете использования жилых помещений не по назначению выступает распространенная

практика оказания в жилых помещениях каких-либо медицинских услуг, особенно косметологических. Место проведения медицинских процедур во многом определяет их качество. Достаточно часто многие косметологические услуги (отнесенные законом к числу медицинских) оказываются исполнителями на дому (в жилом помещении). Полагаем, законодатель, разрешая в рамках ЖК РФ использование жилого помещения для профессиональной и индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, предполагал возможность отнесения к последним некоторых видов услуг, но отнюдь не медицинских. В жилом помещении отсутствуют условия, необходимые для соблюдения особых санитарных, технологических и иных соответствующих норм. В этой связи качественное оказание услуги возможно только в стенах медицинских учреждений, на что неоднократно обращалось внимание многих исследователей. Согласны с А. С. Мограбян, которая считает, что необходимо все косметологические мероприятия проводить в медицинских учреждениях, обладающих требуемыми условиями [10, с. 58]. Аналогичные выводы можно сделать и относительно всей медицинской деятельности.

Не менее спорным является и проблема размещения в жилых помещениях большого количества животных, в том числе разводчиками. В указанных разъяснениях высшей судебной инстанции содержание и разведение животных названо в числе возможных составов исследуемого правонарушения, однако, полагаем, это основание нуждается в детализации и не всегда может повлечь за собой ответственность. В ряде ситуаций очерченные действия можно квалифицировать и как нарушение прав и интересов соседей.

Ещё один аспект исследуемой проблематики касается использования не по назначению лишь части жилого помещения (например, одной из комнат – под склад), особенно остро такой вопрос стоит, когда другая часть помещения используется предпринимателям для разрешенного вида деятельности при одновременном его проживании в нем. Считаем, любое использование жилищного объекта не по назначению (в том числе части), не соответствует смыслу допускаемых законодателем в ст. 17 ЖК РФ отступлений и должно быть прекращено.

## Литература

1. Тужилова-Орданская Е. М. Понятие недвижимости в гражданском праве России. Уфа: РИО БашГУ, 2005. 39 с.
2. Андрианов И. И. Жилищное законодательство: Практические вопросы. М.: Юридическая литература, 1988. 245 с.
3. Иванов А. Вопросы недвижимости в новом ЖК РФ // Хозяйство и право. 2005. № 6. С. 87–99.
4. Литовкин В. Н. Концепция развития жилищного законодательства // Жилищное право. 2004. № 1. С. 3–28.
5. Толстой Ю. К. Жилищное право: Учебное пособие. М.: Пост-Фактум, 1996. 192 с.
6. Крюкова Е. С. К вопросу о правах временных жильцов // Семейное и жилищное право. 2006. № 4. С. 18–20.
7. Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юрист, 1999. С. 113–144.
8. Карпухин Д. А. Выселение нанимателей из жилых помещений специализированного жилищного фонда: проблемы нормативно-правового регулирования и правоприменительной практики // Административное и муниципальное право. 2009. № 2. С. 9–14.
9. Гаврилов Д. А. Выселение из жилых помещений граждан, нарушающих правила его пользования // Законность и правопорядок. 2015. №2. С. 35–40.
10. Мограбян А. С. Актуальные проблемы в сфере оказания косметологических услуг: частноправовой аспект // Lex Russica. 2018. № 10. С. 58–63.

## TO THE QUESTION ABOUT THE USE OF RESIDENTIAL SPACES OUTSTANDING

K. A. Novikov, P. S. Kryukova

The article considers the question of the concept and types of cosmetology services, raises a number of problems of legal regulation in the designated industry, analyzes the judicial practice that arises due to the lack of clear regulation of the relations that develop in this sector of medicine. The article describes the subject structure of contractual structures in the cosmetology industry, reveals the main requirements imposed by the legislator to the performer of medical services. The author studies the relationship between the concepts of «cosmetology» and «cosmetic» services, in the course of the study, a system of regulations used in this branch of medicine is built, and a generalizing conclusion is made about the need for additional, more detailed legal regulation, the controversy and ambiguity of a number of legal provisions is revealed.

**Key words:** premises, appointment, accommodation, medical services, housing rights, eviction.

*Статья поступила в редакцию 01.10.2020 г.*

---

© Novikov K. A., Kryukova P. S., 2020.

Novikov Kirill Alekseevich (kirilkanovinka@mail.ru), undergraduate student;  
Kryukova Polina Sergeevna (polinkakryukova1023@mail.ru),  
undergraduate student of the Law Faculty of the Samara University,  
443086, Russia, Samara, Moskovskoye Shosse, 34.