



Смирнова Ирина Александровна

Российский государственный университет правосудия

Россия, Москва

[iren\\_vandaler@mail.ru](mailto:iren_vandaler@mail.ru)

Smirnova Irina Alexandrovna

Russian State University of Justice

Russia, Moscow

**К ВОПРОСУ О «ТЕРМИНОЛОГИЧЕСКОМ РАЗНООБРАЗИИ»  
НЕКОТОРЫХ ПОНЯТИЙ В ИНСТИТУТЕ УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

**Аннотация:** статья посвящена вопросам соотношения понятий в отношении многоквартирных домов и управления многоквартирных домов. Рассмотрено соотношение некоторых понятий, а также проблемы их применения на практике.

**Ключевые слова:** жилье, жилище, жилое помещение, перепланировка, переустройство, переоборудование, реконструкция, модернизация.

**ON THE ISSUE OF THE «TERMINOLOGICAL DIVERSITY» OF SOME  
CONCEPTS IN THE INSTITUTE OF MANAGEMENT OF APARTMENT  
BUILDINGS**

**Annotation:** the article is devoted to the correlation of concepts in relation to apartment buildings and management of apartment buildings. The correlation of some concepts is considered, as well as the problems of their application in practice.

**Key words:** dwelling, living space, redevelopment, remodeling, re-equipment, reconstruction, modernization.



В науке жилищного права не выработано единообразных подходов к понятийному аппарату, в том числе некоторых терминов, как правило, характерных именно для специфики жилищного законодательства и смежных отраслей. Разнообразие понимания (как научного, так и бытового) в отношении определенных терминов является существенной трудностью жилищного права, которая создает преграды для понимания норм жилищного законодательства.

Начнем рассмотрение терминологии с раскрытия этимологии понятий «жилище», «жилье» и «жилое помещение», а это создает проблемы в понимании этих терминов как среди непосредственных участников жилищных отношений при реализации ими своих прав и обязанностей, так и у субъектов правотворчества и правоприменения.

Рассматривая термин «жилище» отметим понятия, закрепленные в словарях. Существует много определений «жилища», приведем некоторые из них, например:

- Жилище – помещение для жилья, жилое помещение [1];
- Жилище – помещение для жилья [2];
- Жилище – помещение для жилья (дом, квартира и т.п.) [3].

Таким образом, словари, в большинстве единодушно, определяют «жилище» как «помещение для жилья».

Приведем определения «жилья», закрепленные в словарях:

- Жилье – место, где живут люди; обитаемое место [4].
- Жилье – обитаемое место, место, где живут люди [1].

В отношении «жилья» словари также сходятся в едином мнении что это «место, где живут люди».

Однако, надо обратить внимание, что приведенные определения жилища и жилья не являются правовыми, поскольку приведены из толковых словарей и по уровню значимости ближе к бытовому значению. В свою очередь отсутствие определений жилья и жилища в самом тексте нормативных актах позволило



обратиться к толковым словарям для объективного понимания указанных терминов.

В данном случае целесообразно особо отметить определение «жилища», приведенное в юридическом словаре А.Н. Азрилияна. Так согласно указанному словарю, жилище – это помещение для постоянного или временного проживания в нем людей [5]. В данном определении обозначается правовое отражение термина жилище, но объекты, которые отнесены определением к жилищу, не соотносятся с жилищным законодательством.

Рассматривая жилое помещение, следует отразить, что в. ст. 15 Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) определяет его как «изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)» [6].

Таким образом, жилое помещение является нормативно закрепленным и наиболее раскрытым в законодательстве определением из приведенных ранее (жилье, жилище, жилое помещение). Кроме того как верно отмечает С.В. Николукин «ключевым понятием, позволяющим с точки зрения содержания различаться понятиям «жилище», «жилье», «жилое помещение», является помещение» [7]. Однако, заметим, что определение жилого помещения, приведенное в ЖК РФ, не является полностью исчерпывающим определением в отношении его понимания.

На наш взгляд в определении жилого определения следовало бы указать и такой параметр как указание требований о минимальной площади жилого помещения. Сформулировать понятие «жилое помещение» в ЖК РФ можно, например, так:

жилое помещение – это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан



(отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также требованиям о минимальной площади для проживания граждан и иным требованиям законодательства).

Необходимо согласиться с выводами С.В. Николюкина о том, что:

«- во-первых, жилище – это категория, объединяющая жилые помещения (являющиеся недвижимым имуществом) и помещения, не являющиеся жилыми (в некоторых случаях их отождествляют с нежилыми помещениями), которые могут быть как недвижимым, так и движимым имуществом.

- во-вторых, жилье – это категория, которая также связана с помещением, но исключительно с жилым помещением.

- в-третьих, жилое помещение – это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодным для постоянного проживания граждан.» [7].

Такие выводы наглядно показывают, что в отношении закрепления терминологии жилищное законодательство находится еще в относительном начале своего развития и потому имеет зачастую недостатки определениях. Понятийный аппарат жилищного законодательства будет не только пополняться новыми понятиями (определениями), возникающими в современной науке жилищного права, но и будет постепенно происходить закрепление не раскрытых в законодательстве понятий (определений), а также совершенствование уже существующих понятий (определений).

Далее целесообразно продолжить тему с закреплением понятий в законодательстве и перейти к терминам: перепланировка, переустройство, переоборудование, реконструкция, модернизация. При этом только переустройство и перепланировка закреплены в ЖК РФ (как виды переустройства и перепланировки помещения). Реконструкция закреплена в Градостроительном кодексе Российской Федерации (далее – ГрК РФ). Переоборудование отражено в Постановлении Госстроя Российской Федерации



«Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 № 170 (далее – Постановление Госстроя РФ № 170), но его использовании более запутывает и затрудняет разграничение между переустройством и переоборудованием. Модернизация же закреплена в Приказе РАО «ЕЭС России» «Об утверждении и вводе в действие стандарта организации ОАО РАО «ЕЭС России» «Здания и сооружения объектов энергетики. Методика оценки технического состояния» от 22.10.2007 № 677 (далее – Приказ РАО «ЕЭС России» № 677)

Начнем рассмотрение понятий с переустройства, перепланировки и переоборудования. Так переустройство помещения – это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования. Перепланировка помещения – это изменение его конфигурации [6].

Согласно толковому словарю Д.Н. Ушакова «конфигурацию» можно определить, как «взаимное расположение каких-либо предметов, или соотношение каких-либо предметов» [8]. Если учитывать перечисление, указанное в конфигурации, а также перечисление работ в переустройстве, то их можно отнести к «видам», как указывается в названии статьи ЖК РФ. Следует согласиться с позицией С.Э. Маслей о том, что ЖК РФ в данной части не содержит достаточной информации о видах работ, относящихся к переустройству и перепланировке [9, с. 84]. В статье есть и дополняющая информация, характеризующая переустройство и перепланировку, это дает право полагать, что в ст. 25 ЖК РФ закреплены не «виды», а «понятия» переустройства и перепланировки.

Таким образом, совершенно оправдано возникает вопрос, почему рассматриваемая статья названа «видами» переустройства и перепланировки помещения в многоквартирном доме, а не «понятиями переустройства и



перепланировки жилого помещения». На наш взгляд необходимым является переименование ст. 25 ЖК РФ.

Далее исследуя термин «переоборудование» отметим, что в ч. 1.7. Постановления Госстроя РФ № 170 указано: «Условия и порядок переоборудования (переустройства, перепланировки) жилых и нежилых помещений» [10]. Однако далее в абз. 2 п. 1.7.1. и абз. 3 п. 1.7.1. соответственно, указано: «Переоборудование жилых помещений» [10] и «Перепланировка жилых помещений» [10]. Таким образом, можно полагать, что в первом случае (в ч. 1.7 Постановления Госстроя РФ № 170) «переоборудование» следует понимать, как обобщающий термин для переустройства и перепланировки, а во втором случае (в абз. 2 и 3 п. 1.7.1 Постановления Госстроя РФ № 170) «переоборудование» используется как синоним подменяющий переустройство.

Такая смена терминов осложняет понимание и разделение смысла терминов «переустройство» и «переоборудование» вызывая путаницу. Это в свою очередь подтверждает судебная практика. Поскольку даже Пленум Верховного Суда Российской Федерации в своих обзорах практики отождествляет переустройство и переоборудование указывая, например, как: переустройство (переоборудование), переоборудование (переустройство). Кроме того Верховный Суд Российской Федерации в своих определениях «положил» на правильность положений Постановление Госстроя РФ № 170.

Таким образом, для разрешения выявленного несоответствия терминологии, на наш взгляд следует использовать переоборудование как термин объединяющий переустройство и перепланировку. В свою очередь не применяя переоборудование как синоним переустройства.

С переустройством, перепланировкой и переоборудованием тесно связана реконструкция. Вопрос переустройства, перепланировки и реконструкции закреплен в ст. 678 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК



РФ). Указанная статья ГК РФ регулирует «...переустройство и реконструкцию жилого помещения» [11].

Важно отразить позицию И.О. Клименко, что закрепление в ст. 678 ГК РФ понятия «реконструкция» создает коллизию: не ясно, употребляет ли законодатель термин «реконструкция» в качестве синонима термина «перепланировка», либо под реконструкцией понимаются какие-либо другие работы [13. с. 168]. С этими выводами необходимо согласиться, так как в данном случае проводя аналогию с переустройством и переоборудованием поскольку использование термина «реконструкция» в качестве синонима «перепланировки» приводит к различиям в понимании реконструкции. Подобного использования реконструкции необходимо избегать.

ГК РФ закреплено понятие «реконструкции объектов капитального строительства». На наш взгляд целесообразно закрепление понятия реконструкции в ЖК РФ с возможным «адаптированием» этого понятия под жилищное законодательство. Введение этого определения в ЖК РФ приведет к унификации норм гражданского, жилищного и градостроительного законодательства. Кроме того, это поможет судам первой инстанции более отчетливо разграничивать перепланировку и реконструкцию.

Далее проанализируем понятие «модернизации» жилого помещения. Этот термин рассматривается в Приказ РАО «ЕЭС России» № 677, а также в Налоговом кодексе Российской Федерации (далее – НК РФ).

В абз. 2, п. 2 ст. 257 НК РФ указано, что относится «к работам по достройке, дооборудованию, модернизации» [16]. Согласно указанной статье НК РФ к модернизации можно отнести работы: «вызванные изменением технологического или служебного назначения оборудования, здания, сооружения или иного объекта амортизируемых основных средств, повышенными нагрузками и (или) другими новыми качествами.» [16].



Анализируя понятия модернизации в приведенных нормативных актах ее можно отнести к специфичной (частной) разновидности реконструкции.

В судебной практике термин модернизация используется редко поскольку на наш взгляд, у судов нет четкого понимания, что такое модернизация помещения (здания, сооружения), а такая трудность возникает из-за отсутствия выделения модернизации в гражданском и жилищном законодательстве. В связи с этим целесообразным кажется введение понятия «модернизации» в ГК РФ или ЖК РФ.

Кроме того, необходимо обратить внимание на указанные в НК РФ понятия «достройка» и «дооборудование». Важно определить, как соотносятся эти понятия с переустройством, переоборудованием, перепланировкой и реконструкцией. Однако, законодательно эти термины не определены более нигде. На наш взгляд это является пробелом в законодательстве, который необходимо устранить.

Резюмируя все вышеизложенное необходимо:

во-первых, сформулировать понятие «жилое помещение» в ЖК РФ можно, таким образом: *жилое помещение – это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также требованиям о минимальной площади для проживания граждан* и иным требованиям законодательства);

во-вторых, следует использовать переоборудование как термин объединяющий переустройство и перепланировку, не применяя переоборудование как синоним переустройства;

в-третьих, необходимо относить модернизацию к частной разновидности реконструкции.

### Список литературы:



1. Толковый словарь русского языка: В 4 т. / Под ред. Д.Н. Ушакова. // М.: Русские словари, 1994. С. 872.
2. Ожегов С.И. Словарь русского языка. // М.: Советская энциклопедия, 1970. С. 189.
3. [Электронный ресурс]: Толковый словарь Кузнецова. // URL://<https://gufo.me/dict/kuznetsov/%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%B5> (Дата обращения 03.05.2023).
4. [Электронный ресурс]: Толковый словарь Ефремовой. // URL://<https://gufo.me/search?term=%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%B5> (Дата обращения 03.05.2023).
5. Новый юридический словарь / Под ред. А.Н. Азрилияна. // М.: Институт новой экономики, 2006. С. 189.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // URL://<http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 03.05.2023).
7. Николюкин С.В. К вопросу о «терминологической разногласии» в понятиях «жилище», «жилье» и «жилое помещение» // СПС «Консультант Плюс» // URL://<http://www.consultant.ru/> (Дата обращения 03.05.2023).
8. [Электронный ресурс]: Толковый словарь Д.Н. Ушакова // URL://[http://getword.ru/ru/dictionary.php?table=ushakovDSL&word\\_id=24315](http://getword.ru/ru/dictionary.php?table=ushakovDSL&word_id=24315) (Дата обращения: 03.05.2023).
9. Маслей С.Э. Переустройство и перепланировка жилого помещения. // Вестник Омского университета. 2008. № 2 (15). С.59-64.
10. Постановление Госстроя РФ «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 № 170. // URL://<http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 03.05.2023).
11. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // URL://<http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 03.05.2023).



12. Николюкин С. В. Жилищные потребности граждан как субъектов жилищных правоотношений в условиях современного хозяйствования (вопросы теории и практики): монография. // М.: Юрлитинформ, 2014. 202 с.
13. Клименко О. И. Понятие, условия и цель переустройства, перепланировки и реконструкции жилого помещения, предоставленного по договору социального найма. // Современное право. 2008. № 5. С. 26-30.
14. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // URL://<http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 03.05.2023).
15. Недвижимое имущество в гражданском праве и сделки с ним: Монография / Коллектив авторов – М.: Прометей, 2021. 526 с.
16. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ // URL://<http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 03.05.2023).