УДК 342.7

Леонова З.А.
студентка 2 курса
специальность «Судебная и прокурорская деятельность»
Смоленский государственный университет
(г. Смоленск, Россия)

Богатчикова К.С.
кандидат юридических наук, доцент
кафедра государственно-правовых дисциплин
Смоленский государственный университет
(г. Смоленск, Россия)

РЕГИСТРАЦИЯ ГРАЖДАН ПО МЕСТУ ПРЕБЫВАНИЯ В АПАРТАМЕНТАХ КАК ГАРАНТИЯ КОНСТИТУЦИОННОГО ПРАВА НА СВОБОДНЫЙ ВЫБОР МЕСТА ПРЕБЫВАНИЯ

Аннотация: *статья посвящена тому, как подтвердить место временного пребывания в апартаментах, если здание построено для размещения людей, а конкретное помещение находится вне номерного фонда гостиницы. На материале дела В. И. Пиуновой разграничены три обстоятельства, которые должен установить орган регистрационного учёта: назначение здания, характеристики помещения и основание пребывания в нём заявителя. Объяснено, почему письменное согласие собственника и документы на здание отвечают на разные вопросы. Для случаев, когда нумерация апартаментов в документах расходится, предложено использовать выписку из проектной документации. Отдельно рассмотрено положение арендатора, не состоящего с собственником в семейных или родственных отношениях.*

Ключевые слова: *свобода передвижения, выбор места пребывания, регистрационный учёт, апартаменты, нежилое помещение, номерной фонд гостиницы, Конституционный Суд РФ.*

У собственницы петербургских апартаментов было право предоставить помещение сыну и его семье. Здание ввели в эксплуатацию для размещения гостиницы. Тем не менее указать эти апартаменты в качестве места пребывания супруги и их дети не смогли. В деле В. И. Пиуновой ни согласие собственницы, ни назначение здания сами по себе не открывали семье доступ к регистрационному учёту [8, п. 1.1]. Возникает вопрос, имеющий значение и за пределами этого дела. При каких условиях государство, признавая за человеком свободу выбрать место для временного проживания, обязано принять от него сведения о таком выборе? Ответ зависит от того, что именно устанавливает регистрационный орган: право пользоваться помещением, его пригодность для пребывания или его принадлежность к жилищному фонду. У каждого из этих обстоятельств своё доказательство и своё правовое значение.

Часть 1 статьи 27 Конституции РФ закрепляет право каждого, кто законно находится в России, «свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства» [2, ст. 27]. Закон РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-I предусматривает для граждан России раздельный учёт по месту жительства и по месту пребывания. Запись о временном адресе сохраняет за гражданином регистрацию по месту жительства [5, ст. 5]. И. В. Михеева и Е. А. Долкова пишут, что регистрация «выполняет функцию учета государством преимущественного или временного места проживания гражданина. Это позволяет органам власти располагать достоверной информацией о том, где проживает гражданин» [4, с. 147]. Если человек живёт по одному адресу, а государство может учесть его только по другому, сведения оказываются неполными именно там, где гражданин готов их сообщить. С этой точки зрения отказ семье затрагивает и публичный интерес в достоверности учёта.

Апартаментами продавцы называют разные объекты недвижимости. Покупателя интересует планировка. Есть ли отдельный вход в помещение, где готовить еду, предусмотрен ли санузел? Для жилищного права существенна пригодность изолированного помещения для постоянного проживания, а квартира должна отвечать и признакам, перечисленным в части 3 статьи 16 ЖК

РФ [1, ст. 15, 16]. Т. В. Сазонова и А. Н. Лужина отмечают, что «апартаменты представляют собой нежилые помещения, которые могут быть использованы для временного проживания» [10, с. 65]. Здесь существенна оговорка о временном характере использования. Она позволяет поставить вопрос об учёте гражданина, оставив для отдельного производства вопрос о переводе объекта в жилой фонд [1, ст. 22, 23].

В деле Пиуновой назначение здания и использование отдельного помещения пришлось выяснять порознь. В. И. Пиунова и её супруг просили зарегистрировать их вместе с несовершеннолетними детьми на пять лет. Мать супруга, которой принадлежало помещение, дала нотариально удостоверенное согласие. К заявлению приложили копии разрешения на ввод здания в эксплуатацию и плана этажа. 7 декабря 2022 г. Приморский районный суд Санкт-Петербурга отказал в иске. Он сослался, в частности, на отсутствие сведений о прибытии семьи от администрации гостиницы. После апелляционного и кассационного рассмотрения судья Верховного Суда РФ 14 октября 2024 г. отказал в передаче жалобы, отметив, что спорное помещение частью гостиницы не являлось и в качестве номера не использовалось [8, п. 1.1]. На одном этапе от семьи ожидали подтверждения заселения в гостиницу, а на другом установили факт, который и объяснял отсутствие такого подтверждения.

Л. В. Костина и И. А. Лепехин ещё в 2023 г. писали, что «на практике довольно часто имеют место расхождения между юридическим и фактическим предназначением апартаментов, а это создает много сложностей правоприменительного характера» [3, с. 110]. Дело Пиуновой позволяет точнее указать источник одной из таких сложностей. Правила, утверждённые постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713, различают заявление человека, временно занявшего жилое помещение, и регистрацию гостя администрацией средства размещения по прибытии [6, п. 9, 12, 14]. В рассматриваемом случае у семьи не было основания представляться гостями гостиницы, а зарегистрироваться по собственному заявлению мешал статус

объекта. Нотариус мог удостоверить согласие собственницы. Определить, кто должен передать в МВД сведения о семье, в его полномочия не входило.

В постановлении от 3 февраля 2026 г. № 4-П Конституционный Суд РФ признал оспоренные положения неконституционными в той мере, в какой они исключали регистрацию по месту пребывания в нежилых помещениях, по проектным характеристикам сходных с квартирами и расположенных вне номерного фонда средств размещения. Суд связал свободу выбора места пребывания с равенством граждан, правом собственности и требованием соразмерности ограничений. Решения, принятые в отношении Пиуновой, предписано пересмотреть при отсутствии иных препятствий [8, п. 1, 4 резолютивной части]. Предметом пересмотра осталась конкретная просьба семьи. Вопрос, можно ли отнести весь комплекс к многоквартирным домам, для её разрешения не требовался.

Это решение продолжает спор о пределах усмотрения регистрационного органа, который Суд разбирал почти за тридцать лет до дела Пиуновой. В постановлении от 2 февраля 1998 г. № 4-П он оценивал правило о шестимесячном сроке временной регистрации, продление которого зависело от решения должностного лица. По формулировке Конституционного Суда РФ, срок нахождения в месте временного пребывания «должен определяться самим гражданином. Его установление государством недопустимо, поскольку означает ограничение свободы волеизъявления при выборе места пребывания» [7, п. 6 мотивировочной части]. В деле 1998 г. административное усмотрение касалось длительности пребывания. В деле 2026 г. выбор семьи исключили из учёта ещё до обсуждения срока. При проверке заявления орган вправе установить, есть ли у гражданина законное основание находиться в конкретном помещении, но не может по собственному усмотрению определять, сколько времени семье там нужно провести.

До изменения регулирования Суд установил порядок для собственников таких помещений, членов их семей и близких родственников. Члену семьи или близкому родственнику требуются письменное согласие собственника и

документальное подтверждение соответствующей связи. К документам, предусмотренным для регистрации по месту пребывания в жилом помещении, прилагают копии документов о назначении здания для пребывания людей и о пригодности конкретного помещения, сходного с квартирой, для такого использования. Заявление рассматривает территориальный орган МВД России, который выдаёт гражданину свидетельство о регистрации по месту пребывания [8, п. 3 резолютивной части]. В деле Пиуновой согласие удостоверил нотариус. В резолютивной части постановления Суд потребовал письменного согласия собственника и не установил для всех заявителей отдельного требования о нотариальном удостоверении.

При чтении документов полезно начать с двух вопросов. Для чего построено здание? Какое помещение внутри него занимает заявитель? На первый вопрос может отвечать разрешение на ввод в эксплуатацию, если в нём указано назначение здания. Ответ на второй требует сопоставить адрес и обозначение помещения с планом этажа и соответствующей частью проектной документации. Например, план с пронумерованными контурами позволяет найти помещение, но без пояснений к плану трудно судить, для чего оно предназначено. И наоборот, подробное описание типовых апартаментов мало говорит о спорном объекте, пока не установлено, что ему соответствует именно эта планировка. Предлагаем в решении по заявлению указывать, какой из этих фактов установлен и каким документом. Если из отказа видно, что сведения о здании уже приняты, заявитель может ограничиться документом на конкретные апартаменты.

Отдельной проверки заслуживает принадлежность помещения к номерному фонду. Представим двух человек, которые приехали по одному адресу: один забронировал номер у гостиницы, другой остановился в принадлежащих ему апартаментах в том же комплексе. Для первого регистрационные действия выполняет гостиница. Для второго сам по себе общий с гостиницей адрес ничего не решает. Истребование у него подтверждения о заселении в качестве гостя воспроизвело бы затруднение семьи Пиуновой. Столь же слабым доказательством будет фотография переоборудованного офиса с

кроватью и кухней. Она показывает, как собственник обставил комнату, но оставляет открытым вопрос, предусматривал ли проект здания подобное использование. Применять критерии Суда последовательно означает проверять оба обстоятельства и в случае удовлетворения заявления, и в случае отказа [8, п. 3 резолютивной части].

Даже когда назначение помещения подтверждено, остаётся вопрос о заявителе. Дочь собственника, временно остановившаяся у отца, может подтвердить родство и представить его письменное согласие. Коллега, который на тот же срок арендовал соседние апартаменты у их владельца, находится в другом положении. Один только договор аренды не относит его к кругу лиц, перечисленных Судом во временном порядке [8, п. 3 резолютивной части]. Разницу трудно объяснить потребностями самого учёта: государству одинаково важно располагать достоверными сведениями о месте пребывания обоих граждан. Для будущего регулирования представляется оправданным обсудить отдельное основание для арендатора, фактически занявшего помещение с согласия собственника. При этом законодателю предстоит определить, как удостоверять срок пребывания и как учитывать его досрочное прекращение.

Особое значение имеет различие между возможностью и обязанностью сообщить адрес. Конституционный Суд РФ пояснил, что постановление «не означает введения обязанности граждан регистрироваться в таких нежилых помещениях» [8, с. 20]. Следовательно, из одного лишь признания права подать заявление нельзя вывести состав административного правонарушения для собственника, который этим правом не воспользовался. Обратный вывод менял бы смысл конституционной жалобы: человек добивался возможности официально указать адрес, а результатом обращения стало бы новое основание для взыскания. Суд также оставил за пределами решения регистрацию по месту жительства. Временное свидетельство само по себе не меняет назначения недвижимости.

Н. М. Рыбина и А. А. Ананьева исследуют «функциональный подход к оценке пригодности помещений для проживания» и делают вывод «о

формировании нового комплексного правового института нежилых помещений, пригодных для проживания» [9, с. 38]. Для жилищного права такая постановка вопроса продуктивна, однако объём уже состоявшихся изменений лучше всего виден на примере городского планирования. Когда апартаменты находятся в нежилой территориальной зоне, регистрация по месту пребывания сама по себе не обязывает муниципалитет создавать там дополнительную транспортную или социальную инфраструктуру [8, с. 21]. При рассмотрении заявления собственника поэтому нет оснований предлагать ему сначала доказать, что району хватит школ или поликлиник. Решения о планировке территории принимаются отдельно. Связывать эти решения друг с другом значило бы поставить один и тот же выбор адреса в зависимость от планов муниципалитета на застройку района.

Самым трудным для заявителя обстоятельством может оказаться связь между обозначением апартаментов в его документах и номером помещения на проектном плане. Если в договоре купли-продажи и на поэтажном плане использованы разные номера, одного совпадения площади для такой идентификации может оказаться недостаточно. Предлагаем предусмотреть в правилах возможность воспользоваться краткой выпиской из проектной документации с обозначением здания, этажа, помещения и его назначения. Если идентичность помещения уже подтверждена для регистрации одного собственника и сведения об объекте с тех пор не менялись, органу учёта стоило бы использовать ранее проверенные документы при обращении члена семьи. Сам заявитель по-прежнему подтверждал бы обстоятельства, относящиеся лично к нему. Такой порядок уменьшил бы повторную работу и помог бы объяснить отказ там, где новое помещение действительно нельзя отождествить с ранее проверенным.

Таким образом, практический смысл постановления по делу Пиуновой состоит в том, что у гражданина появился способ официально указать временный адрес, сохранив существующий правовой статус помещения. По конкретному заявлению органу предстоит установить проектное назначение здания,

характеристики и использование самих апартаментов, а также основание пребывания в них заявителя. Раздельная оценка этих сведений позволяет суду проверить мотивы отказа, а собственнику понять, какого именно доказательства недостаёт. Если эти обстоятельства подтверждены, одной записи о нежилом статусе апартаментов для отказа уже недостаточно.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ // КонсультантПлюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 21.11.2026)
2. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993, с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Министерство юстиции Российской Федерации. URL: https://www.minjust.gov.ru/ru/documents/8011/ (дата обращения: 21.11.2026)
3. Костина Л.В., Лепехин И.А. К вопросу о правовом статусе апартаментов как особого вида недвижимого имущества // Строительство и землеустройство: проблемы и перспективы развития: материалы Всероссийской научно-практической конференции (Тверь, 24 мая 2023 г.) / под ред. А.А. Артемьева. Тверской государственный технический университет, 2023. С. 108–115. URL: https://elib.tstu.tver.ru/MegaPro/Download/MObject/35764/001-000157541-000000000-0000-0000-01.pdf (дата обращения: 21.11.2026)
4. Михеева И.В., Долкова Е.А. Свобода передвижения и регистрация граждан по месту жительства: конституционное право и административная обязанность // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. 2017. № 1. С. 147–151. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/svoboda-peredvizheniya-i-registratsiya-grazhdan-po-mestu-zhitelstva-konstitutsionnoe-pravo-i-administrativnaya-obyazannost (дата обращения: 21.11.2026)
5. О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации: Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-I // КонсультантПлюс. URL:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2255/ (дата обращения: 21.11.2026)

6. Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации: постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 // КонсультантПлюс. URL: https://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_7271/ (дата обращения: 21.11.2026)

7. По делу о проверке конституционности пунктов 10, 12 и 21 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 г. № 713: постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П // КонсультантПлюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_17754/ (дата обращения: 21.11.2026)

8. По делу о проверке конституционности статей 2 и 3 Закона Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», а также пунктов 3, 12 и 14 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Пиуновой Виктории Игоревны: постановление Конституционного Суда РФ от 03.02.2026 № 4-П // Конституционный Суд Российской Федерации. URL: https://www.ksrf.ru/doc/KSRFDecision885638.pdf (дата обращения: 21.11.2026)

9. Рыбина Н.М., Ананьева А.А. Апартаменты как нежилые помещения, пригодные для проживания: функциональный подход в практике Конституционного Суда Российской Федерации // Юридический мир. 2026. № 9. С. 38–41. https://doi.org/10.18572/1811-1475-2026-9-38-41 (дата обращения: 21.11.2026)

10. Сазонова Т.В., Лужина А.Н. Вопросы судебной защиты нарушенных прав собственников апартаментов // Российское правосудие. 2024. № 1. С. 62–70. https://doi.org/10.37399/issn2072-909X.2024.1.62-70 (дата обращения: 21.11.2026)

Leonova Z.A.
student of 2nd year
specialty «Judicial and Prosecutorial Activities»
Smolensk State University
(Smolensk, Russia)

Bogatchikova K.S.
PhD in Law, Associate Professor
Department of State and Legal Disciplines
Smolensk State University
(Smolensk, Russia)

REGISTRATION OF CITIZENS AT THEIR PLACE OF STAY IN APARTMENTS AS A GUARANTEE OF THE CONSTITUTIONAL RIGHT TO FREELY CHOOSE A PLACE OF STAY

Abstract: *the article examines how to establish a place of temporary stay in apartments when the building was constructed to accommodate people but the specific unit is not part of the hotel room inventory. Drawing on the case of V. I. Piunova, it distinguishes three matters that registration authorities must establish: the building's designated purpose, the characteristics of the unit, and the legal basis for the applicant's stay there. It explains why the owner's written consent and documents concerning the building address different questions. Where apartment numbers differ across documents, the article proposes using an extract from the design documentation. It also considers the position of a tenant who has no family or kinship ties to the owner.*

Keywords: *freedom of movement, choice of stay, temporary stay registration, apartments, non-residential premises, hotel room inventory, Russian Constitutional Court.*