

УДК 349.444

***ЗАЩИТА ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ БЫВШИХ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ  
СОБСТВЕННИКА ПРИ ИЗЪЯТИИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ  
НУЖД ПОСЛЕ ИЗМЕНЕНИЙ 2025 ГОДА***

***Горжиев В.Е.***

*студент 4 курса, направление 40.05.04 Судебная и прокурорская*

*деятельность, специалитет,*

*ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный*

*исследовательский университет»*

*Белгород, Россия<sup>1</sup>*

**Аннотация**

Статья посвящена комплексному анализу новелл жилищного законодательства Российской Федерации 2025 года в сфере защиты жилищных прав бывших членов семьи собственника жилого помещения, отказавшихся от участия в приватизации, при изъятии жилья для государственных или муниципальных нужд. В статье рассматривается правовой пробел, существовавший до вступления в силу Федерального закона от 23.07.2025 № 233-ФЗ, позицию Конституционного Суда РФ (Постановление от 25.04.2024 № 21-П), сущность внесенных изменений в статьи 85, 89 Жилищного кодекса РФ и статью 19 Федерального закона № 189-ФЗ, а также первые результаты правоприменительной практики. Особое внимание уделяется условиям предоставления жилого помещения по договору социального найма вне очереди, проблемам толкования норм и предложениям по дальнейшему совершенствованию законодательства. Исследование основано на

---

<sup>1</sup>Научный руководитель: Яковлев В.И., доцент кафедры гражданского права и процесса, Белгородский государственный национальный исследовательский университет, Белгород, Россия  
Scientific Supervisor: Yakovlev V.I., Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure, Belgorod State National Research University, Belgorod, Russia

действующем нормативно-правовом материале, судебной практике и научной доктрине.

**Ключевые слова:** Жилищные права, изъятие жилых помещений для государственных нужд, бывшие члены семьи собственника, отказ от приватизации, электронный паспорт МКД, Конституционный Суд РФ, Федеральный закон № 233-ФЗ.

***PROTECTION OF HOUSING RIGHTS OF FORMER FAMILY MEMBERS  
OF OWNERS WHEN HOUSING IS REPOSSIBLE FOR STATE NEEDS  
AFTER THE 2025 CHANGES***

***Gorzhiyev V.E.***

*4th-year student, major 40.05.04 "Judicial and Prosecutor's Activity," specialty program,*

*Belgorod State National Research University*

*Belgorod, Russia*

**Abstract**

The article provides a comprehensive analysis of the novelties introduced into Russian housing legislation in 2025 concerning the protection of housing rights of former family members of the owner of a residential premises who refused to participate in privatization, in the event of expropriation of housing for state or municipal needs. The author examines the legal gap that existed prior to the entry into force of Federal Law No. 233-FZ of July 23, 2025, the position of the Constitutional Court of the Russian Federation (Ruling No. 21-P dated April 25, 2024), the essence of the amendments made to Articles 85 and 89 of the Housing Code of the Russian Federation and Article 19 of Federal Law No. 189-FZ, as well as the first results of law enforcement practice. Particular attention is paid to the conditions for the provision of residential premises under a social tenancy agreement out of turn, problems of interpretation of the norms, and proposals for further

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

improvement of the legislation (*de lege ferenda*). The study is based on current normative legal acts, judicial practice, and legal doctrine.

**Keywords:** housing rights, expropriation of residential premises for state needs, former family members of the owner, refusal to participate in privatization, right to use residential premises, Federal Law No. 233-FZ of July 23, 2025, Housing Code of the Russian Federation, Ruling of the Constitutional Court of the Russian Federation No. 21-P, provision of housing under a social tenancy agreement, protection of the constitutional right to housing.

Актуальность темы обусловлена значительными изменениями в жилищном законодательстве Российской Федерации, произошедшими в 2025 году. Федеральный закон от 23.07.2025 № 233-ФЗ "О внесении изменений в статьи 85 и 89 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"" (далее - Закон № 233-ФЗ) устранил правовой пробел, существовавший в регулировании жилищных прав бывших членов семьи собственника жилого помещения, отказавшихся от участия в приватизации [1; 4].

Ранее Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 25.04.2024 № 21-П признал часть 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) не соответствующей Конституции РФ в той мере, в какой она не обеспечивала надлежащих гарантий защиты жилищных прав указанной категории граждан при изъятии единственного пригодного для проживания жилья для государственных или муниципальных нужд [6].

Цель статьи - комплексный анализ новелл жилищного законодательства 2025 года в контексте защиты жилищных прав бывших членов семьи собственника при изъятии жилого помещения. Объект исследования - общественные отношения по обеспечению жилищных прав при изъятии жилых помещений. Предмет - нормы ЖК РФ и Закона № 233-ФЗ.

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

Изъятие жилого помещения у собственника возможно исключительно в случаях, предусмотренных законом, и только при условии предварительного и равноценного возмещения (ч. 3 ст. 35 Конституции РФ, ст. 32 ЖК РФ). Основанием служит изъятие земельного участка, на котором расположено жилое помещение или многоквартирный дом, для государственных или муниципальных нужд (строительство объектов инфраструктуры, расселение аварийного фонда и т.д.) [2].

Согласно ч. 1-6 ст. 32 ЖК РФ собственник имеет право на выкупную цену (рыночную стоимость жилья + убытки) либо на предоставление равноценного жилья по договору социального найма (при определенных условиях). Однако до 2025 года нормы ст. 32 ЖК РФ не содержали специальных гарантий для бывших членов семьи собственника, сохранивших право пользования жилым помещением в силу отказа от приватизации (п. 2 ст. 31 ЖК РФ, ч. 4 ст. 31 ЖК РФ) [3; 12].

Право пользования таких лиц носит пожизненный характер (если иное не установлено соглашением), но при изъятии жилья для государственных нужд оно прекращалось одновременно с прекращением права собственности собственника (ч. 5 ст. 31 ЖК РФ). Судебная практика до Постановления КС РФ № 21-П часто отказывала в предоставлении жилья этой категории граждан, ссылаясь на отсутствие прямого указания в законе [11].

До вступления в силу Закона № 233-ФЗ (1 сентября 2025 года) правовой статус отказавшихся от приватизации определялся ст. 31 ЖК РФ и Федеральным законом от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации". Такие лица сохраняли право пользования приватизированным жильем наравне с собственником, если имели равные права на момент приватизации и отказались от участия в ней. Сведения о них с 1 сентября 2025 года вносятся в ЕГРН [5].

Однако при изъятии жилья (особенно в рамках расселения аварийного фонда) возникал правовой вакуум. Собственник получал возмещение, а

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

бывший член семьи рисковал оказаться на улице, поскольку ч. 6 ст. 32 ЖК РФ гарантировала права только собственнику. Конституционный Суд в 2024 году прямо указал на нарушение ст. 40, 46 и 75.1 Конституции РФ и обязал законодателя устранить пробел [6; 9].

До 2025 года судебная практика была противоречивой: некоторые суды сохраняли право пользования на определенный срок (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ), но чаще отказывали в предоставлении альтернативного жилья [13].

Закон № 233-ФЗ вступил в силу 1 сентября 2025 года и внес целевые поправки в ст. 85 и 89 ЖК РФ, а также дополнил ст. 19 Федерального закона № 189-ФЗ новой частью 3 [4].

Ключевые положения (новая ч. 3 ст. 19 Закона № 189-ФЗ) гласят: бывшие члены семьи собственника, которые имели равные с собственником права пользования жилым помещением на момент его приватизации, отказались от участия в приватизации, сведения о которых внесены в ЕГРН и имеют право пользования жилым помещением на дату принятия решения об изъятии земельного участка, приобретают право на предоставление жилого помещения по договору социального найма вне очереди органом, принявшим решение об изъятии, при условии, что для них изымаемое помещение является единственным пригодным для постоянного проживания и они приняты на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении (или имеют право состоять на таком учете) [1; 5].

Изменения в ст. 85 ЖК РФ конкретизируют порядок предоставления такого жилья, а ст. 89 ЖК РФ дополнена нормами о возможности предоставления помещений маневренного фонда для временного проживания при невозможности немедленного предоставления постоянного жилья, а также о денежном возмещении с письменного согласия всех членов семьи [2].

Таким образом, законодатель приравнял правовые гарантии бывших членов семьи (отказников) к гарантиям нанимателей по договору социального

найма в случае изъятия, что полностью соответствует позиции Конституционного Суда.

С сентября 2025 года, после вступления в силу Федерального закона № 233-ФЗ, судебная практика по применению новых норм только начинает складываться. Наиболее активно новые положения применяются в делах, связанных с расселением аварийных многоквартирных домов. Органы местного самоуправления, принимающие решение об изъятии земельного участка, теперь обязаны самостоятельно, в том числе с использованием данных ЕГРН, выявлять лиц, обладающих пожизненным правом пользования жилым помещением в качестве бывших членов семьи собственника, отказавшихся от приватизации.

Тем не менее, правоприменение выявило ряд практических сложностей. Во-первых, отсутствует единообразный подход судов к толкованию ключевого условия - является ли изымаемое жильё для гражданина "единственным пригодным для постоянного проживания". Во-вторых, остаются не до конца урегулированными сроки реализации права на внеочередное предоставление жилья по договору социального найма. В-третьих, при массовом расселении возникает существенная финансовая нагрузка на местные бюджеты, что может приводить к затягиванию процесса предоставления альтернативного жилья.

В целях повышения эффективности нового механизма защиты жилищных прав представляется целесообразным внести следующие изменения в законодательство (*de lege ferenda*). Необходимо прямо закрепить в Жилищном кодексе Российской Федерации обязанность органа, принимающего решение об изъятии, проводить обязательную проверку наличия бывших членов семьи собственника, обладающих пожизненным правом пользования. Кроме того, следует установить минимальные требования к благоустроенности предоставляемого жилого помещения, которые не могут быть ниже уровня изымаемого жилья. Наконец, целесообразно предусмотреть федеральный механизм частичной компенсации

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

дополнительных расходов муниципальных образований, возникающих при реализации программ комплексного развития территорий и расселения аварийного фонда.

Таким образом, Федеральный закон от 23.07.2025 № 233-ФЗ стал значимым этапом в развитии отечественного жилищного законодательства. Устранив ранее существовавший конституционно значимый пробел, законодатель существенно усилил социальную защиту одной из наиболее уязвимых категорий граждан - бывших членов семьи собственника, отказавшихся от участия в приватизации. На наш взгляд, дальнейшее совершенствование правового регулирования позволит снизить количество судебных споров и обеспечить реальную гарантию реализации конституционного права на жилище (ст. 40 Конституции Российской Федерации).

### Библиографический список

1. Аналитический обзор изменений жилищного законодательства 2025 года // Недвижимость и строительство: MustRead. - 2025. - № 8. - С. 45-52.
2. Василица Л.А. Права бывших членов семьи, которые отказались от приватизации // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: Юридические науки. - 2016. - № 2 (25). - С. 12-18.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 2025) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.
4. Федеральный закон от 23.07.2025 № 233-ФЗ "О внесении изменений в статьи 85 и 89 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"" // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL:<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202507230032> (дата обращения: 10.04.2026).

5. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (ред. от 23.07.2025) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (ч. 1). - Ст. 15.
6. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, одобренных в 2020 году) // Собрание законодательства РФ. - 2014. - № 31. - Ст. 4398.
7. Климанова Д.Д. Защита интересов бывшего члена семьи собственника приватизированного жилого помещения // Вестник Московского университета МВД России. - 2024. - № 3. - С. 22-31.
8. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. М.Ю. Тихомирова. - М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2025. - 912 с.
9. Крашенинников П.В. Жилищное право. - 8-е изд., перераб. и доп. - М.: Статут, 2025. - 512 с.
10. Материалы официального сайта Конституционного Суда РФ. - URL: <https://www.ksrf.ru> (дата обращения: 10.04.2026).
11. Обзор практики Конституционного Суда Российской Федерации за второй квартал 2024 года // КонсультантПлюс. - 2024.
12. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" (в ред. 2025) // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 2009. - № 9.
13. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 25.04.2024 № 21-П "По делу о проверке конституционности части 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Я.В. Штраус" // Собрание законодательства РФ. - 2024. - № 18. - Ст. 3124.
14. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 01.09.2025) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (ч. 1). - Ст. 14.