

УДК 343.976

***ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ НОРМАТИВНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
СРЕДСТВ ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ***

Захаров А.П.¹

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет
Белгород, Россия*

Аннотация: Статья посвящена комплексному анализу проблемных аспектов нормативного регулирования средств защиты жилищных прав граждан в Российской Федерации на современном этапе. На основе анализа последних изменений законодательства, судебной практики и актуальных научных исследований рассматриваются ключевые проблемные зоны: несовершенство механизмов судебной защиты, противоречия в регулировании исполнительского иммунитета, правовой статус апартаментов, вопросы самообороны жилища, а также реформа контрольно-надзорных функций в жилищной сфере. Автор формулирует предложения по совершенствованию правового регулирования средств защиты жилищных прав.

Ключевые слова: жилищные права, судебная защита, исполнительский иммунитет, апартаменты, необходимая оборона, жилищный надзор.

***PROBLEMATIC ASPECTS OF REGULATORY CONTROL OF PROTECTION OF
HOUSING RIGHTS AT THE PRESENT STAGE***

Zakharov A.P.

Belgorod State National Research University

¹ Научный руководитель: **Яковлев В.И.**, доцент кафедры гражданского права и процесса, Белгородский государственный национальный исследовательский университет, Белгород, Россия

Yakovlev V.I., Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure, Belgorod State National Research University, Belgorod, Russia

Belgorod, Russia

Annotation: The article is devoted to a comprehensive analysis of the problematic aspects of the regulatory framework for protecting the housing rights of citizens in the Russian Federation at the current stage. Based on an analysis of recent legislative changes, judicial practice, and current scientific research, the article examines key problematic areas, including the imperfections of judicial protection mechanisms, contradictions in the regulation of executive immunity, the legal status of apartments, issues related to self-defense of housing, and the reform of control and supervisory functions in the housing sector. The author formulates proposals for improving the legal regulation of housing rights protection.

Keywords: housing rights, judicial protection, executive immunity, apartments, necessary defense, housing supervision.

Право на жилище занимает особое место в системе конституционно гарантированных прав человека и гражданина. Статья 40 Конституции Российской Федерации закрепляет право каждого на жилище, возлагая на государство обязанность создавать условия для его реализации [1]. Однако, как справедливо отмечает О.В. Манько, А.Д. Апрометкин и В.Е. Иванова, «В связи с существующими проблемами в правовом регулировании многие учёные стали больше уделять внимание вопросам реализации права граждан на жилое помещение ... Однако правозащитная функция государства зачастую не выполняется ввиду множества причин...» [2].

Актуальность исследования проблематики защиты жилищных прав обусловлена несколькими факторами: во-первых, сохраняющейся неоднородностью судебной практики по жилищным спорам; во-вторых, динамичным развитием законодательства в данной сфере, включая изменения, вступающие в силу в 2025–2026 годах; в-третьих, появлением новых правовых

конструкций (апартаменты, единый недвижимый комплекс) и вызовов (цифровизация, рост мошеннических схем с недвижимостью).

Судебная защита остается ключевым механизмом восстановления нарушенных жилищных прав. Однако, как показывает анализ правоприменительной практики, в данной сфере сохраняется ряд системных проблем.

До сих пор острым остается вопрос фактической реализации судебных актов, касающихся наделения граждан жилыми помещениями либо устранения допущенных нарушений в отношении прав владельцев и арендаторов жилья. Причины здесь носят как объективный характер (дефицит бюджета, нехватка жилого фонда), так и субъективный (низкая эффективность исполнительного производства).

Институт исполнительского иммунитета (ст. 446 ГПК РФ) традиционно служит ключевой гарантией сохранения за должником единственного жилья. Однако долгое время практика его применения отличалась неоднородностью.

В 2025 году Верховный Суд РФ в «Обзоре судебной практики по делам о банкротстве граждан» дал разъяснения, значительно усилившие защиту жилищных прав должников. В частности, суд указал, что «Факт соответствия занимаемого банкротом помещения требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, не имеет серьезного значения. В любом случае невозможно отказать в применении исполнительского иммунитета на этом основании» [3].

Верховный Суд также разъяснил, что судьи вправе сохранить за должником даже несколько объектов недвижимости, если будет установлено, что он использует их совместно и это не превышает разумной потребности в жилье. Так, в одном из дел должнику оставили две комнаты в коммунальной квартире, признав это обоснованным [3].

Данная позиция Верховного Суда отражает гибкий подход к правоприменению, нацеленный на обеспечение конституционных гарантий права на жилище в рамках банкротства.

Одна из самых острых проблем современного жилищного права — неопределённый статус апартamentos. Формально они числятся нежилыми помещениями, но фактически используются для постоянного проживания, что порождает множество коллизий: невозможность зарегистрироваться по месту жительства, неприменение норм Жилищного кодекса о защите прав нанимателей, сложности с получением социальных услуг и другое.

В марте 2026 года Верховный Суд дал разъяснение, значительно укрепившее позиции владельцев апартamentos. Суть спора: застройщик арендовал участок под комплекс апартamentos, возвёл и сдал здание, но права на землю покупателям не перешли. Владельцы обратились в суд с требованием оформить на себя право аренды на землю пропорционально площади их помещений [4].

Данное разъяснение имеет принципиальное значение для защиты прав владельцев апартamentos, поскольку обеспечивает им ключевой элемент правового статуса собственников недвижимости — право на земельный участок. Однако проблема полной легализации апартamentos как вида жилья остается нерешенной и требует законодательного урегулирования.

Вопрос о пределах допустимой самообороны при защите жилища остается одним из наиболее дискуссионных в современном праве. В 2025 году в Государственную Думу был внесен законопроект, корректирующий статью 37 Уголовного кодекса РФ о необходимой обороне, который предлагает расширить пределы самообороны при незаконном проникновении в жилище [5].

Как отмечает депутат Ярослав Нилов, «ситуация в стране нас к этому подталкивает. Это и распоясавшиеся мигранты, и уровень тревожности, напряженности, периодически случающиеся бытовые преступления, они дают четко и ясно понять: нам надо дать возможность гражданам понять, что защищаться можно любыми способами. В момент нападения человек не думает, с какой силой ударить и какой инструмент применить, он защищается» [5].

Разработчики законопроекта предлагают установить, что не являются превышением пределов необходимой обороны действия гражданина,

направленные на защиту своего жилища от незаконного проникновения, даже если оно не связано с насилием, опасным для жизни обороняющегося, или с угрозой применения такого насилия [6].

Однако инициатива столкнулась с критикой. Верховный Суд РФ дал на законопроект отрицательный отзыв, указав, что принцип «мой дом — моя крепость» может привести к негативным последствиям. По мнению суда, предлагаемые изменения необоснованно расширяют права обороняющегося, позволяя причинять вред нападающему без учёта характера нападения, и фактически исключают возможность уголовной ответственности за защиту, несоразмерную посягательству [6].

Правительство также высказалось против законопроекта, отметив, что поправки слишком широко трактуют необходимую оборону, что затруднит объективную оценку соразмерности действий защищающегося [6].

Эта дискуссия показывает, как сложно найти баланс между правом на защиту жилища и необходимостью предотвращать злоупотребления. Как справедливо замечает адвокат Владимир Юрасов, «Человек, когда себя защищает, должен быть защищен и законом. А получается обратное» [5].

С 1 сентября 2026 года вступает в силу Федеральный закон № 23-ФЗ от 20.02.2026, которым отменяется муниципальный жилищный контроль. Речь идет о контроле со стороны местных администраций в отношении муниципального жилищного фонда. Государственный жилищный надзор (ГЖИ) продолжает свою работу [7].

Авторы законопроекта в пояснительной записке обосновывают необходимость упразднения муниципального контроля его низкой эффективностью. Однако, как отмечается в аналитических материалах, «авторы убедительно доказывают, что муниципальный контроль абсолютно бесполезен: проверок — кот наплакал, штрафов выписывать нельзя, эффективность стремится к нулю. Но тут же, на соседней странице, этот же «бумажный тигр» объявляется

страшным бременем для рынка, которое «негативно сказывается» на управляющих компаниях» [7].

Особую озабоченность вызывает судьба муниципального жилищного фонда, который, как правило, представляет собой самые старые дома с изношенными сетями и специфическим контингентом. Передача контрольных функций региональным органам ГЖИ может привести к снижению оперативности реагирования на нарушения в этой сфере.

Вместе с тем, как отмечается в пояснительной записке, некоторые регионы (Воронеж, Тюмень) уже самостоятельно передали эти полномочия на региональный уровень, что демонстрирует возможность эффективной реализации данной модели [7].

Вопросы жилья касаются каждого, и крайне важно, чтобы законодательство служило защитой для граждан, а не создавало им препятствия. К сожалению, в этой области до сих пор много неясностей: судебная практика неоднородна, а выигранные дела не всегда приводятся в исполнение.

Особенно сложно понять, что делать с апартаментами или когда можно защищать свой дом. Четких правил тут нет.

Хорошо, что Верховный суд чаще встает на сторону людей. Например, разрешил сохранить жилье при банкротстве, даже если у него спорный статус. И встал на сторону собственников апартаментов. Это важные шаги.

Но проблемы остаются. Закон о самообороне так и не приняли. Контроль за ветхим жильем отменили – и непонятно, что с ним будет. Главное, чтобы хорошие решения не остались только на бумаге. Люди должны чувствовать, что закон их защищает, особенно когда речь идет о доме.

Библиографический список

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС «КонсультантПлюс».

2. Манько О. В., Апрометкин А. Д., Иванова В. Е. Проблемные вопросы реализации права граждан на жилище // МНИЖ. 2021. №7-3 (109). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemnye-voprosy-realizatsii-prava-grazhdan-na-zhilische>
3. Верховный Суд РФ. Обзор судебной практики по делам о банкротстве граждан (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 18.06.2025) // СПС «КонсультантПлюс».
4. Верховный Суд разъяснил порядок предоставления права аренды земли владельцам апарт-отелей // — 2026. — 20 марта. URL: https://www.vsrfr.ru/press_center/news/35635/
5. Право на самооборону: новый закон остудит пыл непрошенных гостей // Смотрим. — 2025. — 17 февраля. URL: <https://smotrim.ru/audio/2825788>
6. Пределы самообороны жилища предложили изменить // Ceur.ru. — 2025. — 21 февраля. URL: https://ceur.ru/news/zakony_sudy/predely-samooborony-zhilishha-predlozhili-izmenit/
7. В России упраздняется муниципальный жилищный контроль // ЖКХ Ньюс. — 2026. — 16 февраля. URL: <https://gkhnews.ru/1511001-v-rossii-uprazdnyayut-munitsipalnyy-zhilishchnyy-kontrol/>