

Токарева Ксения Михайловна,
студентка 2 курса магистратуры,
Волго-Вятский институт (филиал)
Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА),
Tokareva Xenia Mikhailovna, 2nd year master's student,
Volga-Vyatka Institute (branch) of Kutafin
Moscow State Law University (MSAL)

Научный руководитель:
Петрунева Анна Николаевна,
доцент кафедры гражданского и административного процесса,
кандидат юридических наук, доцент,
Волго-Вятский институт (филиал)
Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)
Petrunieva Anna Nikolaevna,
Associate Professor, Department of Civil and Administrative
Procedure, Candidate of Juridical Sciences
Volgo-Vyatka Institute (branch) of Kutafin
Moscow State Law University (MSAL)

**К ВОПРОСУ О ФОРМАХ РЕАЛИЗАЦИИ ЗАЩИТЫ
ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН
ON THE ISSUE OF FORMS OF IMPLEMENTATION
OF PROTECTION OF HOUSING RIGHTS OF CITIZENS**

Аннотация. Данная статья посвящена анализу форм и способов защиты жилищных прав граждан в Российской Федерации. Рассматриваются юрисдикционная (судебная и административная) и неюрисдикционная (самозащита) формы защиты, их нормативное закрепление и проблемы практической реализации. Особое внимание уделяется противоречиям в применении самозащиты и ограниченности административного порядка.

Abstract. This article is devoted to the analysis of forms and methods of protection of housing rights of citizens in the Russian Federation. The article considers the jurisdictional (judicial and administrative) and non-jurisdictional (self-defense) forms of protection, their normative consolidation and problems of practical implementation. Particular attention is paid to the contradictions in the use of self-defense and the limitations of the administrative order.

Ключевые слова: Защита жилищных прав, формы защиты, самозащита, судебная защита, административный порядок, виндикационный иск, негаторный иск.

Keywords: Protection of housing rights, forms of protection, self-defense, judicial protection, administrative procedure, vindication action, negatory action.

Жилищные правоотношения являются одними из наиболее значимых и серьезных для любого гражданина в мире. Каждый из нас должен знать, где он живет и как может пользоваться своими правами¹. Право на жилище, будучи закрепленным в ст. 40 Конституции Российской Федерации, представляет собой одну из фундаментальных гарантий достойного

¹ Верховубов, И. Н. К вопросу о правовой природе жилищных правоотношений / И. Н. Верховубов // Право и общество. – 2025. – № 1 (18). – С. 43-45.



уровня жизни человека². Законодатель, формулируя норму, акцентирует внимание не на безвозмездном наделении жильем каждого гражданина Российской Федерации, а на создании справедливой системы гарантий и стимулов к его приобретению.

Однако провозглашенное право неизбежно теряет свою ценность без наличия эффективных механизмов его принудительной реализации в случае нарушения. Именно поэтому ключевое значение приобретает вопрос о формах и способах защиты жилищных прав.

Под формами защиты в доктрине принято понимать установленный законом порядок организации деятельности по защите субъективных прав, тогда как способы защиты – это закрепленные материальным правом меры принудительного характера, с помощью которых производится восстановление нарушенных прав и воздействие на правонарушителя³. В контексте жилищных правоотношений традиционно выделяются две основные формы защиты: юрисдикционная (судебная и административная) и неюрисдикционная (самозащита)⁴.

Законодательное закрепление системы защиты жилищных прав содержится в ст. 11 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) и ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (далее – ГК РФ). Так, ст. 11 ЖК РФ устанавливает основные способы защиты, такие как признание жилищного права, восстановление положения, существовавшего до нарушения, пресечение действий, нарушающих право, и другие⁵. При этом ключевой характеристикой данного перечня, по мнению А. Н. Казьминой, является его открытый характер, что позволяет применять и иные способы, предусмотренные законом⁶. На наш взгляд, это является позитивной практикой, поскольку динамично развивающиеся общественные отношения и новые виды правонарушений требуют гибкого подхода к выбору средств правовой защиты.

Юрисдикционная форма защиты предполагает обращение за восстановлением нарушенного права к уполномоченным органам государственной власти. Эта форма, в свою очередь, подразделяется на судебную и административную. Судебная защита, как указывает К. С. Цепух, является основной гарантией и осуществляется судами общей юрисдикции и арбитражными судами в соответствии с правилами подведомственности и подсудности⁷. Суд не только восстанавливает нарушенные права, но и формирует единообразную правоприменительную практику, предоставляя, в том числе, толкование норм права в конкретных ситуациях.

В рамках судебной защиты используются разнообразные средства, классификация которых также является предметом научных дискуссий. Так, в доктрине иски о защите жилищных прав принято подразделять на вещно-правовые (виндикационный и негаторный) и обязательственно-правовые (о возмещении ущерба, о возврате жилого помещения и др.).

² Российская Федерация. Законы. Конституция : принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020. – Москва, 2025. – Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

³ Городов, Н. А. Реализация жилищных прав граждан : понятие, формы, гарантии / Н. А. Городов, Д. А. Толман // Флагман науки. – 2025. – № 4 (27). – С. 686-688.

⁴ Демичев, А. А. Гражданское право : учебник : в 2 томах. Том 2 / Под общ. ред. М. В. Карпычева, А. М. Хужина. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : ИНФРА-М, 2023. – 602 с.

⁵ Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года]. – Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

⁶ Казьмина, А. Н. Способы защиты жилищных прав. Астрент как один из способов / А. Н. Казьмина // Юстиция. – 2023. – № 2. – С. 48-52.

⁷ Цепух, К. С. Защита жилищных прав граждан / К. С. Цепух // Университетская наука. – 2020. – № 1 (9). – С. 236-239.



Виндикационный иск (ст. 301 ГК РФ) направлен на истребование имущества из чужого незаконного владения. Применительно к жилым помещениям его конструкция имеет значимую особенность, сформированную правовой позицией Конституционного Суда РФ, который в своем Постановлении от 22 июня 2017 года № 16-П указал, что публично-правовое образование не может истребовать выморочное жилое помещение у добросовестного приобретателя, если само не предприняло своевременных мер по надлежащему оформлению своего права собственности⁸. Это решение, по сути, установило дополнительное ограничение виндикации в жилищной сфере, усилив защиту добросовестных приобретателей недвижимости и возложив бремя надлежащего управления выморочным имуществом на государство. Негаторный иск (ст. 304 ГК РФ) не связан с лишением владения, но направлен на устранение препятствий в пользовании имуществом, например, при создании соседями помех, препятствующих нормальному доступу к жилью или пользованию общим имуществом в многоквартирном доме^{9,10}.

Обязательно-правовые способы защиты возникают из договорных или внедоговорных обязательств. Например, при нарушении условий договора найма жилого помещения наймодателем или нанимателем потерпевшая сторона вправе требовать возмещения убытков, уплаты неустойки, а в ряде случаев – принудительного исполнения обязательства в натуре. Если вред причинен вне договорных отношений, применяются общие нормы о деликтной ответственности (ст. 1064 ГК РФ)¹¹. Интересно, что в судебной практике возможно и комбинирование способов защиты. Как отмечается современными исследователями, при рассмотрении уголовного дела о причинении вреда здоровью, если одновременно был причинен вред имуществу потерпевшего, суд может рассмотреть и гражданский иск о возмещении материального ущерба¹².

Административный порядок защиты жилищных прав, как следует из ч. 2 ст. 11 ЖК РФ, является субсидиарным (дополнительным) и применяется только в прямо предусмотренных законом случаях. К уполномоченным органам в этой сфере относятся, в частности, территориальные органы государственной жилищной инспекции, органы опеки и попечительства (при защите прав несовершеннолетних), прокуратура и органы внутренних дел¹³. Так, ст. 7.21 и 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ устанавливают ответственность за порчу жилых помещений, их самовольную перепланировку, нарушение правил содержания и

⁸ Российская Федерация. Судебная практика. По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А. Н. Дубовца : Постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П. – Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

⁹ Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ : [принят Государственной Думой 21 октября 1994 года]. – Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

¹⁰ Чебоньян, Т. Г. Проблемы защиты жилищных прав собственника жилого помещения / Т. Г. Чебоньян, А. С. Сысой // Теория права и межгосударственных отношений. – 2022. – Т. 1, № 6 (26). – С. 192-196.

¹¹ Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ : [принят Государственной Думой 22 декабря 1995 года]. – Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

¹² Казьмина, А. Н. Способы защиты жилищных прав. Астрент как один из способов / А. Н. Казьмина // Юстиция. – 2023. – № 2. – С. 48-52.

¹³ Овинников, В. А. Некоторые аспекты реализации защиты жилищных прав : формы и способы (анализ правоприменения) / В. А. Овинников // Право и государство : теория и практика. – 2023. – № 8 (224). – С. 293-296.



ремонта¹⁴. Эффективность административного порядка, однако, спорна. С одной стороны, он позволяет оперативно, без обращения в суд, пресечь отдельные виды нарушений и применить к виновным меры административного воздействия. С другой – его возможности ограничены конкретным перечнем нарушений, предусмотренных законом. Кроме того, как справедливо замечает В. А. Овинников, любое решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в суде, что в конечном счете делает судебную инстанцию конечным арбитром в любом жилищном споре¹⁵. Следовательно, административная форма, будучи важным элементом системы, не может заменить собой судебную защиту и зачастую выступает лишь предварительной стадией на пути к судебному разбирательству.

Неюрисдикционная форма защиты (т. н. самозащита) представляет собой самостоятельные действия гражданина по защите своих жилищных прав без обращения к государственным органам. Закрепленная в ст. 12 ГК РФ и ст. 11 ЖК РФ, самозащита должна осуществляться способами, соразмерными нарушению, и не выходить за пределы действий, необходимых для его пресечения. В жилищной сфере самозащита может проявляться в различных формах: от установки сигнализации или замены замков для обеспечения неприкосновенности жилища до физического противодействия незаконному проникновению в жилище (в рамках необходимой обороны) или действий по локализации источника опасности (например, тушение пожара, перекрытие воды при затоплении) с возможностью проникновения в соседнее помещение в состоянии крайней необходимости.

Преимущества самозащиты очевидны: это оперативность, возможность немедленно отреагировать на нарушение и минимизировать негативные последствия. Однако именно с самозащитой связан ряд наиболее острых проблем в теории и на практике. Главная из них – отсутствие законодательно установленных четких границ и пределов ее осуществления, поскольку трудно отличить правомерную самозащиту от самоуправства. Например, если собственник, передвигая мебель соседа, которая препятствует проходу по общему коридору, случайно повредит ее, его действия могут быть расценены как вышедшие за пределы самозащиты, и он будет обязан возместить причиненный вред. Более того, иногда даже правомерные действия по самозащите могут быть впоследствии оспорены в административном или судебном порядке, и бремя доказывания их соразмерности и правомерности ляжет на самого защищающегося¹⁶. Это создает правовую неопределенность и сдерживает граждан от активного использования данного способа защиты своих жилищных прав.

Еще одной важной проблемой является соотношение ст. 11 ЖК РФ и ст. 45 Конституции РФ. Недостаточная законодательная регламентация самозащиты жилищных прав фактически ограничивает возможности граждан по ее применению. Иными словами, декларативное закрепление самозащиты без детальной проработки ее механизма в специальном законе снижает практическую ценность этого института.

Таким образом, существующая в Российской Федерации система форм защиты жилищных прав представляет собой комплекс юрисдикционных и неюрисдикционных механизмов, закрепленных в жилищном и гражданском законодательстве. Несмотря на

¹⁴ Российская Федерация. Законы. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ : [принят Государственной Думой 20 декабря 2001 года : одобрен Советом Федерации 26 декабря 2001 года]. – Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

¹⁵ Овинников, В. А. Актуальные проблемы правового регулирования способов защиты жилищных прав / В. А. Овинников // Вестник науки. – 2021. – Т. 1, № 11 (44). – С. 77-82.

¹⁶ Овинников, В. А. Некоторые аспекты реализации защиты жилищных прав : формы и способы (анализ правоприменения) / В. А. Овинников // Право и государство : теория и практика. – 2023. – № 8 (224). – С. 293-296.



широкий арсенал способов защиты, их эффективность ограничена проблемами правовой неопределенности, особенно в сфере самозащиты, и продолжительностью юрисдикционных процедур. Дальнейшее совершенствование жилищного законодательства должно быть направлено на устранение выявленных пробелов и противоречий, чтобы каждая из форм защиты – и юрисдикционная, и неюрисдикционная – могла реально и полноценно гарантировать защиту жилищных прав граждан Российской Федерации.

Список литературы:

1. Российская Федерация. Законы. Конституция : принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020. – Москва, 2025. – Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс. – Текст : электронный.
2. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года]. – Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс. – Текст : электронный.
3. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ : [принят Государственной Думой 21 октября 1994 года]. – Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс. – Текст : электронный.
4. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ : [принят Государственной Думой 22 декабря 1995 года]. – Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс. – Текст : электронный.
5. Российская Федерация. Законы. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ : [принят Государственной Думой 20 декабря 2001 года : одобрен Советом Федерации 26 декабря 2001 года]. – Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс. – Текст : электронный.
6. Российская Федерация. Судебная практика. По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А. Н. Дубовца : Постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П. – Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс. – Текст : электронный.
7. Верхорубов, И. Н. К вопросу о правовой природе жилищных правоотношений / И. Н. Верхорубов // Право и общество. – 2025. – № 1 (18). – С. 43-45. – Текст : непосредственный.
8. Городов, Н. А. Реализация жилищных прав граждан : понятие, формы, гарантии / Н. А. Городов, Д. А. Толман // Флагман науки. – 2025. – № 4 (27). – С. 686-688. – Текст : непосредственный.
9. Демичев, А. А. Гражданское право : учебник : в 2 томах. Том 2 / Под общ. ред. М. В. Карпычева, А. М. Хужина. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : ИНФРА-М, 2023. – 602 с. – Текст : непосредственный.
10. Казьмина, А. Н. Способы защиты жилищных прав. Астрент как один из способов / А. Н. Казьмина // Юстиция. – 2023. – № 2. – С. 48-52. – Текст : непосредственный.
11. Климанова, Д. Д. Защита владения жилым помещением / Д. Д. Климанова // Российский судья. – 2019. – № 7. – С. 12-16. – Текст : непосредственный.
12. Овинников, В. А. Актуальные проблемы правового регулирования способов защиты жилищных прав / В. А. Овинников // Вестник науки. – 2021. – Т. 1, № 11 (44). – С. 77-82. – Текст : непосредственный.



13. Овинников, В. А. Некоторые аспекты реализации защиты жилищных прав : формы и способы (анализ правоприменения) / В. А. Овинников // Право и государство : теория и практика. – 2023. – № 8 (224). – С. 293-296. – Текст : непосредственный.

14. Цепух, К. С. Защита жилищных прав граждан / К. С. Цепух // Университетская наука. – 2020. – № 1 (9). – С. 236-239. – Текст : непосредственный.

15. Чебоньян, Т. Г. Проблемы защиты жилищных прав собственника жилого помещения / Т. Г. Чебоньян, А. С. Сысой // Теория права и межгосударственных отношений. – 2022. – Т. 1, № 6 (26). – С. 192-196. – Текст : непосредственный.

