

Арестидов Даниил Вадимович, студент,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

Arestidov Daniil Vadimovich, Student,
Belgorod State National Research University

Яковлев Валерий Иванович,
кандидат юридических наук, доцент
доцент кафедры гражданского права и процесса,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

Yakovlev Valery Ivanovich,
Candidate of Law, Associate Professor
Associate Professor, Department of Civil Law and Procedure,
Belgorod State National Research University

**СТАНОВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА
В РОССИИ: АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ
THE FORMATION OF HOUSING LAW
IN RUSSIA: CURRENT ISSUES**

Аннотация. Статья посвящена комплексному исследованию процесса становления жилищного права в российском государстве. Автор проводит глубокий анализ исторической трансформации отрасли от советской административно-распределительной системы к современной рыночной модели, которая основывается на приоритете частной собственности. В научной работе устанавливаются фундаментальные противоречия между конституционными гарантиями права на жилище и практическими механизмами их реализации в условиях рыночной экономики. Особое внимание уделяется наиболее актуальным проблемам, в частности правовому статусу апартментов, дефициту маневренного и социального жилищного фонда, а также сложности управления многоквартирными домами. Резюмируется необходимость дальнейшего совершенствования и модернизации законодательства для достижения баланса между частными интересами собственников и социальными обязательствами государства.

Abstract. The article is devoted to a comprehensive study of the process of formation of housing law in the Russian state. The author conducts an in-depth analysis of the historical transformation of the industry from the Soviet administrative and distribution system to the modern market model, which is based on the priority of private ownership. The scientific work establishes fundamental contradictions between the constitutional guarantees of the right to housing and the practical mechanisms of their implementation in a market economy. Special attention is paid to the most pressing issues, in particular the legal status of apartments, the shortage of maneuverable and social housing stock, as well as the complexity of managing apartment buildings. The article summarizes the need for further improvement and modernization of legislation in order to achieve a balance between the private interests of owners and the social obligations of the state.

Ключевые слова: Жилищное право, право собственности, Жилищный кодекс РФ, социальный наем, приватизация, управление жильем, конституционные права, рынок недвижимости.

Keywords: Housing law, property law, Housing Code of the Russian Federation, social hiring, privatization, housing management, constitutional rights, real estate market.



Становление жилищного права в российском государстве подразумевает собой уникальный историко-правовой процесс, который обуславливается переходом от тотального государственного патернализма к сложной многоуровневой системе, заключающей в себе частноправовые и публично-правовые начала.

Основной сдвиг в данной области произошел в начале 1990-х годов, когда принятие Закона «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» [1] фактически разрушило монополию государства на владение жильем и положило начало формированию массового слоя собственников недвижимости. Стоит сказать, что данный период характеризовался глубокой дихотомией – то есть, с одной стороны, жилье стало товаром и объектом гражданского оборота, с другой стороны – сохранилась острая необходимость в обеспечении крыши над головой для социально-незащищенных слоев населения, что требовало сохранения административных механизмов распределения.

Конституция 1993 г. закрепила за собой право каждого на жилье, однако механизмы реализации данного права претерпели значимое изменение, сместив особое внимание с безвозмездного предоставления жильем государством на формирование условий для его самостоятельного приобретения гражданами.

Наиболее значимым этапом в систематизации жилищного права стало принятие в 2004 году Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) [2], который окончательно закрепил рыночную парадигму, возложив основное бремя содержания и ответственности за состояние жилого фонда непосредственно на собственников. Но, стоит сказать, что данный переход понес за собой ряд концептуальных проблем, решение которых остается актуальным до настоящего времени.

Одной из значимо актуальных и острых проблем является противоречие между неприкосновенностью права частной собственности и общественными интересам при реализации программ реновации или переселения из аварийного или ветхого жилья [3, с. 81].

Современная практика демонстрирует, что российскому законодателю крайне тяжело найти баланс между правом гражданина сохранить свое жилье в определенном месте и необходимостью обновления городского пространства или обеспечения безопасности проживания.

Другой аспект проблем тесно взаимодействует с институтом социального найма, который в настоящее время превратился в «застывшую» системы с многолетними очередями. Стоит сказать, что дефицит доступного муниципального жилья, а также отсутствие развитого сегмента некоммерческого арендного сектора, делают конституционные обещания о помощи малоимущим в жилищной области трудновыполнимыми.

Не менее актуальной проблемой является правовая неопределённость статуса апартаментов, которые фактическим образом используются для систематического проживания, но с точки зрения юриспруденции относятся к нежилым помещениям, что прямо лишает граждан права на регистрацию и полноценный доступ к социальной инфраструктуре [4, с. 63]. Кроме того, область управления многоквартирными домами до настоящего времени обременена конфликтами и спорами между управляющими компаниями и собственниками, что говорит о недостаточной эффективности механизмов контроля и прозрачности в системе жилищно-коммунальных хозяйств.

Сложность жилищного права как комплексной отрасли состоит в том, что оно регламентирует не просто имущественные отношения, а жизненно необходимую потребность человека, что предопределяет нужность сочетания жестких рыночных правил с гибкими мерами социальной защиты [5, с. 101].

Действующий в настоящее время этап становления жилищного права требует перехода к более тонкой регламентации, которая будет учитывать процессы глобализации и



цифровизации через внедрение систем ГИС ЖКХ, защиту прав участников долевого строительства через эскроу-счета, а также необходимость внедрения экологических стандартов в жилищное строительство [6, с. 15].

Резюмируя вышесказанное, можно отметить, что жилищное право в российском государстве до сегодняшнего дня продолжает находиться в стадии активного развития, стремясь адаптироваться к вызовам постиндустриального общества и требованиям социальной справедливости, что делает научный поиск в данной правовой сфере критически значимым для обеспечения стабильности гражданского оборота и благополучия населения [7, с. 45]. Полноценное и рациональное решение сформировавшихся проблем никак невозможно без детального переосмысления роли государства как регулятора, который в обязательном порядке должен не только защищать право собственности, но и активно создавать доступную среду для реализации права на достойное жилье для всех категорий граждан.

Исследуемая отрасль права в текущих реалиях выступает индикатором зрелости всей правовой системы государства, в полной мере отражая его способность эффективно и рационально распределять ответственность между публичной властью и частным лицом в одной из наиболее чувствительных областей человеческой жизнедеятельности [8, с. 96]. Стоит сказать, что процесс становления жилищного права еще далек от завершающего этапа, поскольку динамика общественных отношений систематически ставит новые вопросы о пределах вмешательства государства в дела собственников и об объеме социальных обязательств в условиях дефицита бюджетных ресурсов, что требует постоянной модернизации, как доктринальных подходов, так и практических механизмов законодателя.

На современном этапе жилищное право Российской Федерации стоит перед необходимостью формирования целостной концепции устойчивого развития жилищной области, которая соединила бы в себе градостроительные, экологические, экономические и чисто юридические аспекты в единый вектор национального развития, ориентированного на качественное улучшение жилищного пространства российских граждан.

Список литературы:

1. Закон РФ от 04.07.1991 №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в ред. от 11.06.2021) // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. – 1991. – №28. – Ст. 959.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – №1 (ч. 1). – Ст. 14.
3. Алексеев, С.С. Теория государства и права, система права / Алексеев С. С. // Юридический сборник: Актуальные проблемы юридической науки, практики и высшего образования. – 2019. – С. 80-88.
4. Киров, С.А. Принципы и сущность жилищного права / С.А. Киров // Право и закон. – 2020. – № 48. – С. 60-67.
5. Яковлев, Ю.А. Современное развитие жилищного права / Ю.А. Яковлев // Политематический сетевой электронный научный журнал Новгородского университета. – 2022. – № 1. – С.100-102.
6. Куцина, С. И. Особенности жилищного права в современной России / С. И. Куцина. – М.: Издательство Юрайт, 2019. – 154 с. – (Серия: Актуальные монографии). – ISBN 978-5-534-09276-9. – Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/1D0BB918-FB2E-4579-9DF5-C37CB89FF5A5 (Дата обращения 05.04.2026)



7. Худых, В. А. Понятие жилищного права / В. А. Худых. – М.: Издательство Юрайт, 2019. – 451 с. – (Серия: Бакалавр. Академический курс). – ISBN 978-5-534-00327-7. – Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/4D87569A-4B4D-4F45-BF85-EBB62ECF8E30 (Дата обращения 05.04.2026)

8. Масленникова, Л.В. Право граждан на жилище и конституционные основы его реализации / Л.В. Масленникова // Проблемы юридической науки и правоприменительной деятельности. Труды КубГАУ. Серия «Право». Вып.15. Краснодар. – 2020. – С. 95-96.

