

Иванцов Иван Игоревич,
студент юридического института, 4 курс,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

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

ЮРИДИЧЕСКАЯ ЗАЩИТА ПРАВ ГРАЖДАН В СФЕРЕ ЖКХ: ЭФФЕКТИВНОСТЬ СУДЕБНОЙ ЗАЩИТЫ И АДМИНИСТРАТИВНОГО НАДЗОРА В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Аннотация. В статье анализируется эффективность судебной защиты и административного надзора в сфере жилищно-коммунального хозяйства на примере Белгородской области. На основе судебной практики, данных прокуратуры и конкретных дел, рассмотренных судами региона в 2023–2026 годах, выявляются системные проблемы правоприменения: противоречивость позиций надзорных органов, длительность досудебного реагирования, низкая эффективность судебной защиты при наличии формальных признаков нарушений. Предлагаются направления совершенствования законодательства и правоприменительной практики.

Ключевые слова: Жилищное право, судебная защита, прокурорский надзор, жилищно-коммунальное хозяйство, Белгородская область, нормативы потребления, административное судопроизводство.

Защита жилищных прав граждан традиционно является приоритетным направлением деятельности судов и прокуратуры. Как сообщает «БелПресса» со ссылкой на прокурора Белгородской области В.И. Торговченкова, «ежегодно сюда поступает около 30 тысяч жалоб», при этом «каждая четвертая жалоба прокуратурой региона признаётся обоснованной», а «наибольшее число обращений связано с несоблюдением трудовых, жилищных прав, нарушениями в сфере ЖКХ» [1]. Регион показателен для исследования эффективности правозащитных механизмов: здесь активно реализуются региональные программы, однако судебная практика выявляет устойчивые недостатки правоприменения.

Статья 11 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) закрепляет приоритет судебной защиты. внесудебные механизмы включают государственный жилищный надзор и прокурорский надзор. Согласно ст. 36 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме (МКД) имеют право на общее имущество; споры о его использовании требуют как административного, так и судебного вмешательства. Как отмечает П.В. Крашенинников, правовой режим общего имущества направлен на обеспечение баланса интересов всех собственников помещений в доме, а любые споры о его использовании подлежат разрешению в судебном порядке [2]. Е.В. Алексеева также подчеркивает, что эффективность защиты прав на общее имущество напрямую зависит от активности самих собственников, а судебная практика последних лет свидетельствует о расширении возможностей внесудебной защиты



через механизмы жилищного надзора [3]. Однако, как показывает практика, эффективность контроля зависит от своевременности реагирования надзорных органов.

Показательным примером является «коллективный административный иск белгородцев о признании незаконным бездействия региональных властей – из-за неразработки и неутверждения нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению» [7]. Как отмечается в публикации Ria.city, истцы настаивали, что «область годами живёт со старыми расчётами, которые не учитывают ни фактический период отопления, ни состояние домов» [7]. После утепления фасада дома (2025 г.) плата за отопление не снизилась, а переплата, по подсчётам жильцов, составила более 2 млн руб. в год.

В ходе процесса прокуратура изменила свою позицию с нейтральной на поддержку иска, однако суд в удовлетворении требований отказал. Выявлены противоречия: ранее в представлениях прокуратура указывала на необходимость разработки нормативов, а в судебных отзовах утверждала, что нормативы не обязательны. На вопрос, почему надзорный орган не обратился в суд в 2023-2024 гг., был дан ответ: «Получив позицию региональных органов власти о том, что работа по разработке нормативов ведётся, мы приняли эту позицию» [7].

Другой категорией споров являются дела о правовом статусе подвальных помещений в МКД. Как подчеркивает Верховный Суд РФ, подвал с техническими системами, обслуживающими квартиры в многоквартирных домах, считается общим имуществом и не может находиться в чьем-либо владении, даже если это владение зарегистрировано в реестре недвижимости [6]. Более того, в Определении от 25.07.2025 № 305-ЭС25-2385 высшая судебная инстанция подтвердила, что помещения, по своей природе являющиеся общим имуществом МКД, не могут быть отчуждены как самостоятельные объекты, например, в рамках банкротных торгов, поскольку это противоречит существу законодательства о долевой собственности [4; 5]. Как справедливо отмечает в своем комментарии к данному определению М. Никитина, нижестоящие суды зачастую не учитывают тот факт, что такое имущество никогда не выбывало из владения собственников помещений в доме [4]. В связи с этим суды часто вынуждены устанавливать факт принадлежности подвалов к общему имуществу, особенно при утрате технической документации.

В 2025 г. прокуратурой Белгородской области выявлено 29 тыс. нарушений законов, внесено 10,2 тыс. представлений, направлено в суд около 800 заявлений [1]. В сфере ЖКХ благодаря прокурорскому вмешательству в муниципальную собственность обращено более 120 бесхозных квартир и иных объектов. Как сообщает издание «Открытый Белгород», в ходе проверки региональной программы «Обеспечение качественными коммунальными услугами жителей Белгородской области» «выявлено более 200 нарушений». В результате «было подано 16 протестов и 18 представлений», «в суды было направлено 13 исковых заявлений», «возбуждено семь дел об административных правонарушениях», а также «в суд направлены два уголовных дела» [8]. В то же время выявляются системные недостатки: противоречивость позиций прокуратуры в разных процессуальных формах; длительное «наблюдение» за нарушениями без обращения в суд; низкая эффективность судебной защиты даже при поддержке иска надзорным органом.

Отдельная проблема – контроль за подрядчиками. В мае 2025 г., как пишет «Площадь», «региональная прокуратура и министерство жилищно-коммунального хозяйства подали иск к ООО "Стройбелмонтаж", сумма требований – 21,5 млн рублей». Причина – «в 2022 году "Стройбелмонтаж" взял шесть контрактов на предоставление жилья для переселенцев из аварийного фонда», однако «ни один из них не был исполнен, из-за чего договоры были расторгнуты в одностороннем порядке». В итоге «"Стройбелмонтаж" был занесен в реестр недобросовестных поставщиков» [9].



В целях повышения эффективности защиты жилищных прав целесообразно:

1. Дополнить ст. 11 ЖК РФ положением о пресекательном сроке для обращения прокурора в суд (например, шесть месяцев с момента выявления нарушения, не устраненного в разумный срок).

2. Внести изменения в ст. 20 ЖК РФ, установив, что неисполненное в срок предписание органа жилищного надзора является основанием для обязательного обращения прокурора в суд.

3. Разработать единые методические рекомендации для судов и прокуратуры по оценке эффективности досудебного реагирования, исключающие подмену судебной защиты длительным межведомственным согласованием.

Анализ судебной практики и деятельности прокуратуры Белгородской области показывает, что при формальной активности надзорных органов реальная эффективность защиты жилищных прав остается недостаточной. Дело о пересмотре нормативов отопления демонстрирует, что даже при наличии многолетних обращений, представлений прокуратуры и изменении позиции надзорного органа на поддержку иска, суд может отказать в защите права. Это свидетельствует о необходимости совершенствования законодательных механизмов, обеспечивающих согласованность действий надзорных и судебных органов, а также установление четких сроков для досудебного реагирования.

Список литературы:

1. «Каждая четвёртая жалоба обоснована». С чем обращаются белгородцы в прокуратуру : интервью с прокурором Белгородской области В.И. Торговченковым // БелПресса. – 2026. – 11 янв. – URL: <https://www.belpressa.ru/73558.html> (дата обращения: 06.04.2026).

2. Крашенинников, П. В. Жилищное право : учебник / П. В. Крашенинников. – 7-е изд., перераб. и доп. – М. : Статут, 2022. – 432 с.

3. Алексеева, Е. В. Актуальные вопросы судебной защиты прав собственников на общее имущество в многоквартирном доме / Е. В. Алексеева // Вестник арбитражной практики. – 2023. – № 2. – С. 48–53.

4. Никитина, М. Признание права отсутствующим — «процессуальный ключ» к общедомовому подвалу : комментарий к определению Верховного Суда Российской Федерации от 25.07.2025 № 305-ЭС25-2385 / М. Никитина // Арбитражные споры. – 2025. – 25 июля. – URL: <https://arbspor.ru/news/2820/> (дата обращения: 06.04.2026).

5. ВС РФ о «подвальных метрах» в банкротстве // Закон.ру. – 2025. – 1 сент. – URL: https://staging.zakon.ru/blog/2025/09/01/vs_rf_o_podvalnyh_metrakh_v_bankrotstve (дата обращения: 06.04.2026).

6. Верховный суд разъяснил, кому принадлежат подвалы в многоэтажках // РБК Недвижимость. – 2025. – 6 авг. – URL: <https://realty.rbc.ru/news/689353789a79476c65405307> (дата обращения: 06.04.2026).

7. Прокуратура сменила позицию. Как в Белгороде рассматривали дело о пересмотре нормативов отопления // Ria.city. – 2026. – 5 февр. – URL: <https://ria.city/belgorod/420555174/> (дата обращения: 06.04.2026).

8. От представлений до уголовных дел: белгородская прокуратура проверила программу водоснабжения // Открытый Белгород. – 2025. – 25 июня. – URL: <https://openbelgorod.ru/news/zkh/2025-06-26/ot-predstavleniy-do-ugolovnyh-del-belgorodskaya-prokuratura-proverila-programmu-vodosnabzheniya-453206> (дата обращения: 06.04.2026).

9. Белгородская прокуратура требует 21,5 млн рублей с обманувшего министерство ЖКХ подрядчика // Площадь. – 2025. – 13 мая. – URL: <https://ploschadnews.ru/belgorodskaya-prokuratura-trebuets-215-mln-rublej-s-obmanuvshego-ministerstvo-zhkh-podryadchika/> (дата обращения: 06.04.2026).

