

Кононова Алиса Сергеевна, студентка,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович, к.ю.н.
доцент кафедры гражданского права и процесса,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

**ПРАВОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ
ПРИ ПРИЗНАНИИ ДОМА АВАРИЙНЫМ: РАЗЛИЧИЯ СТАТУСА
СОБСТВЕННИКА И НАНИМАТЕЛЯ, ОСНОВАНИЯ И ФОРМЫ
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
ЛИБО ДЕНЕЖНОЙ КОМПЕНСАЦИИ**

Аннотация. В статье исследуются различия правового статуса собственника жилого помещения и нанимателя при признании многоквартирного дома аварийным. Определяются основания и формы защиты их жилищных прав, включая предоставление иного жилого помещения и выплату денежного возмещения.

Ключевые слова: Аварийный дом, жилищные права, собственник, наниматель, социальный наем, выкупная цена, денежное возмещение, предоставление жилого помещения, переселение.

Признание многоквартирного дома аварийным не прекращает жилищные права автоматически, но меняет способ их защиты. Объем гарантий зависит от того, принадлежит ли гражданину жилое помещение на праве собственности либо используется по договору социального найма.

Процедурной основой является Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 19.10.2024) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» [2]. После признания многоквартирного дома аварийным действует часть 4 статьи 15 ЖК РФ, согласно которой: «Все жилые помещения являются непригодными для проживания» [1]. С этого момента вопрос состоит уже не в сохранении прежнего помещения, а в определении формы жилищной компенсации.

Для нанимателя основной способ защиты закреплен в статье 89 ЖК РФ. Закон требует предоставить другое благоустроенное жилое помещение [1], которое должно быть равнозначным по общей площади [1]. Денежная модель здесь не является общей. Она введена Федеральным законом от 23 июля 2025 г. № 233-ФЗ и применяется только в предусмотренных законом случаях, когда взамен жилого помещения может быть выплачено денежное возмещение [1, 4]. Следовательно, в отношении нанимателя законодатель сохраняет приоритет натуральной формы жилищной защиты.

Пределы этого механизма были уточнены в Постановлении Конституционного Суда РФ от 23 мая 2025 г. № 21-П. Суд указал: «Принуждение к заключению договора социального найма не является универсальным способом реагирования органов публичной власти» [6]. Оно допустимо лишь при наличии обстоятельств, прямо указанных в конституционно-правовой позиции суда, прежде всего когда дальнейшее проживание в аварийном доме создает угрозу



жизни и здоровью либо когда отказ гражданина носит недобросовестный характер. Формальное наличие у администрации помещения еще не означает, что любое переселение будет законным.

Для собственника применяется иной режим. Статья 32 ЖК РФ исходит из предварительного и равноценного возмещения [1]. В общем порядке собственнику не гарантируется предоставление иного жилого помещения. Закон допускает такой вариант только по соглашению с собственником [1]. Поэтому базовой формой защиты для собственника выступает денежное возмещение, в состав которого входят стоимость жилого помещения, доля в общем имуществе и иные убытки, подлежащие учету по закону.

После принятия Федерального закона от 14 февраля 2024 г. № 14-ФЗ законодатель выделил специальную категорию собственников, нуждающихся в дополнительной защите. Речь идет о малоимущих гражданах, для которых аварийное жилое помещение является единственным. Для них жилые помещения по договору социального найма предоставляются вне очереди [1, 3]. Эта мера не отменяет статью 32 ЖК РФ, но дополняет ее социальной гарантией, если основания для применения общего механизма выкупа еще не реализованы.

Постановление Конституционного Суда РФ от 25 апреля 2024 г. № 21-П показало, что действующая модель защиты не исчерпывается фигурой собственника и нанимателя. Суд признал, что часть 6 статьи 32 ЖК РФ «не содержит нормативного механизма, достаточного для защиты бывших членов семьи собственника, отказавшихся от участия в приватизации и сохранивших право пользования жилым помещением» [5]. При аварийности дома необходимо учитывать не только титул на помещение, но и сохраненные законом жилищные права иных пользователей.

В научной литературе эта проблема описывается без расширительных оценок. Е. В. Бердникова и С. Н. Соловых указывают: «Нередко права граждан нарушаются органами местного самоуправления, ответственными за их расселение, что заставляет их прибегать к судебным и иным процедурам юридической защиты» [7]. Основная трудность состоит не в отсутствии правовых норм, а в различии правового режима защиты для собственника и нанимателя и в ошибках его применения.

Показательна практика по спорам с участием собственников. По делу № 2-2935/2024, 2-664/2025, рассмотренному Юргинским городским судом Кемеровской области, собственник квартиры в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, после заключения соглашения о выплате возмещения потребовал включить в выкупную цену компенсацию за непроизведенный капитальный ремонт и стоимость доли в общем имуществе дома. Суд указал, что, подписывая соглашение, истец не отказывалась от получения компенсации и взыскала дополнительные суммы [8]. Фабула этого дела показывает, что в спорах собственников ключевым остается вопрос о составе возмещения, а не о самом факте его предоставления.

По делам о правах нанимателей предмет спора иной. В деле № 2-877/2024, рассмотренному Исакогорским районным судом г. Архангельска, администрация требовала выселения граждан из жилого помещения, признанного непригодным для проживания, с предоставлением другой квартиры. Суд удовлетворил иск и постановил выселить ответчиков с предоставлением по договору социального найма иного жилого помещения в том же населенном пункте [9]. Здесь спор сводился к тому, соответствует ли предлагаемое помещение требованиям статей 86-89 ЖК РФ.

Таким образом, действующее жилищное законодательство не устанавливает единого способа защиты прав граждан при признании дома аварийным, а ставит его в зависимость от характера жилищного права конкретного лица. Для нанимателя приоритетным способом защиты является предоставление другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма. Для собственника основное значение имеет возмещение стоимости



утрачиваемого жилого помещения и иных имущественных потерь, связанных с его изъятием, в порядке статьи 32 ЖК РФ. Действующее правовое регулирование сохраняет данное разграничение, одновременно предусматривая дополнительные гарантии для отдельных категорий граждан и возможность денежного возмещения для нанимателей в случаях, прямо установленных законом. Следовательно, при разрешении споров о расселении аварийного жилищного фонда определяющее значение имеет правильное установление правового статуса гражданина, основания его проживания и применимого способа защиты. Именно это обеспечивает законное и единообразное применение жилищно-правовых норм в данной сфере.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ : принят Государственной Думой 22 декабря 2004 г. : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1, ч. 1. – Ст. 14.
2. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом : постановление Правительства РФ от 28 янв. 2006 г. № 47. // СПС «КонсультантПЛЮС».
3. О внесении изменений в статьи 57 и 95 Жилищного кодекса Российской Федерации : федер. закон от 14 февр. 2024 г. № 14-ФЗ. // СПС «КонсультантПЛЮС».
4. 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» : федер. закон от 23 июля 2025 г. № 233-ФЗ. // СПС «КонсультантПЛЮС».
5. По делу о проверке конституционности части 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Я. В. Штраус: постановление Конституционного Суда РФ от 25 апр. 2024 г. № 21-П. // СПС «Гарант».
6. По делу о проверке конституционности части 2 статьи 1, статей 86 и 87 и части 1 статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также частей первой и второй статьи 1 и абзацев второго и четвертого статьи 2 Закона Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» в связи с жалобой граждан И. В. Федониной и Ю. В. Федониной : постановление Конституционного Суда РФ от 23 мая 2025 г. № 21-П. // СПС «Гарант».
7. Бердникова Е. В., Соловых С. Н. Проблемные аспекты судебной защиты прав собственников жилых помещений при переселении из аварийного жилья в Российской Федерации // Известия Саратовского университета. Новая серия. – Серия: Экономика. Управление. Право. – 2023. – Т. 23, вып. 1. – С. 72–78. – DOI 10.18500/1994-2540-2023-23-1-72-78.
8. Решение Юргинского городского суда Кемеровской области от 2 июля 2025 г. по делу № 2-2935/2024, 2-664/2025 // СудАкт.ру.
9. Решение Исакогорского районного суда г. Архангельска от 4 сент. 2024 г. по делу № 2-877/2024 // СудАкт.ру.

