

Лазутина Дарья Максимовна,
Студентка Юридического института,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»
Lazutina Darya Maksimovna, Law Student,
Belgorod State National Research University

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович,
доцент кафедры гражданского права и процесса,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»
Yakovlev Valery Ivanovich,
Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure,
Belgorod State National Research University

**ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА
СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
FORCED TERMINATION OF CITIZENS' OWNERSHIP
RIGHTS TO RESIDENTIAL PREMISES**

Аннотация. В статье анализируются случаи изъятия жилья для государственных и муниципальных нужд, обращения взыскания на ипотечное жилое помещение, прекращения права собственности при ненадлежащем использовании жилья и в связи с расселением аварийного фонда. Особое внимание уделяется соотношению конституционных гарантий права собственности и публичных интересов, а также проблемам судебной защиты собственников. Делается вывод о необходимости строгого соблюдения законных оснований, судебных процедур и принципа соразмерности при применении таких мер.

Abstract. This article analyzes cases of housing seizure for state and municipal needs, foreclosure on mortgaged residential premises, termination of ownership rights due to improper use of housing, and the resettlement of residents in emergency housing. Particular attention is paid to the relationship between constitutional guarantees of property rights and public interests, as well as issues of judicial protection for owners. It concludes that strict adherence to legal grounds, judicial procedures, and the principle of proportionality is essential when applying such measures.

Ключевые слова: Собственность, жилье, изъятие, ипотека, возмещение, защита.

Keywords: Property, housing, seizure, mortgage, compensation, protection.

Право собственности на жилое помещение занимает в российском праве особое место, поскольку затрагивает не только имущественную сферу, но и фундаментальные условия существования человека. Утрата жилья по принуждению означает для собственника не просто прекращение вещного права, а вмешательство в устойчивую жизненную среду, семейные и социальные связи. По этой причине любые случаи принудительного прекращения права собственности в жилищной сфере требуют особенно строгой правовой оценки.

Принудительное прекращение права собственности на жилое помещение относится к тем институтам, в которых особенно заметно столкновение частного и публичного интереса. Жилое помещение – это не просто объект гражданского оборота. Для собственника оно одновременно выступает имущественной ценностью и пространством повседневной жизни, поэтому вмешательство государства здесь должно быть предельно точно очерчено законом.



Общая рамка задана ч. 3 ст. 35 Конституции РФ и ст. 235 ГК РФ: никто не может быть лишен имущества иначе как по решению суда, а принудительное отчуждение для государственных нужд допускается только при условии предварительного и равноценного возмещения. Отсюда вытекает базовый вывод: в жилищной сфере принудительное прекращение права собственности допустимо лишь как исключение, а не как удобный управленческий инструмент [2].

На практике принудительное прекращение права собственности граждан на жилое помещение проявляется в нескольких правовых моделях:

- изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- продажа жилого помещения с публичных торгов, если собственник использует его не по назначению, систематически нарушает права соседей либо бесхозяйственно обращается с помещением, допуская его разрушение;
- обращение взыскания на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки.

Эти основания различаются по юридической природе. В одном случае речь идет о приоритете публичной потребности, в другом – о санкции за ненадлежащее осуществление правомочий собственника, в третьем – о последствиях заранее принятого обеспечительного риска, а в четвертом – о сочетании жилищно-правовых и публично-правовых механизмов [4].

Наиболее классическим случаем остается изъятие для государственных или муниципальных нужд. Здесь важны не только ст. 32 ЖК РФ и ст. 56.3 ЗК РФ, но и сама логика конституционной защиты собственности. Изъятие допустимо не потому, что публичному субъекту так проще распорядиться территорией, а потому, что закон связывает с конкретным проектом наличие публичной необходимости. В нормальной модели сначала предпринимается попытка достичь соглашения с собственником о выкупе, размере возмещения и сроках освобождения помещения. Если соглашение не достигнуто, воля собственника замещается судебным решением. Именно поэтому в литературе акцентируется значение волезамещающего судебного акта: суд не просто констатирует спор, а проверяет законность самого основания для лишения собственника его жилого помещения и достаточность компенсации [2].

Особого внимания заслуживает прекращение права собственности вследствие недобросовестного поведения самого собственника. После реформы гражданского законодательства прежняя ст. 293 ГК РФ утратила силу, а регулирование было перенесено в ст. 287.4 и 287.7 ГК РФ. В этих нормах закреплена более современная модель: собственник помещения в здании обязан использовать его по назначению, соблюдать права и законные интересы соседей, правила содержания имущества, а при грубом и систематическом нарушении этих требований орган местного самоуправления сначала предупреждает его и лишь затем вправе обратиться в суд. Если иск удовлетворен, помещение подлежит продаже с публичных торгов, а бывшему собственнику выплачиваются вырученные средства за вычетом расходов на исполнение решения. Эта мера по своей сути исключительна, потому что она затрагивает ядро права собственности за поведение, выходящее за пределы допустимого осуществления права. Не случайно в научной литературе среди главных проблем названо «отсутствие нормативных критериев допустимости» соседского воздействия, из-за чего суду приходится особенно тщательно отделять реальное злоупотребление от обычного бытового конфликта [6].

Не менее сложен вопрос об обращении взыскания на жилое помещение, обремененное ипотекой. С одной стороны, гражданское процессуальное законодательство традиционно исходит из идеи неприкосновенности единственного пригодного для постоянного проживания жилья; с другой – залог предполагает, что должник заранее допускает возможность утраты



вещи при неисполнении обеспеченного обязательства. В силу ст. 348 и 349 ГК РФ взыскание на заложенное имущество допускается при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательства, а ст. 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» связывает реализацию заложенного жилого дома или квартиры с прекращением права пользования залогодателя и иных проживающих лиц в ряде предусмотренных законом случаев. Здесь особенно ясно проявляется напряжение между вещно-правовой логикой и социальной функцией жилья. К. А. Пестова точно замечает, что правовая природа такого обращения взыскания «не позволяет сделать однозначный вывод» о допустимости выселения бывшего собственника и членов его семьи, если речь идет о единственном жилье [5].

В сфере аварийного жилья проблема выглядит иначе. Само по себе признание многоквартирного дома аварийным еще не означает автоматического прекращения права собственности на конкретное помещение, но создает правовую основу для последующего изъятия и выкупа в порядке ст. 32 ЖК РФ. На практике главный конфликт возникает вокруг выкупной цены. Для собственника важно не абстрактное обещание компенсации, а реальное возмещение всех имущественных потерь, связанных с утратой жилья. Поэтому в состав возмещения включаются не только рыночная стоимость помещения, но и иные убытки, если они доказаны и прямо связаны с изъятием. Научная дискуссия вокруг этого вопроса вполне объяснима: ошибка в оценке здесь означает не просто гражданско-правовую неточность, а фактическое ухудшение жилищного положения лица. С. Е. Глотов справедливо сосредотачивает внимание именно на особенностях определения выкупной стоимости аварийного жилья, поскольку от методики расчета в конечном счете зависит, будет ли компенсация действительно равноценной [3].

Дополнительные трудности появились после введения ч. 8.2 ст. 32 ЖК РФ, ограничившей право некоторых собственников на получение нового жилья взамен аварийного. Эта норма породила заметное количество споров, прежде всего в ситуациях, когда гражданин приобрел помещение уже после признания дома аварийным. Здесь встает непростой вопрос о пределах действия закона во времени и о том, можно ли автоматически лишать нового собственника тех гарантий, на которые рассчитывали прежние участники программы расселения.

В целом, наибольшие практические сложности возникают там, где закон оставляет пространство для оценочных категорий. Это проявляется в спорах о размере выкупной цены при изъятии и расселении аварийного жилья, в делах о продаже жилого помещения за систематическое нарушение прав соседей, а также при обращении взыскания на единственное жилое помещение, обремененное ипотекой. Именно в этих точках особенно остро встает вопрос о балансе интересов и о пределах допустимого ограничения права собственности.

Список литературы:

1. 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.
2. Варнакова Л. А. Волезамещающее решение суда по делам об изъятии недвижимого имущества в публичных интересах // Государственная служба. – 2025. – № 3 (155). – С. 11–17.
3. Глотов С. Е. Особенности определения выкупной стоимости аварийного жилья // Вестник науки. – 2024. – № 5 (74). – Т. 3. – С. 351–359.
4. Дауди Т. М. Правовая природа фонда аварийного жилья // Образование и право. – 2022. – № 12. – С. 67–73.



5. Пестова К. А. Правовая природа обращения взыскания на единственное пригодное для постоянного проживания заложенное жилое помещение // Право и управление. – 2022. – № 11. – С. 40–45.

6. Семенова Е. Г. Правовое регулирование и проблемы защиты прав и интересов соседей // Вестник Московского университета МВД России. – 2025. – № 4. – С. 121–126.

