

Мережко Алина Константиновна,
студентка группы 01002202 Юридического института,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет
Merezhko Alina Konstantinovna, student,
Belgorod State National Research University (NRU «BelSU»)

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович,
Доцент кафедры Гражданского права и процесса
Юридического института,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет
Yakovlev Valery Ivanovich,
Associate Professor of the Department of Civil
Law and Procedure, Law Institute,
Belgorod State National Research University (NRU «BelSU»)

**УСТОЙЧИВОСТЬ ПРАВА ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ
ЖИЛИЩЕМ КАК КОНСТИТУЦИОННО-ПРАВОВАЯ
КАТЕГОРИЯ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ
THE STABILITY OF THE RIGHT TO POSSESSION
AND USE OF HOUSING AS A CONSTITUTIONAL-LEGAL
CATEGORY: PROBLEMS AND PROSPECTS**

Аннотация. В условиях современного конституционно-правового развития Российской Федерации устойчивость права владения и пользования жилищем приобретает особую значимость как гарантия реализации конституционного права на жилище (ст. 40 Конституции РФ). Статья анализирует правовую природу данной категории, ее место в системе конституционных ценностей, проблемы обеспечения в судебной практике и законодательстве, включая вопросы выселения бывших членов семьи собственника, признания жилья непригодным и предоставления жилых помещений малоимущим гражданам. Рассматриваются подходы Конституционного Суда РФ, нормы Жилищного кодекса РФ и международные стандарты. Предлагаются рекомендации по совершенствованию законодательства и минимизации рисков нарушения устойчивости жилищных прав.

Abstract. In the context of modern constitutional and legal development of the Russian Federation, the stability of the right to possession and use of housing acquires particular importance as a guarantee of the implementation of the constitutional right to housing (Article 40 of the Constitution of the RF). The article analyzes the legal nature of this category, its place in the system of constitutional values, problems of ensuring it in judicial practice and legislation, including issues of eviction of former family members of the owner, recognition of housing as unfit and provision of residential premises to low-income citizens. Approaches of the Constitutional Court of the RF, norms of the Housing Code of the RF and international standards are considered. Recommendations for improving legislation and minimizing risks of violation of housing rights stability are proposed.

Ключевые слова: Право на жилище, устойчивость владения и пользования жилищем, конституционные гарантии, Жилищный кодекс РФ, Конституционный Суд РФ, недопустимость произвольного лишения жилища, выселение граждан.



Keywords: Right to housing, stability of possession and use of housing, constitutional guarantees, Housing Code of the RF, Constitutional Court of the RF, inadmissibility of arbitrary deprivation of housing, eviction of citizens.

В современных условиях конституционно-правового развития Российской Федерации устойчивость права владения и пользования жилищем выступает одной из ключевых гарантий реализации конституционного права каждого на жилище, закрепленного в ст. 40 Конституции Российской Федерации [1]. Данное право, провозглашенное как естественное и неотъемлемое, предполагает не только возможность приобретения или получения жилья, но и его стабильное владение и пользование без произвольного лишения. Актуальность темы обусловлена ростом жилищных споров, связанных с выселением граждан, признанием жилых помещений аварийными, а также вызовами цифровизации и региональными особенностями жилищного обеспечения. Цель статьи – проанализировать устойчивость права владения и пользования жилищем как конституционно-правовую категорию, выявить существующие проблемы и предложить пути их разрешения.

Право на жилище в конституционном смысле включает несколько элементов: возможность пользования имеющимся жильем, получение жилья для малоимущих и иных нуждающихся категорий граждан, а также гарантии устойчивости владения и пользования (ст. 40 Конституции РФ). Согласно ст. 3 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилище неприкосновенно, и никто не может быть произвольно лишен жилища [2]. Устойчивость как конституционно-правовая категория подразумевает защиту от необоснованного вмешательства государства или третьих лиц, сохранение права пользования при смене собственника (ст. 64 ЖК РФ) и недопустимость выселения без законных оснований.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно подчеркивал социальную сущность данного права. В частности, в Постановлении от 25 апреля 2023 г. № 20-П Конституционный Суд признал неконституционными отдельные положения ст. 32 и ст. 57 ЖК РФ в части, не обеспечивающей системного решения вопроса о жилищном обеспечении малоимущих граждан – собственников единственного непригодного для проживания жилья вне рамок программ переселения из аварийного фонда [3]. Аналогичную позицию Суд занял и в Постановлении от 25 апреля 2024 г. № 21-П, защитив жилищные права бывших членов семьи собственника, отказавшихся от участия в приватизации, при изъятии аварийного жилья для муниципальных нужд [4]. Суд указал на необходимость баланса интересов всех нуждающихся и учета реального состояния жилищного фонда.

Проблематика обеспечения устойчивости жилищных прав находит свое выражение в нескольких ключевых плоскостях. Прежде всего, цифровая трансформация жилищной сферы (включая ведение ЕГРН и электронных очередей), призванная повысить прозрачность, объективирует новые риски. Технические сбои, потенциальная дискриминация граждан с низким уровнем цифровой грамотности, а также угрозы конфиденциальности данных о жилище требуют пересмотра подходов к обеспечению информационной безопасности в данной области.

Далее, серьезным дестабилизирующим фактором выступает реализация права на жилье при признании дома аварийным. Отказ во внеочередном предоставлении помещений гражданам, состоящим на учете, но не включенным в адресные программы, вступает в противоречие с принципом устойчивости пользования и свидетельствует о пробелах в законодательном регулировании.

Наконец, сфера семейно-правовых конфликтов, регламентированная статьей 31 ЖК РФ, где коллизия между правами собственника и бывших членов его семьи зачастую разрешается через механизм выселения. В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ №



14 от 02.07.2009 содержится разъяснение, согласно которому право пользования жилым помещением для лиц, участвовавших в приватизации, носит бессрочный характер [5]. Однако, как свидетельствует правоприменительная практика, единообразные подходы к разрешению споров данной категории в настоящее время отсутствуют. По наблюдениям А.М. Магомедова, при смене собственника жилого помещения сохраняются существенные риски для бывших членов семьи, в особенности для несовершеннолетних. Указанное обстоятельство, по мнению автора, обуславливает необходимость закрепления более четких законодательных гарантий для данной категории лиц [6].

Как свидетельствует результат сравнительно-правового исследования, существующие конституционно-правовые механизмы, призванные обеспечивать стабильность владения и пользования жилыми помещениями, нуждаются в дальнейшем развитии и совершенствовании [7]. Если в советский период доминирующей формой обеспечения граждан жильем выступало государственное распределение, то в настоящее время правовое регулирование строится на сочетании рыночных принципов с системой социальных гарантий. Вместе с тем, как отмечается в литературе, отдельные пробелы в отраслевом законодательстве сохраняются до сих пор.

Одной из фундаментальных гарантий устойчивости владения и пользования жилыми помещениями выступает принцип неприкосновенности жилища, закрепленный в статье 25 Конституции РФ, а также дублирующий его положениях статьи 3 Жилищного кодекса РФ [8]. В российской правовой системе обеспечение данной устойчивости осуществляется по трем основным направлениям: судебная защита, предполагающая признание права пользования (ст. 11 ЖК РФ); административное содействие, выражающееся в предоставлении жилья нуждающимся категориям граждан (ст. 49–57 ЖК РФ); а также превентивные меры, включающие институты обязательного уведомления и согласования.

Конституционный Суд РФ, руководствуясь принципом пропорциональности (ст. 55 Конституции РФ), последовательно исходит из того, что любое ограничение жилищных прав должно быть не только законным, но и обоснованным, то есть соразмерным преследуемой цели [1]. Как отмечают современные исследователи, дальнейшее совершенствование системы данных гарантий сохраняет свою актуальность (Подмарев А.А., Фролов А.А., 2023) [9].

Подводя итог, следует отметить, что устойчивость права владения и пользования жилищем является динамичной конституционно-правовой категорией, предполагающей постоянное обновление законодательного регулирования. Сохраняющиеся риски конфликтов и нарушений конституционных гарантий во многом обусловлены отсутствием реформ, направленных на уточнение оснований выселения, совершенствование механизмов поддержки малоимущих слоев населения, а также внедрение цифровых инструментов в управление жилищным фондом.

В качестве приоритетных направлений дальнейшего развития выступают: принятие дополнительных федеральных норм, активизация толковательной деятельности Конституционного Суда РФ, а также унификация регионального законодательства. Лишь комплексное осуществление этих мер способно обеспечить реальную защиту права на жилище, которое является фундаментом достойной жизни человека.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г. : (с учетом поправок, одобренных в ходе общероссийского голосования 01 июля 2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2020. – № 31. – Ст. 4398.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ : (ред. от 01 дек. 2025 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 14.



3. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 25 апр. 2023 г. № 20-П «По делу о проверке конституционности частей 1, 8 и 10 статьи 32 и пункта 1 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки И. В. Сидоровой» // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения: 25.03.2026).

4. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 25 апр. 2024 г. № 21-П «По делу о проверке конституционности части 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Я.В. Штраус» // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения: 25.03.2026).

5. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2009. – № 9.

6. Магомедов А.М. Особенности права на жилище в Российской Федерации // Закон и право. – 2024. – № 8. – С. 84–88.

7. Алексикова О. Е. Конституционно-правовые гарантии устойчивости владения и пользования жилищем в Российской Федерации // Вестник Российской академии народного хозяйства и государственной службы. – 2013. – № 2. – С. 45–52.

8. Ключникова Я.А. Влияние традиционных ценностей на развитие принципов жилищного права Российской Федерации // Проблемы экономики и юридической практики. – 2024. – Т. 20. – № 3. – С. 70–74.

9. Подмарев А.А., Фролов А.А. Конституционное право на жилище в Российской Федерации и практика решений Конституционного Суда Российской Федерации по вопросам защиты данного права // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2023. – № 5. – С. 40–44.

