

Заболоцкая Анастасия Олеговна, студент,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

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

РЕАЛИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ИНВАЛИДОВ: НОРМАТИВНОЕ ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ

Аннотация. В статье анализируются основные вопросы регулирования жилищных прав инвалидов в Российской Федерации. Рассматривается правоприменительная практика, которая выявляет проблемные вопросы реализации жилищных прав данной категории граждан. На основе проведенного анализа формулируются выводы о существующих недостатках регулирования и возможных направлениях его совершенствования.

Ключевые слова: Жилищные права инвалидов, социальная защита, договор социального найма, приспособление жилых помещений, доступная среда, судебная практика.

Обеспечение достойных условий жизни инвалидов традиционно рассматривается как одна из ключевых задач социальной политики государства. Конституционные положения о равенстве прав и свобод граждан предполагают необходимость создания реальных гарантий их реализации, в том числе в жилищной сфере. Вместе с тем именно жилищная сфера остается одной из наиболее проблемных, поскольку инвалиды на практике сталкиваются с множествами барьеров – как правовых, так и организационных.

Фундаментальную основу правового регулирования жилищных прав инвалидов составляет Федеральный закон от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации». Статья 17 данного закона посвящена вопросам обеспечения инвалидов жильем.

Законодатель дифференцирует правовой режим обеспечения жильем в зависимости от даты постановки инвалида на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий. Согласно абз. 2 и 3 вышеуказанной статьи «обеспечение за счет средств федерального бюджета жильем инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вставших на учет до 1 января 2005 года, осуществляется в соответствии с положениями статьи 28.2 настоящего Федерального закона. Инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, вставшие на учет после 1 января 2005 года, обеспечиваются жилым помещением в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации» [2, ст. 17].

В частности, п. 4 ч. 1 ст. 51 Жилищного кодекса Российской Федерации относит к числу нуждающихся в жилых помещениях граждан, проживающих в квартирах, занятых несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной с тяжелой формой хронического заболевания, включенного в соответствующий перечень [1, ст. 51]. Перечень соответствующих заболеваний утвержден Приказом Минздрава России от 29 ноября 2012 г. № 987н и включает, в частности, активные формы туберкулеза, тяжелые формы психических расстройств, заболевания опорно-двигательного аппарата, требующие использования



инвалидных кресел-колясок [5]. Таким гражданам жилые помещения предоставляются вне очереди на основании п. 3 ч. 2 ст. 57 Жилищного кодекса Российской Федерации [1, ст. 57].

Важным подзаконным актом, который конкретизирует механизмы реализации жилищных прав инвалидов, являются Правила обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июля 2016 г. № 649. Данный документ устанавливает порядок обследования и приспособления жилых помещений с учетом потребностей инвалида [4]. При этом ключевым ориентиром для определения таких потребностей по-прежнему служат рекомендации индивидуальной программы реабилитации или абилитации (ИПРА) инвалида.

Современное законодательство возлагает на органы государственной власти и местного самоуправления обязанность по обеспечению условий для беспрепятственного доступа инвалидов к жилым помещениям и общему имуществу в многоквартирных домах. Механизм приспособления жилья включает в себя несколько этапов. Начинается он с обследования жилого помещения и общего имущества муниципальной комиссией, далее составляется акт с выводами о возможности либо невозможности приспособления и после этого разрабатываются мероприятия по адаптации помещения к потребностям инвалида.

Особого внимания заслуживает институт признания жилого помещения непригодным для проживания инвалида. Согласно п. 54 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 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», «отдельные занимаемые инвалидами жилые помещения (комната, квартира) могут быть признаны комиссией непригодными для проживания граждан и членов их семей на основании заключения об отсутствии возможности приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида» [3, п. 54]. Верховный Суд РФ распространил данное правило и на индивидуальные жилые помещения (п. 39 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ №4 (2021), утвержденного Президиумом ВС РФ 16 февраля 2022 года) [6, п. 39].

Процедура признания инвалида нуждающимся в жилом помещении предполагает установление одного из юридических фактов. К таким фактам относится обеспеченность жильем ниже учетной нормы; проживание помещений, не отвечающим установленным требованиям; проживание в квартире, которая занята несколькими семьями при наличии в составе семьи больного с тяжелой формой хронического заболевания, либо иные основания, которые устанавливаются региональным законодательством соответствующего субъекта РФ.

Учет нуждающихся осуществляется органами местного самоуправления по месту жительства инвалида. Для постановки на учет требуется подача заявления с приложением документов, которые подтверждают факт инвалидности, состав семьи, обеспеченность жильем и другие обстоятельства.

Наряду с обеспечением жилыми помещениями законодательство предусматривает меры социальной поддержки, которые направлены на снижение финансовой нагрузки на инвалидов. Так, ст. 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» устанавливает, что «Инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, предоставляется компенсация расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг в размере 50 процентов» [2, ст. 17]. Компенсация распространяется на плату за наем и содержание жилого помещения, взнос на капитальный ремонт (для инвалидов I и II групп и



детей-инвалидов), а также на коммунальные услуги, которые рассчитываются из объема потребления по приборам учета, но не более установленных нормативов.

Важным моментом предоставления компенсации является норма закрепленная в ч. 3 ст. 160 Жилищного кодекса Российской Федерации «компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг не предоставляются гражданам при наличии у них подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, которая образовалась за период не более чем три последних года» [1, ст. 160].

Анализируя судебную практику, можно выделить несколько ключевых проблем.

Во-первых, это проблема, связанная с длительными сроками ожидания жилья. Как показывает судебная практика, граждане принятые на учет десятилетия назад, нередко не могут реализовать свое право на жилище. Показательным в этом отношении является Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 16 апреля 2025 г. № 30-КАД25-1-К5 по делу инвалида, состоявшей на учете с 1970 года, но так и не обеспеченной жильем. Верховный Суд указал, что государство обязано создавать специальные правовые механизмы, имеющие целью предоставление инвалидам дополнительных преимуществ, и признал незаконным бездействие органа местного самоуправления, не направившего в уполномоченный региональный орган сведения об инвалиде для формирования списка получателей субсидий [7].

Данная проблема также получила освещение в статье А.Г. Магомедова. Он отмечает, что отсутствие в законодательстве четкого указания на сроки предоставления жилья осложняет решение этого вопроса, даже при наличии судебного решения о предоставлении жилья незамедлительно. Также автор предлагает законодательно установить максимальный срок предоставления жилья по договору социального найма, а регион мог бы определять самостоятельно, исходя из своих возможностей [10, с. 146].

Во-вторых, это проблема неопределенности разграничения компетенции между различными уровнями публичной власти. Органы местного самоуправления и органы государственной власти субъектов Российской Федерации нередко уклоняются от исполнения обязанностей, ссылаясь на отсутствие переданных полномочий. В доктрине эта коллизия получила всесторонний анализ. Данная проблема наглядно проявляется в деле, рассмотренном Петропавловск-Камчатским городским судом (решение от 22 апреля 2024 года по делу № 2-7823/2023). Суд установил, что истец – инвалид I группы – проживал в непригодном для проживания помещении и имел право на получение жилья, однако соответствующие органы не предприняли необходимых действий. В результате суд обязал предоставить истцу благоустроенное жилое помещение по договору социального найма [8]. Приведенный пример наглядно показывает, что неопределенность в распределении полномочий приводит к нарушению жилищных прав инвалидов и требует более четкого нормативного регулирования.

Также П.В. Старостина в своей работе подчеркивает, что нечеткость формулировок ст. 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» в части отнесения расходных обязательств по обеспечению жильем инвалидов, вставших на учет после 1 января 2005 г., порождает риски несбалансированности бюджетов и позволяет органам власти различного уровня перекладывать ответственность друг на друга [11, с. 54].

И в-третьих, можно выделить проблему зависимости реализации жилищных прав инвалидов от наличия бюджетного финансирования. На практике органы власти нередко отказывают в предоставлении жилья, ссылаясь на недостаточность средств. Показательным является решение № 2-1866/2020 2-1866/2020-М-742/2020 М-742/2020 от 26 февраля 2020 г. по делу № 2-1866/2020. Истец, страдающий тяжелой формой хронического заболевания,



включенного в перечень, дающий право на внеочередное предоставление жилья, получил отказ от администрации Якутска. Власти аргументировали это отсутствием финансирования из республиканского бюджета и тем, что обязанность предоставления жилья не относится к компетенции муниципалитета. Суд удовлетворил иск, указав, что истец как малоимущий гражданин, состоящий на учете нуждающихся и имеющий право на внеочередное предоставление жилья, в праве претендовать на отдельное жилое помещение по договору социального найма [9]. Данный пример наглядно показывает, что привязка реализации жилищных прав к бюджетной обеспеченности фактически ограничивает их осуществление и требует совершенствования механизмов межбюджетного финансирования.

Также эта проблема не осталась без внимания научного сообщества. П.В. Старостина в своей работе рассматривает правовые пробелы в сфере финансирования обязательств по обеспечению инвалидов жильем и их влияние бюджетную систему Российской Федерации. Автор отмечает, что нечетко прописанное расходное обязательство по внеочередному предоставлению жилья инвалидам создает неопределенность в распределении бюджетных средств между уровнями власти [11, с. 54].

Проведенный анализ нормативного правового регулирования и судебной практики в сфере обеспечения жилищных прав инвалидов позволяет сделать вывод о том, что в Российской Федерации сформирована достаточно разветвлённая система правовых гарантий, включающая нормы федерального законодательства, подзаконные акты и региональные меры социальной поддержки. Вместе с тем эффективность реализации указанных гарантий на практике остаётся недостаточной.

В целях совершенствования правового регулирования представляется целесообразным: уточнить разграничение полномочий между федеральными, региональными органами государственной власти и органами местного самоуправления в части обеспечения инвалидов жилыми помещениями, с установлением прямых и безусловных обязанностей соответствующих уровней власти; совершенствовать механизм межбюджетного финансирования, обеспечив гарантированное и целевое финансирование мероприятий по предоставлению жилья инвалидам, исключающее возможность отказа по мотиву отсутствия бюджетных средств; установить более жесткие сроки предоставления жилых помещений для отдельных категорий инвалидов, нуждающихся во внеочередном обеспечении жильём, с усилением контроля за их соблюдением и развивать судебный и административный контроль, направленный на предупреждение нарушений жилищных прав инвалидов, включая повышение ответственности должностных лиц за необоснованные отказы в предоставлении жилья.

Таким образом, дальнейшее развитие законодательства должно быть направлено на усиление гарантий реального, а не формального обеспечения жилищных прав инвалидов, а также на устранение существующих организационных и финансовых барьеров их реализации.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации № 1 от 3 января 2005 г. (Части I-II) – Ст. 14.
2. Федеральный закон от 24.11.1995 № 181-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации № 48 от 27 ноября 1995 г. – Ст. 4563.
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» // Собрание законодательства Российской Федерации № 6 от 6 февраля 2006 г. – Ст. 702.



4. Постановление Правительства Российской Федерации от 09.07.2016 № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов» // Собрание законодательства Российской Федерации № 30 от 25 июля 2016 г. – Ст. 4914.

5. Приказ Министерства здравоохранения РФ от 29 ноября 2012 г. N 987н «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире».

6. «Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации N 4 (2021)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2022).

7. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 16.04.2025 N 30-КАД25-1-К5 (УИД 09RS0001-01-2023-002311-81).

8. Решение суда общей юрисдикции № 2-7823/2023 от 22 апреля 2024 г. по делу № 2-7823/2023 // Судебные и нормативные акты РФ. – URL: [https://sudact.ru/regular/doc/17bqCz8vIpo6/] (дата обращения: [20.04.2026]).

9. Решение суда общей юрисдикции № 2-1866/2020 от 26 февраля 2020 г. по делу № 2-1866/2020 // Судебные и нормативные акты РФ. – URL: [https://sudact.ru/regular/doc/vXzFH5WkHBo6/] (дата обращения: [20.04.2026]).

10. Магомедова, А. Г. Проблемы реализации права инвалидов на получение жилья по договору социального найма / А. Г. Магомедова // Вопросы российского и международного права. – 2021. – Т. 11, № 12А. – С. 143-149. – DOI 10.34670/AR.2022.47.56.013. – EDN NMGZWG.

11. Старостина Полина Владимировна Правовые коллизии и их последствия для бюджетной деятельности государства: на примере обеспечения жилищных прав инвалидов // Вестник Университета имени О. Е. Кутафина. 2019. №7 (59). – С. 48-56. (дата обращения: 22.04.2026).

