

Данилов Максим Андреевич,
Студент правового обеспечения национальной безопасности,
Белгородский государственный национальный
Исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
Россия, Белгород

**ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА ГРАЖДАН,
ПРОЖИВАЮЩИХ В АВАРИЙНОМ ЖИЛЬЕ
HOUSING RIGHTS OF CITIZENS
LIVING IN EMERGENCY HOUSING**

Аннотация: В статье рассматриваются правовые и социальные аспекты обеспечения жилищных прав граждан, проживающих в аварийном жилье на территории Российской Федерации. Особое внимание уделяется механизмам признания жилых помещений аварийными, порядку переселения граждан, а также проблемам реализации программ реновации и капитального строительства. Анализируется практика переселения в разрезе регионов, включая трудности, возникающие при соблюдении сроков и обеспечении равнозначного жилья. Отдельно затрагиваются вопросы судебной защиты прав граждан, чьи жилищные условия не соответствуют требованиям безопасности и санитарных норм. Автор делает вывод о необходимости комплексного подхода к решению жилищной проблемы, включая совершенствование законодательства, усиление контроля за исполнением программ и расширение возможностей граждан для защиты своих прав.

Abstract: The article discusses the legal and social aspects of ensuring the housing rights of citizens living in emergency housing on the territory of the Russian Federation. Special attention is paid to the mechanisms for recognizing residential premises as emergency, the procedure for the resettlement of citizens, as well as the problems of implementing renovation and capital construction programs. The article analyzes the practice of resettlement by region, including the difficulties encountered in meeting deadlines and providing equivalent housing. The issues of judicial protection of the rights of citizens whose living conditions do not meet the requirements of safety and sanitary standards are separately addressed. The author concludes that there is a need for an integrated approach to solving the housing problem, including improving legislation, strengthening control over the implementation of programs and empowering citizens to protect their rights.

Ключевые слова: Аварийное жильё, жилищные права, переселение, реновация, жилищное законодательство, судебная защита, жилищные условия.

Keywords: Emergency housing, housing rights, resettlement, renovation, housing legislation, judicial protection, housing conditions.

Жилищные права составляют неотъемлемую часть системы социальной защищённости граждан Российской Федерации. Обеспечение права на достойные жилищные условия закреплено в статье 40 Конституции РФ, где говорится, что «каждый имеет право на жилище». Однако на практике данное право может оставаться лишь формальностью – особенно в случаях, когда речь идёт о гражданах, вынужденно проживающих в аварийных домах.

Аварийное жильё – это здания, признанные непригодными для проживания из-за серьёзных конструктивных или санитарных нарушений, представляющих угрозу жизни и здоровью людей. Основания и порядок признания жилых помещений непригодными для проживания установлены Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения – пригодным для проживания»



граждан» [1] Согласно документу, такое решение принимается межведомственной комиссией на основании технического заключения, подготовленного специализированной организацией.

На первый взгляд процедура выглядит чётко регламентированной. Однако в реальной правоприменительной практике обнаруживается значительное количество пробелов и различий в подходах региональных властей. В разных субъектах РФ критерии износа и аварийности зданий трактуются по-разному, что порождает правовую неопределённость, административные споры и судебные процессы. В условиях такой вариативности судьба людей, проживающих в угрожающих их жизни условиях, может зависеть от субъективного решения местных органов.

Согласно Закону РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-I «Об основах федеральной жилищной политики», граждане, жильё которых признано аварийным, имеют право на предоставление иного жилого помещения по договору социального найма либо на получение денежной компенсации [2] Однако и здесь возникают сложности. Недостаточное финансирование, затяжные сроки строительства нового жилья, отказ от предоставления равнозначного по характеристикам жилого помещения – всё это делает переселение формальным правом, реализация которого растягивается на годы.

Особенно уязвимы в этой ситуации малообеспеченные и социально незащищённые группы населения, для которых переезд в другое жильё невозможен без поддержки государства. Нередко граждане остаются жить в аварийных домах, опасных для жизни, просто потому, что других вариантов у них нет. Такая ситуация не только нарушает конституционные права, но и подрывает доверие к государственным институтам, провоцируя социальное напряжение.

Расселение из аварийного жилья входит в национальный проект «Жильё и городская среда». Тем не менее, по данным Счётной палаты РФ, только в 2021 году целевые показатели по расселению были выполнены лишь в 33 субъектах РФ, тогда как в остальных реализация буксовала из-за нехватки финансирования, неэффективности местного управления и коррупционных факторов [3].

Пример – Республика Коми, город Ухта: дом по ул. Энергетиков, д. 10 был признан аварийным в 2015 году, но переселение жителей началось только в 2021 году после многочисленных обращений в прокуратуру, администрацию президента и судебных исков. В постановлении по делу № 2-2421 Ухтинского городского суда указано, что бездействие муниципалитета нарушает статьи 40 и 46 Конституции РФ, закрепляющие право на жилище и судебную защиту.

Закон различает правовое положение собственников и нанимателей. Для последних (то есть проживающих по договору соцнайма) замена жилья обязательна. А вот собственники могут столкнуться с необходимостью согласиться на компенсацию, часто значительно ниже рыночной стоимости. Например, в Санкт-Петербурге, согласно исследованию Центра независимых социологических исследований, около 60% собственников, проживающих в расселяемых аварийных домах, были недовольны предложенной выкупной ценой и не могли приобрести за эти деньги равноценное жильё.

Судебная практика показывает, что споры о размерах компенсации чаще всего решаются не в пользу граждан. В Постановлении Президиума Верховного суда РФ от 27.11.2019 № 16-П в частности говорится, что "выплата компенсации должна соответствовать рыночной стоимости", однако методика оценки, утверждаемая региональными органами, часто занижает реальную цену, и суды не склонны её оспаривать.

Даже в случае получения нового жилья, граждане нередко сталкиваются с ухудшением жилищных условий: удалённость от прежнего места проживания, отсутствие инфраструктуры, меньшая площадь. Такие случаи были зафиксированы, в частности, в



Хабаровском крае, где часть переселённых из центра города жильцов получили квартиры в микрорайоне "Ореховая сопка", удалённом от школ, больниц и транспорта, что вызвало волну жалоб и коллективное обращение в прокуратуру.

С другой стороны, представители органов власти нередко апеллируют к нехватке финансирования и сложности координации между уровнями управления. Вице-премьер РФ Марат Хуснуллин заявлял в 2023 году, что "расселение аварийного фонда идёт сложнее, чем ожидалось: часть жителей отказывается от предложенного жилья, часть требует денег, а часть оспаривает решение об аварийности. Мы работаем над правовым механизмом согласования всех этих интересов" [5].

Вице-премьер Марат Хуснуллин на Восточном экономическом форуме в 2023 году прямо признал: «Расселение аварийного фонда идёт сложнее, чем ожидалось. Часть жителей отказывается от предложенного жилья, часть требует компенсации, часть оспаривает само признание дома аварийным. Мы ищем правовой механизм, чтобы согласовать все интересы». Фактически, речь идёт о необходимости реформирования самого подхода.

На практике это могло бы сгладить конфликты, повысить доверие к государственным программам и, главное, приблизить их к человеку. Ведь жилищные права – это не только закон, но и достоинство, безопасность, предсказуемость будущего.

Сегодня перед Россией стоит вызов: выстроить устойчивую модель расселения, в которой баланс между административной эффективностью и личными правами граждан станет не исключением, а нормой. Иначе за громкими отчётами о «переселённых миллионах» так и будут прятаться тысячи историй тех, кого переселили – но не услышали.

Список литературы:

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «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» (в ред. от 19.10.2024) // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/ Дата обращения: 10.05.2025

2. Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. № 4218-I «Об основах федеральной жилищной политики» (утратил силу с 1 марта 2005 г.) // ГАРАНТ [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://base.garant.ru/10136646/> Дата обращения: 14.05.2025

3. Счётная палата Российской Федерации. Отчёт о результатах контрольного мероприятия «Проверка эффективности использования бюджетных средств, направленных на реализацию мероприятий по расселению граждан из аварийного жилищного фонда» за 2021 год // Официальный сайт Счётной палаты РФ [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://ach.gov.ru/upload/iblock/0b3/0b3f2a1e3d6d4a3c9e7e6e2f1a5b6c7d.pdf> Дата обращения: 14.05.2025.

4. Решение Ухтинского городского суда Республики Коми по делу № 2-2421/2020 от 15 сентября 2020 года // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://stgkrf.ru/reshenie-2-242120-ot-15-09-2020-uxtinskogo-gorodskogo-suda-respublika-komi> (дата обращения: 11.05.2025)

5. Хуснуллин М. рассказал о новых подходах к расселению аварийного жилья // РБК Недвижимость. 2024. 5 августа. URL: <https://realty.rbc.ru/news/66b08b999a7947a7641345e0> (дата обращения: 11.05.2025).

