

Мальгин Илья Владимирович,
студент 4 курса Юридического института,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»
Malgin Ilya Vladimirovich,
4th year student of the Law Institute,
Belgorod State National Research University

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

**ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА
УГОЛОВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА НАРУШЕНИЯ
ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
FEATURES OF THE DEVELOPMENT OF THE INSTITUTE
OF CRIMINAL LIABILITY FOR VIOLATIONS
OF HOUSING LEGISLATION**

Аннотация. В статье анализируются актуальные проблемы уголовной ответственности за нарушения жилищного законодательства. Автор акцентирует внимание на следующих принципиальных аспектах: отсутствие законодательно закреплённых определений незаконного проникновения в жилище и форм согласия проживающих (ст. 139 УК РФ); формальный подход следствия к квалификации действий управляющих компаний, включая подделку протоколов собраний собственников; а также редкое применение уголовной ответственности за нарушения правил содержания домашних животных. Обосновывается необходимость внесения изменений в действующее жилищное законодательство.

Abstract. The article analyzes the current problems of criminal liability for violations of housing legislation. The author focuses on the following fundamental aspects: the lack of legally defined definitions of illegal entry into a dwelling and forms of consent of residents (Article 139 of the Criminal Code of the Russian Federation); the formal approach of the investigation to the qualification of actions by management companies, including the falsification of minutes of meetings of owners; and the rare use of criminal liability for violations of the rules for keeping pets. The article substantiates the need for changes to the current housing legislation.

Ключевые слова: Уголовная ответственность, незаконное проникновение в жилище, право на жилище, неприкосновенность жилища.

Keywords: Criminal liability, illegal entry into a dwelling, right to a dwelling, inviolability of a dwelling.

Институт уголовной ответственности за нарушения жилищного законодательства не теряет актуальности в силу наличия соответствующих случаев в правоприменительной



практике. Это подтверждается и статистическими данными, например, в Саратовской области за 3 месяца 2026 г. зарегистрировано 101 преступление в сфере жилищно-коммунального хозяйства (в аналогичном периоде прошлого года – 31) [6].

Уголовная ответственность в сфере жилищного законодательства строится на таких принципах, как неотвратимость наказания, индивидуализированный подход к виновному и необходимость полного возмещения причинённого ущерба. Под охрану государства в данном случае попадают конституционное право граждан на жилище, интересы социально уязвимых групп населения, а также общественные отношения, связанные с использованием жилого фонда. Несмотря на принимаемые меры по противодействию подобным преступлениям, в развитии института уголовной ответственности за нарушения в жилищной сфере сохраняется ряд серьёзных проблем. Именно эти проблемы и станут предметом данного исследования.

Начнем с проблемы квалификации нарушения неприкосновенности жилища. Центральное место в институте занимает ст. 139 УК РФ (нарушение неприкосновенности жилища) [1], Л.Н. Мокеров, обобщая позиции ученых, приходит к выводу, что под незаконным проникновением следует понимать вторжение в жилище при отсутствии законных оснований, а под проникновением против воли – без согласия проживающего лица [4, с. 139]. С этим трудно не согласиться, однако, как подчеркивает сам автор, законодательного закрепления эти дефиниции до сих пор не получили. Спорным остается и вопрос о формах выражения воли. Представляется обоснованной позиция Н.Ю. Акининой, которую приводит Л.Н. Мокеров: согласие на проникновение может быть выражено устно, письменно или конклюдентными действиями. Бессознательное состояние гражданина вряд ли можно расценивать как форму согласия [4, с. 139].

А.А. Лазарев выделяет ещё одну проблему: на практике уголовные дела зачастую заводят уже по факту самого проникновения, не принимая во внимание всю совокупность обстоятельств. Само понятие «проникновение» изначально несёт в себе противоправный оттенок и не должно подменять собой обычный визит [3, с. 162]. С такой позицией сложно согласиться, поскольку простой вход в помещение без дополнительных признаков далеко не всегда говорит о незаконности действий. Кроме того, автор рассматривает ситуации с применением технических устройств (видеокамер, «жучков») для скрытого сбора информации о жилище. По его утверждению, если виновный физически не присутствовал, подобные действия подлежат квалификации не по статье 139, а по статье 138.1 УК РФ (незаконный оборот спецсредств для негласного получения данных), что порождает конкуренцию уголовно-правовых норм [3, с. 163].

Отдельный блок трудностей связан с работой управляющих компаний. Е.В. Комаров обоснованно отмечает, что согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ «решения и протокол общего собрания собственников помещений в МКД являются официальными документами», а значит, «за подделку протокола ОСС помещений наступает уголовная ответственность, предусмотренная ч. 1 ст. 327 УК РФ» [2, с. 87]. Подобные фальсификации преследуют, как правило, две цели: получение материальной выгоды либо перевод многоквартирного дома под контроль определённой управляющей организации.

Критически важным представляется вывод Е.В. Комарова о формальном подходе следственных органов. Он прямо заявляет: «при квалификации содеянного руководителем УО, ни судами, ни следствием, не принимается во внимание тот факт, что помимо требований к осуществлению расчетов за ресурсы к УО, предъявляются требования по надлежащему содержанию общего имущества» [2, с. 90]. В результате «руководитель УО, совершая действия по исполнению одних нормативных документов, неизбежно нарушает требования других, при этом, законодателем не определен приоритет исполнения каждого требования» [2, с. 91]. С этой позицией трудно не согласиться, видится необходимым внесение изменений в



Жилищный кодекс РФ, где будет установлен приоритет обязательств перед ресурсоснабжающими организациями либо, напротив, перед обязательствами по содержанию общего имущества в аварийных ситуациях. Пока такого приоритета нет, любой руководитель управляющей компании находится под угрозой уголовного преследования, что противоречит принципу правовой определенности.

Отдельным, относительно новым аспектом института является ответственность за нарушения, связанные с домашними животными. В.Р. Якоб констатирует: «содержание домашних животных в многоквартирных домах – это распространенное явление, однако, оно может стать источником конфликтов между жильцами. Несоблюдение правил содержания животных приводит к нарушению санитарно-гигиенических норм, и создает шум и другие неудобства» [5, с. 105]. Здесь могут наступать три вида ответственности: административная, гражданско-правовая и уголовная.

Что касается уголовной ответственности, В.Р. Якоб обоснованно отмечает, что она «наступает крайне редко и только в случаях причинения тяжкого вреда здоровью или смерти человека по неосторожности. Сам факт нарушения правил содержания, например, шум или загрязнение, не влечет уголовной ответственности» [5, с. 105]. Применяются ст. 118 УК РФ (причинение тяжкого вреда здоровью по неосторожности) и ст. 109 УК РФ (причинение смерти по неосторожности). При этом «неосторожность владельца должна быть доказана. Например, владелец знал о агрессивности собаки, но не принял мер предосторожности» [5, с. 106]. Такой подход видится оправданным, поскольку уголовное преследование за действия, связанные с животными, должно быть исключительной мерой. Отметим, что в последние годы количество таких конфликтов резко возросло, особенно в связи с содержанием крупных и потенциально опасных пород собак в малогабаритных квартирах.

Подводя итог, можно согласиться с выводом, что институт уголовной ответственности за нарушение жилищных правоотношений продолжает активно развиваться. Вместе с тем сохраняются проблемы, отмеченные представителями научного сообщества, а именно: отсутствие легальных определений ключевых терминов, конкуренция составов, а также формальный подход правоприменителей. Дальнейшее совершенствование института требует как законодательных уточнений, так и повышения квалификации сотрудников правоохранительных органов.

Список литературы:

1. «Уголовный кодекс Российской Федерации» от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 20.02.2026) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 14.04.2026).
2. Комаров, Е. В. Особенности уголовной ответственности руководителя управляющей компании за нарушение законодательства по содержанию многоквартирного дома / Е. В. Комаров // Актуальные вопросы фундаментальных и прикладных научных исследований : сборник научных статей по материалам IV Международной научно-практической конференции, Уфа, 01 марта 2024 года. – Уфа: Научно-издательский центр "Вестник науки", 2024. – С. 86-92.
3. Лазарев, А. А. Уголовная ответственность за нарушение неприкосновенности жилища: вопросы теории и практики / А. А. Лазарев // Право и общество в условиях глобализации: перспективы развития: Материалы Международной научно-практической конференции, Саратов, 12 декабря 2022 года / Под редакцией В.В. Бехер, Е.В. Левченко. Том Выпуск 11. – Саратов: Издательство "Саратовский источник", 2023. – С. 161-163.
4. Мокеров, Л. Н. Спорные вопросы квалификации нарушения неприкосновенности жилища / Л. Н. Мокеров // Современные проблемы науки, ОБЩЕСТВА и ОБРАЗОВАНИЯ: сборник статей II Международной научно-практической конференции, Пенза, 30 марта 2022 года. – Пенза: Наука и Просвещение (ИП Гуляев Г.Ю.), 2022. – С. 138-141.



5. Якоб, В. Р. Ответственность за нарушение правил содержания домашних животных в многоквартирном доме / В. Р. Якоб // Современные студенческие исследования : сборник статей III Международной научно-практической конференции, Пенза, 27 января 2025 года. – Пенза: Наука и Просвещение (ИП Гуляев Г.Ю.), 2025. – С. 104-106.

6. О состоянии преступности в сфере ЖКХ в Саратовской области за 3 месяца 2026 года: Прокуратура Саратовской области [Электронный ресурс] - Режим доступа. - URL: https://epp.genproc.gov.ru/ru/proc_64/mass-media/news/regional/e8461383/ (дата обращения: 14.04.2026).

