

СЕКРЕТАРЁВ Роман Викторович

кандидат философских наук, доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин, Институт права, Владивостокский государственный университет

БЕЛОВА Дарья Ивановна

магистрант, Институт права, Владивостокский государственный университет, независимый исследователь

КОМПЛЕКСНЫЙ МЕТОД ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ: ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ

Статья посвящена исследованию комплексного метода правового регулирования жилищных отношений, сочетающего инструменты частного и публичного права. Рассмотрены теоретические подходы к определению содержания и особенностей этого метода, проанализированы его преимущества и ограничения. Особое внимание уделено судебной практике, демонстрирующей применение комплексного подхода при решении вопросов, связанных с регистрацией прав собственности, переводом помещений из жилого в нежилое, обеспечением жилищных прав граждан в рамках комплексного развития территорий, а также предоставлением жилого помещения по договору найма из жилищного фонда социального использования. Авторы подчёркивают значимость комплексного метода как для верного применения жилищного законодательства, так и для повышения эффективности правового регулирования жилищных отношений.

Ключевые слова: жилищное право, жилищные отношения, комплексный метод, правовое регулирование, судебная практика, защита жилищных прав.

SEKRETARYOV Roman Viktorovich

Ph.D. in philosophical sciences, associate professor of Civil law disciplines sub-faculty, Vladivostok State University

BELOVA Daria Ivanovna

magister student, Institute of Law, Vladivostok State University, independent researcher

A COMPREHENSIVE METHOD OF LEGAL REGULATION OF HOUSING RELATIONS: THEORETICAL AND LEGAL ANALYSIS

The article examines the comprehensive method of legal regulation of housing relations, which combines private-law and public-law instruments. The authors discuss theoretical approaches to the content and specific features of this method and assess its advantages and limitations. Particular attention is paid to judicial practice in cases involving the registration of ownership rights, the conversion of residential premises into non-residential premises, the protection of citizens' housing rights within comprehensive territorial development, and the provision of residential premises under tenancy agreements within the social-use housing stock. The authors emphasize the importance of the comprehensive method for the proper application of housing legislation and for improving the effectiveness of legal regulation in the housing sphere.

Keywords: housing law, housing relations, comprehensive method, legal regulation, judicial practice, protection of housing rights.



Секретарёв Р. В.



Белова Д. И.

Методологические вопросы жилищного права сохраняют значение в силу того, что частный интерес собственника или пользователя жилого помещения нередко сталкивается с публичным режимом жилищного фонда. Применение только гражданско-правового либо только административно-правового подхода не всегда позволяет объяснить, какие обстоятельства должны иметь решающее значение для суда. В настоящей статье комплексный метод рассматривается как способ более точной оценки жилищных правоотношений.

А. О. Иншакова и О. А. Ковалёва справедливо указывают, что «действие жилищного законодательства распространяется на разнородные общественные отношения, к которым применяются различные методы правового регулирования» [1]. Предмет жилищного права охватывает как частные отношения (например, пользование жилыми помещениями), так и публичные (осуществление государственного жилищного

надзора и контроля). Например, перевод жилого помещения в нежилое требует одновременно согласования с органами местного самоуправления и соблюдения прав других собственников помещений в многоквартирном доме.

Жилищные отношения включают как горизонтальные связи между субъектами, основанные на равенстве сторон, так и вертикальные, предполагающие реализацию властных полномочий компетентных государственных органов [2]. Защита частных интересов граждан в этой сфере неразрывно связана с публичными задачами государства по обеспечению надлежащих условий проживания.

На методологическую важность выделения категории охранительных жилищных отношений обратили внимание д.ю.н. А.В. Мильков и С. И. Мухаметова. В их работе тонко подмечено: «...в науке жилищного права имеется пробел, относящийся к знаниям об охранительном взаимодействии субъектов жилищного права. Этот пробел требует устране-

ния». Однако конкретный способ устранения отмеченного пробела названные авторы не предложили [3].

Комплексный метод правового регулирования жилищных отношений прослеживается в судебной практике по следующим направлениям.

1. Приобретение права собственности на жилое помещение

Процесс приобретения права собственности на жилое помещение включает как частноправовые аспекты (договор купли-продажи – ст. 549 ГК РФ, договор дарения – ст. 572 ГК РФ), так и обязательную административную процедуру государственной регистрации перехода права в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в силу ст. 18 ЖК РФ.

Верховный Суд РФ в Определении от 1 октября 2024 г. по делу № 5-КГ24-87-К2 разрешил спор между Кирием М. Н. и Кирием А. Н., возникший в связи с неоформленным договором дарения квартиры. Истец ссылался на то, что квартира была передана ему отцом при жизни на основании нотариального договора, однако право собственности зарегистрировано не было, а после смерти дарителя имущество было включено в наследственную массу. Нижестоящие суды отказали в удовлетворении иска, сославшись на отсутствие регистрации. Верховный Суд отменил эти решения, указав, что факт заключения договора и передача квартиры подтверждаются доказательствами, а отказ в регистрации был связан с тяжёлым состоянием здоровья дарителя¹.

Определением Верховного Суда РФ от 14 декабря 2021 г. по делу № 5-КГ21-143-К2 был оставлен в силе судебный акт суда первой инстанции по спору между Ивановой Т.Н. и Департаментом городского имущества г. Москвы о признании права собственности на квартиру, переданную по договору дарения. Стороны подписали договор и акт приёма-передачи квартиры, однако регистрация не была осуществлена из-за внезапной госпитализации одаряемой и последующей смерти дарителя. Апелляционный суд отказал в удовлетворении иска, сославшись на отсутствие регистрации права и доказательств нахождения на иждивении, но Верховный Суд признал эти доводы юридически несущественными. Оставлено в силе решение первой инстанции о признании права собственности, поскольку факт передачи квартиры и наличие действительного договора подтверждались доказательствами².

Вместо формального применения ст. 18 ЖК РФ и ст. 223 ГК РФ Верховный Суд в качестве решающего критерия признал фактическое исполнение договора дарения и передачу владения квартирой. Такой подход позволил преодолеть чисто регистрационный формализм и защитить жилищное право гражданина, возникшее до смерти дарителя. Тем самым суд подтвердил приоритет фактической реализации жилищных прав над незавершённой административной процедурой.

Однако по общему правилу для возникновения права собственности на жилое помещение недостаточно заключить гражданско-правовой договор, поскольку юридическим фактом, влекущим переход права, является внесение записи в ЕГРН. И.А. Митрофанова справедливо отмечает, что даже включение в договор дарения условия о пожизненном про-

живании дарителя не исключает необходимости государственной регистрации перехода права собственности [4].

2. Перевод жилого помещения в нежилое

Процедура перевода предполагает соблюдение норм градостроительного права (подготовка технического паспорта, проекта переустройства), публичного права (получение разрешений органов местного самоуправления) и гражданского права (учёт прав иных собственников – ст. 288 ГК РФ) [5].

Судебная практика подтверждает, что при переводе жилого помещения в нежилое особое значение имеют не только требования Жилищного кодекса РФ (ст. 22–24), но и нормы градостроительного законодательства. Определением Верховного Суда РФ от 19 июня 2025 г. по делу № 306-ЭС25-218 был пересмотрен спор между индивидуальным предпринимателем Шмаковой А.П. и Администрацией города Ульяновска, касающийся перевода двух четырёхэтажных жилых домов в нежилые здания. Администрация отказала в согласовании перевода, сославшись на отсутствие проектной документации и экспертизы, а также документов, подтверждающих, что дома не используются для постоянного проживания. Суды трёх инстанций частично удовлетворили требования заявителя, обязав администрацию повторно рассмотреть заявления. Верховный Суд отменил эти решения, указав на необходимость установления фактического назначения объектов, их технических характеристик и соответствия требованиям безопасности и градостроительных норм³.

3. Комплексное развитие территории и защита прав собственников

В судебной практике особое внимание уделяется вопросу обеспечения эквивалентной компенсации собственникам. В Определении Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 13 января 2025 г. по делу № 88-142/2025 рассмотрена ситуация принудительного изъятия жилого помещения в рамках комплексного развития территории жилой застройки. Собственник аварийного жилья обратился в суд с требованием о взыскании рыночной стоимости изымаемого помещения и убытков с администрации городского округа «Город Архангельск». Администрация, ссылаясь на заключённый договор о комплексном развитии территории с застройщиком, настаивала на том, что надлежащим ответчиком по иску о выплате возмещения является именно застройщик, поскольку последний принял на себя соответствующие обязательства. Согласно графику реализации проекта выплата возмещения была запланирована на 2027–2028 годы. Суд кассационной инстанции подчеркнул, что решение об изъятии земельного участка и жилых помещений для муниципальных нужд принято органом местного самоуправления. Договор о комплексном развитии территории, заключённый между администрацией и застройщиком, регулирует исключительно отношения между его сторонами и не может изменять императивные требования жилищного законодательства о предварительном и равноценном возмещении собственнику при принудительном изъятии жилого помещения. Отсутствие заключённого с собственником договора о переходе права собственности не освобождает публично-правовое образование от обязанности выплатить возмещение. Таким образом,

1 Определение Верховного Суда РФ от 01.10.2024 № 5-КГ24-87-К2 // СПС «КонсультантПлюс»

2 Определение Верховного Суда РФ от 14.12.2021 № 5-КГ21-143-К2 // СПС «КонсультантПлюс»

3 Определение Верховного Суда РФ от 19.06.2025 № 306-ЭС25-218 // СПС «КонсультантПлюс»

кассационный суд подтвердил приоритет публично-правовых гарантий защиты прав собственников над условиями договора о комплексном развитии территории, направленными на привлечение внебюджетного финансирования⁴.

В Верховном суде Республики Коми по делу № 33-8414/2024 также подтвержден приоритет защиты жилищных прав: суд обязал администрацию произвести выкуп жилого помещения с выплатой компенсации, включающей стоимость самого жилья, долю в общем имуществе многоквартирного дома и понесённые убытки⁵.

В этих делах баланс публичных и частных интересов был реализован через судебную проверку двух ключевых критериев: соблюдения процедуры публичных слушаний и обеспечения эквивалентной компенсации собственнику (включая стоимость жилья, долю в общем имуществе и убытки).

При этом важную проблему обозначила Н. Н. Соколенко: «абсолютно не предусмотрен порядок действий при отсутствии согласия собственника на предложенные и зачастую кабальные условия таких соглашений, когда соответствующий уполномоченный орган диктует эти условия, а вторая сторона обязана только согласиться с ними, поскольку в законе НЕ предусмотрен порядок их согласования и утверждения в форме протокола разногласий к такому соглашению» [6].

4. Необходимость комплексного подхода проявляться при предоставлении жилого помещения по договору найма.

Это подтверждается делом Романцан, рассмотренным Верховным Судом РФ в 2024 году (№ 67-КГ24-1-К8)⁶. Гражданка и её сын на протяжении длительного времени проживали в помещении общежития, предоставленном по ордеру, и состояли на учёте как нуждающиеся в жилом помещении. После перехода здания в частную собственность они были выселены без предоставления иного жилья. Нижестоящие суды сочли такое выселение законным, сославшись на прекращение трудовых отношений. Однако Верховный Суд РФ указал на необходимость учитывать правовой статус проживающих. Соистцы были вселены на законных основаниях ещё до смены собственника, состояли на учёте как нуждающиеся и иного жилья не имели.

Вместе с тем указанные общественные отношения носили и частноправовой характер, поскольку предполагали элементы найма, правопреемства и ограничения права собственника. Верховный Суд РФ прямо указал на недопустимость одностороннего подхода. Без учёта публичных норм, которые действовали на момент предоставления помещения, невозможно было дать надлежащую правовую оценку самому факту пользования. Системный анализ частноправовых и публичных аспектов позволил суду защитить конституционное право граждан на жилище.

Проведённое исследование позволяет сделать вывод, что комплексный метод в жилищном праве имеет прикладное значение, поскольку суды при рассмотрении жилищных споров учитывают не только формальные требования закона, но и последствия принимаемого решения для граждан. В рассмотренной практике значение имеют фактическое ис-

полнение обязательств, законность вселения, длительность проживания, возможность получения равноценного возмещения и соблюдение публичных гарантий жилищных прав. Такой подход позволяет избежать чрезмерного формализма и точнее определить, какое решение действительно соответствует не только букве, но и духу жилищного законодательства.

Пристатейный библиографический список

1. Иншакова А. О., Ковалева О. А. Жилищное законодательство РФ и субъектов РФ: совместимость и пределы компетенции // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5: Юриспруденция. – 2016. – № 1 (30). – С. 106-112.
2. Манько О.В. Юридическая природа права граждан на жилище // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2023. – № 6 (155). – С. 114-121. – DOI: 10.24412/2227-7315-2023-6-114-121.
3. Милюков А. В., Мухаметова С. И. Охранительные жилищные правоотношения: постановка проблемы // Право и государство: теория и практика. – 2020. – № 11 (191). – С. 213-216. – DOI: 10.47643/1815-1337_2020_11_213.
4. Митрофанова И. А. Право пожизненного проживания дарителя как условие в договоре дарения // Актуальные проблемы российского права. – 2021. – Т. 16. № 9 (130). – С. 76-81. – DOI: 10.17803/1994-1471.2021.130.9.076-081.
5. Минеев В. А., Ефремов Е. Н., Наумкина А. В. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое: проблемы реализации // Символ науки: международный научный журнал. – 2022. – № 5-1. – С. 44-48.
6. Соколенко Н. Н. Реновация как способ отмены института частной собственности // Пробелы в российском законодательстве. – 2021. – Т. 14. № 6. – С. 162-170.

4 Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 13.01.2025 N 88-142/2025 // СПС «КонсультантПлюс».

5 Апелляционное определение Верховного Суда Республики Коми от 19.12.2024 № 33-8414/2024 // СПС «КонсультантПлюс».

6 Определение Верховного Суда РФ от 09.04.2024 № 67-КГ24-1-К8 // СПС «КонсультантПлюс»