ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА

Дата поступления рукописи в редакцию: 16.02.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 23.03.2026 г.
DOI: 10.24412/2224-9133-2026-2-69-72

МЫСЛИНСКАЯ Ксения Андреевна,
студентка 3 курса магистратуры,
Института открытого образования,
Финансовый университет при Правительстве
Российской Федерации,
e-mail: ksenia.myslinskaya@yandex.ru

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЕНОВАЦИИ

Аннотация. *Статья посвящена актуальным проблемам правового регулирования института реновации жилищного фонда в Российской Федерации. На основе анализа действующего законодательства, судебной практики и регионального опыта (на примере города Москвы) выявляются системные правовые коллизии. Автор исследует механизм принудительного включения домов в программу по решению большинства собственников, проблемы оспаривания нормативных актов и решений общих собраний, а также несоответствие новой инфраструктуры ожиданиям жителей. В статье предложены конкретные пути совершенствования законодательства, включая внесение изменений в Жилищный кодекс РФ для введения механизма альтернативного участия в реновации, разработку федеральных стандартов комфортности городской среды и создание инфраструктурных «дорожных карт». Цель работы – сформулировать научно обоснованные предложения по созданию правовой модели, обеспечивающей как эффективное обновление жилищного фонда, так и надежную защиту конституционных прав граждан.*

Ключевые слова: *реновация, жилищный фонд, правовое регулирование, неприкосновенность собственности, жилищные права, комплексное развитие территорий, Жилищный кодекс РФ, градостроительная политика.*

MYSLINSKAYA Ksenia Andreevna,
3rd year Master's degree student, Institute of Open Education,
Financial University under the Government of the Russian Federation

PROBLEMS AND PROSPECTS FOR IMPROVING THE LEGAL REGULATION OF RENOVATION

Annotation. *The article is devoted to current problems of legal regulation of the housing stock renovation institution in the Russian Federation. Based on the analysis of current legislation, judicial practice and regional experience (using the example of Moscow), systemic legal conflicts have been identified related to the violation of the principle of inviolability of private property, insufficient protection of housing rights of citizens, and deterioration of living conditions after relocation. The author examines the mechanism for the forced inclusion of houses in the program by decision of the majority of owners, problems of challenging regulatory acts and decisions of general meetings, as well as the discrepancy between the new infrastructure and the expectations of residents. The article proposes specific ways to improve legislation, including amendments to the Housing Code of the Russian Federation to introduce a mechanism for alternative participation in renovation, the development of federal standards for the comfort of the urban environment and the creation of infrastructure «road maps». The purpose of the work is to formulate scientifically based proposals for creating a balanced legal model that ensures both effective renewal of the housing stock and reliable protection of the constitutional rights of citizens.*

Key words: *renovation, housing stock, legal regulation, inviolability of property, housing rights, integrated territorial development, Housing Code of the Russian Federation, urban planning policy.*

Введение

Преобразование застроенных территорий в рамках программ реновации представляет собой один из наиболее значимых и социально ориентированных аспектов современной жилищной и градостроительной политики Российской Федерации. Актуальность темы обусловлена масштабом происходящих преобразований, затрагивающих права и законные интересы больших групп граждан, а также наличием существенных правовых коллизий, препятствующих гармоничному сочетанию публичных целей обновления городской среды с конституционными гарантиями защиты частной собственности и жилищных прав. При этом, несмотря на пристальное внимание исследователей к жилищной политике и градостроительному регулированию, вопросы выработки адекватных правовых механизмов, способных минимизировать социальные конфликты в ходе реновации, остаются дискуссионными. Исследователи обоснованно указывают на ряд нерешенных системных проблем, сопровождающих процесс реновации, далеко не все из которых решаются исключительно на нормативном уровне [3, с. 23].

Целью настоящей статьи является анализ ключевых проблемных аспектов правового регулирования института реновации, выявленных на основе изучения федерального и регионального законодательства, а также судебной практики, и разработка предложений по его совершенствованию.

Для достижения указанной цели были поставлены задачи по исследованию коллизии между принципом неприкосновенности собственности и коллективным волеизъявлением, оценке эффективности судебной защиты прав несогласных собственников, анализу качественных аспектов предоставляемого жилья и формированию концептуальных направлений модернизации нормативной базы.

Методы

Методологическую основу работы составили системный, формально-юридический и сравнительно-правовой методы. Системный метод позволил рассмотреть реновацию как комплексный правовой феномен, находящийся на пересечении жилищных, земельных и градостроительных отношений. Посредством формально-юридического метода осуществлен детальный анализ положений Конституции Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Закона Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации». Сравнительно-правовой метод был использован для сопоставления правовых конструкций, применяемых в столичном регионе, с общими федеральными нормами, а также для рассмотрения возможностей рецепции отдельных элементов зарубежного опыта.

Результаты

Проведенное исследование позволяет констатировать, что действующая правовая модель реновации, наиболее полно реализованная в городе Москве, содержит ряд внутренних противоречий, порождающих устойчивые проблемные ситуации. В первую очередь, вызывает правовые вопросы механизм легитимации включения многоквартирного дома в программу реновации. Из содержания статьи 7.3 Закона Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» следует, что основанием для возникновения обязанности каждого собственника заключить договор о переходе права собственности является решение, принятое на общем собрании большинством не менее двух третей голосов.

Подобная конструкция, при которой частноправовое волеизъявление большинства трансформируется в публично-правовое основание для ограничения права собственности меньшинства, порождает фундаментальную коллизию с принципом неприкосновенности собственности, закрепленным в статье 35 Конституции Российской Федерации. Указанная правовая неопределенность усугубляется сложившейся судебной практикой, в рамках которой попытки оспаривания нормативных актов, устанавливающих такой порядок, систематически отклоняются.

Показательным примером является решение Московского городского суда от 16 июня 2017 года по делу № 3а-849/2017, которым было отказано в удовлетворении заявления о признании недействующим постановления Правительства Москвы, регламентирующего учет мнения населения по проекту реновации. Впоследствии аналогичные заявления оставлялись без рассмотрения со ссылкой на позицию высших судебных инстанций о недопустимости повторного оспаривания одного и того же акта, что, как представляется, может создавать неоправданные препятствия для доступа к правосудию.

Наряду с этим, процедура судебного оспаривания решений общих собраний собственников, предусмотренная статьей 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, также демонстрирует ограниченную эффективность. Судебный контроль, как правило, фокусируется на формальном соблюдении процедуры голосования, оставляя за рамками рассмотрения вопрос о материальной обоснованности и целесообразности сноса конкретного дома, а также о качественных характеристиках предоставляемого взамен жилого помещения.

Приведем пример: по иску о признании недействительными решений собрания, на котором меньшинство собственников попыталось оформить отказ от включения дома в программу, несмотря на предварительное положительное волеизъявление большинства, выраженное иным способом, было принято решение в пользу истцов. Суд удовлетворил иск, указав исключительно на нарушение кворума, не анализируя социально-экономические аргументы сторон. Такой подход органов судебной власти наглядно демонстрирует, что судебная защита становится доступной лишь при наличии очевидных процедурных нарушений, не затрагивая сути конфликта интересов.

Подтверждением изложенного также служит определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 2 сентября 2025 года по делу № 8Г-22845/2025, где спор о количестве комнат в предоставляемом помещении был разрешен только на основе анализа проектной документации, без учета фактически сложившегося порядка пользования.

Отдельного внимания заслуживает проблема обеспечения не количественного, а качественного соответствия условий проживания после переселения ранее сложившемуся уровню жизни. Действующие гарантии, закрепленные в статье 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, сконцентрированы на параметрах площади и количества комнат. Между тем, переселение из исторически сформировавшейся малоэтажной застройки в современные многоэтажные жилые комплексы сопряжено с кардинальным изменением характеристик городской среды: плотности населения, транспортной нагрузки, обеспеченности объектами социальной инфраструктуры и рекреационными пространствами, на что справедливо указывает Н.Ю. Челышева [1, с. 10].

Также, как верно отмечает Н.Ю. Улицкая, запрос жителей районов реновации на создание в шаговой доступности детских садов, поликлиник и спортивных объектов далеко не всегда удовлетворяется синхронно со сдачей жилья, что порождает длительный период социальной дискомфортности [2, с. 35]. Подобная ситуация указывает на имеющийся разрыв между зафиксированными в нормативном акте правовыми гарантиями и фактическими условиями реализации права на благоприятную среду обитания.

Обсуждение

Обозначенный комплекс проблем указывает на необходимость глубокой концептуальной доработки правовых основ реновации, выходящей за рамки частных корректировок. Представляется обоснованным, что совершенствование регулирования должно развиваться по нескольким взаимосвязанным направлениям, ориентированным на внедрение большей гибкости, предсказуемости и социальной ориентированности процедур.

Первостепенное значение имеет поиск правовых средств для смягчения коллизии между коллективным решением и индивидуальным правом собственности. В качестве одного из потенциальных механизмов можно предложить внесение изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, а именно – дополнение статьи 32.1 новой частью, предусматривающей возможность альтернативного участия для значительной доли несогласных собственников. Речь может идти о процедуре, в рамках которой при наличии волеизъявления против включения дома в программу со стороны, например, одной четверти всех собственников, уполномоченный орган обязан инициировать проведение независимой технической экспертизы.

Целью такой экспертизы должно стать установление возможности безопасной реконструкции или модернизации части здания, в которой расположены помещения указанных собственников, без осуществления полного сноса. В случае положительного заключения экспертов данным собственникам может быть предоставлено право сохранить свое жилье при условии заключения соглашения о проведении и финансировании необходимых работ за счет средств программы реновации.

Подобная модель, элементы которой наблюдаются в практике некоторых европейских стран [4, с. 577], позволила бы соблюсти принцип соразмерности вмешательства, предлагая менее радикальную альтернативу принудительному изъятию и тем самым усиливая легитимность всего процесса.

Наряду с этим, назрела потребность в выходе за рамки исключительно количественных критериев оценки равноценности предоставляемого жилья. Целесообразно разработать и закрепить на уровне федерального законодательства комплексные стандарты качества городской среды, обязательные для применения при реализации программ комплексного развития территорий. Данные стандарты должны включать не только параметры энергоэффективности и благоустройства, но и нормативы обеспеченности парковочными местами, объектами социальной инфраструктуры, показатели минимальной озелененности и предельно допустимой плотности застройки.

Закрепление подобных требований, например, в постановлении Правительства Российской Федерации, позволило бы трансформировать гарантии для граждан в плоскость обеспечения

реального качества жизни. Кроме того, для каждого реновируемого квартала должна в обязательном порядке утверждаться и публиковаться так называемая инфраструктурная дорожная карта – детальный график синхронного ввода в эксплуатацию всех запланированных объектов социального, транспортного и коммунального назначения, привязанный к этапам заселения новых домов.

Помимо этого, важным аспектом совершенствования является усиление элементов общественного участия и прозрачности на стадии планирования. Одним из необходимых решений, как представляется, должно стать формирование советов микрорайонов на стадии проектирования, в состав которых должны входить представители застройщика, администрации, муниципальных депутатов, представителей общественности из числа участников реновации. Подобные структуры могли бы осуществлять предварительное обсуждение проектов планировки и благоустройства, вносить предложения по учету местной специфики и осуществлять последующий общественный контроль за соблюдением утвержденных стандартов и сроков. Институционализация такого диалога способствовала бы формированию отношения к реновации не как к директивному мероприятию, а как к совместному проекту по созиданию комфортной среды проживания.

Выводы

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о том, что современное правовое регулирование реновации жилищного фонда, при всех его несомненных достижениях в деле обновления городской инфраструктуры, характеризуется наличием системных правовых дефектов. Эти пробелы проявляются в недостаточной защищенности права частной собственности от ограничений, основанных на воле большинства, в формализме судебного контроля за решениями общих собраний, а также в узком, количественном понимании гарантий предоставления равнозначного жилья, игнорирующем качество формируемой городской среды.

Для преодоления указанных противоречий необходима целенаправленная работа законодателя по модернизации нормативной базы. Перспективными направлениями такой работы видятся: имплементация в Жилищный кодекс Российской Федерации гибкого механизма альтернативного участия, позволяющего учитывать интересы значительного меньшинства собственников; разработка и законодательное закрепление комплексных федеральных стандартов качества городской среды для территорий комплексного развития; а также нормативное оформление процедур углубленного общественного участия и инфраструктурного планирования на всех этапах реализации реновационных программ.

Реализация данных предложений могла бы способствовать формированию более справедливой и социально приемлемой правовой модели реновации, в большей степени соответствующей конституционным принципам защиты прав человека и гражданина.

Список литературы:

[1] Челышева Н.Ю. Проблемы защиты права частной собственности в условиях реализации мероприятий программы комплексного развития // Журнал предпринимательского и корпоративного права. 2024. № 4. С. 8-13.

[2] Улицкая Н.Ю., Толстова Т.В., Аширова Т.Г. Реновация жилья // Вектор экономики. 2018. № 4(22). С. 35-42.

[3] Пожидаев В.Е. История принятия и критика закона о реновации жилищного фонда в г. Москве // Право и политика. 2022. № 5. С. 21-27.

[4] Денисова Е.Л. Отечественный и зарубежный опыт правового экспериментирования в сфере реновации жилищного фонда // Юридическая техника. 2025. № 19. С. 576-580.

References:

[1] Chelysheva N.Yu. Problems of Protection of Private Property Rights in the Context of Implementation of Comprehensive Development Program Activities//Journal of Business and Corporate Law. 2024. № 4. S. 8-13.

[2] Ulitskaya N.Yu., Tolstova T.V., Ashirova T.G. Housing renovation//Economy vector. 2018. № 4(22). S. 35-42.

[3] Pozhidaev V.E. The history of the adoption and criticism of the law on the renovation of the housing stock in Moscow//Law and Politics. 2022. № 5. S. 21-27.

[4] Denisova E.L. Domestic and foreign experience in legal experimentation in the field of housing renovation//Legal technology. 2025. № 19. S. 576-580.