

# ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ВЕШНЫЕ ПРАВА

---

Дата поступления рукописи в редакцию: 23.06.2026 г.  
Дата принятия рукописи в печать: 20.07.2026 г.

DOI: 10.24412/2224-9133-2026-6-101-104

**ХАДЖИМУРАД Шамильевич Ибрагимов,**  
Образовательное учреждение профсоюзов высшего образования  
«Академия труда и социальных отношений»,  
Аспирант, Москва, Россия,  
e-mail: churekovaa@inbox.ru

## **ЗАЩИТА ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ РЕНОВАЦИИ: ПРОБЛЕМЫ СУДЕБНОГО КОНТРОЛЯ И НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

**Аннотация.** В статье рассматриваются проблемы защиты прав собственников жилых помещений при реализации программ реновации. Особое внимание уделяется соотношению публичного интереса в обновлении городской среды и частного интереса собственника в сохранении имущества и жилищной стабильности. Анализируются недостатки действующей модели судебного контроля, при которой проверка зачастую ограничивается формальными обстоятельствами включения дома в программу. Обосновывается необходимость перехода к содержательной оценке соразмерности вмешательства, качества предоставляемого жилья, доступности предварительной судебной защиты и учета зарубежного опыта, основанного на вовлечении жителей и многоуровневых компенсационных гарантиях.

**Ключевые слова:** реновация, защита права собственности, судебный контроль, публичный интерес, равнозначное жилье, переселение, зарубежный опыт, жилищные гарантии.

**KHADZHIMURAD Shamilevich Ibragimov,**  
Educational Institution of Higher Education Trade Unions  
“Academy of Labor and Social Relations”,  
Postgraduate Student Moscow, Russia

## **PROTECTION OF THE RIGHTS OF RESIDENTIAL PREMISES OWNERS IN THE IMPLEMENTATION OF RENOVATION PROGRAMS: PROBLEMS OF JUDICIAL REVIEW AND DIRECTIONS FOR IMPROVING LEGISLATION**

**Annotation.** The article addresses the protection of owners' rights in housing renovation programs. Particular attention is paid to the balance between the public interest in urban renewal and the private interest of owners in preserving their property and housing stability. The author analyses shortcomings of the current model of judicial review, which often focuses on formal inclusion of a building in a program. The article substantiates the need for substantive proportionality review, assessment of the quality of substitute housing, access to preventive judicial remedies and adaptation of foreign experience based on resident participation and multi-level compensation safeguards.

**Key words:** renovation, protection of ownership, judicial review, public interest, equivalent housing, resettlement, foreign experience, housing safeguards.

### **Введение**

Реализация программ реновации неизбежно затрагивает право частной собственности,

право на жилище и интересы граждан в сохранении привычной социальной среды. В отличие от обычных градостроительных решений, ренова-

ция воздействует не только на территорию, но и на конкретные субъективные права: собственник лишается прежнего объекта, вынужден участвовать в переселении и зависит от качества публично организованного замещения жилья.

В научной литературе справедливо указывается на противоречивость реновации: с одной стороны, она направлена на обновление устаревшего жилищного фонда; с другой стороны, ее реализация может сопровождаться ограничением прав собственников, особенно тех, кто не поддерживал включение дома в программу. Поэтому центральной задачей правового регулирования становится не отрицание публичного интереса, а создание такого механизма защиты, который обеспечивал бы справедливый баланс между интересами города и правами отдельного гражданина.

Цель статьи заключается в выявлении основных проблем защиты прав собственников при реновации и разработке предложений по усилению судебных и внесудебных гарантий.

### **Материалы и методы**

Методологическую основу исследования составили общенаучные и специальные юридические методы. Метод анализа и синтеза применялся при выявлении основных проблем судебной защиты собственников при реализации программ реновации. Формально-юридический метод использован при оценке содержания правовых гарантий, а сравнительно-правовой метод — при обращении к зарубежному опыту обновления жилого фонда. Особое значение имел метод правового моделирования, позволивший сформулировать предложения по усилению судебного контроля и внесудебных процедур урегулирования споров.

### **Обсуждение результатов.**

#### **1. Конфликт публичного и частного интереса**

Публичный интерес в реновации выражается в улучшении городской среды, повышении безопасности жилья, рациональном использовании территории, развитии социальной и транспортной инфраструктуры. Такой интерес является легитимным, поскольку состояние жилищного фонда влияет на качество жизни не только собственников конкретного дома, но и неопределенного круга жителей города. Однако легитимность цели не означает автоматической допустимости любого ограничения права собственности.

Частный интерес собственника имеет несколько уровней. Первый уровень — имущественный: сохранение стоимости недвижимости и недопущение экономического ущерба. Второй уровень — жилищный: возможность продолжать

проживание в сопоставимых условиях. Третий уровень — социальный: сохранение связей с районом, медицинскими учреждениями, образовательными организациями, работой, родственниками. Четвертый уровень — процедурный: право быть услышанным и право на эффективное оспаривание решений, затрагивающих имущество. Если учитывать только имущественную стоимость квартиры, значительная часть содержания права собственности остается вне защиты.

Особую проблему создает механизм принятия решения большинством жителей. Голосование способно легитимировать программу в отношении дома, но оно не должно полностью поглощать права несогласного меньшинства. Большинство не вправе распоряжаться индивидуальным правом собственности каждого участника жилищных отношений. Поэтому решение большинства должно запускать процедуру, но не освобождать публичную власть от обязанности доказать соразмерность вмешательства и обеспечить индивидуальные гарантии.

#### **2. Недостатки судебной защиты**

Судебная защита по спорам, связанным с реновацией, на практике часто строится вокруг формальных вопросов: имелось ли нормативное основание программы, соблюден ли порядок голосования, включен ли дом в утвержденный перечень, предложено ли жилое помещение, соответствующее установленным минимальным параметрам. Такой подход снижает интенсивность защиты, поскольку самые существенные для гражданина вопросы — качество замещающего жилья, удобство расположения, фактическая пригодность, последствия переселения — могут оставаться за пределами судебной оценки.

Формальный судебный контроль особенно опасен на стадии до переселения. Если гражданин может эффективно оспорить нарушение только после фактической утраты прежнего жилья, защита становится запоздалой. Вещное право требует превентивной охраны, поскольку восстановление прежнего положения после сноса дома практически невозможно. Следовательно, собственник должен иметь доступ к судебной защите до совершения необратимых действий: заключения договора о передаче, государственной регистрации прекращения права, выселения, сноса дома [2].

Еще одна проблема состоит в неопределенности предмета доказывания. В спорах о реновации суду необходимо оценивать не только законность административного акта, но и гражданско-правовые последствия замещения. В предмет доказывания должны входить сведения о характеристиках прежнего и нового жилья, рыночной и потребительской стоимости, транспортной доступности, наличии обременений, пра-

вах проживающих лиц, сроках переселения, качестве отделки, технической готовности дома. Без такой оценки судебная защита превращается в проверку документов, а не в защиту права.

Наконец, следует учитывать, что собственник находится в более слабом положении по сравнению с публичным субъектом, располагающим информацией о проекте, сроках строительства, технических характеристиках дома, финансировании и дальнейшей судьбе территории. Поэтому процессуальное распределение бремени доказывания должно быть скорректировано: именно орган, реализующий программу, должен подтверждать равнозначность и пригодность предоставляемого жилья, а не собственник доказывать обратное при ограниченном доступе к информации.

### 3. Зарубежный опыт и пределы его адаптации

Зарубежная практика реновации демонстрирует отсутствие универсальной модели. В одних государствах акцент делается на реконструкции и модернизации без полного сноса, в других — на государственно-частном партнерстве, в третьих — на комплексном развитии территории с активным участием жителей. Значение этого опыта для России состоит не в механическом заимствовании, а в выявлении принципов, способных усилить защиту собственников [3].

К числу таких принципов относятся раннее информирование жителей, публичность градостроительной документации, участие собственников в обсуждении вариантов развития территории, независимая оценка стоимости и качества жилья, возможность выбора между несколькими формами компенсации, социальное сопровождение переселения. Для малых и средних городов особое значение может иметь реконструкция без полного сноса, поскольку бюджетные возможности и плотность застройки там существенно отличаются от мегаполисов. Для крупных городов допустимы более масштабные программы, но они требуют более развитой системы индивидуальных гарантий.

Опыт зарубежных стран также показывает, что формальное улучшение качества жилья не всегда решает социальные проблемы. Новое жилье может сопровождаться ростом расходов на содержание, изменением привычного образа жизни, утратой доступности социальной инфраструктуры, вытеснением уязвимых групп населения. Поэтому российская модель реновации нуждается не только в строительных и компенсационных стандартах, но и в оценке социальных последствий переселения.

### 4. Направления совершенствования законодательства

Первое направление — расширение содержания критерия равнозначности. В законе сле-

дует закрепить, что равнозначность включает не только площадь и количество комнат, но и совокупность потребительских характеристик: район или сопоставимую транспортную доступность, качество дома, этажность, состояние отделки, инженерное обеспечение, доступность социальной инфраструктуры. При невозможности полного совпадения характеристик собственнику должна предоставляться денежная компенсация разницы либо право выбора альтернативного помещения.

Второе направление — введение обязательной предварительной индивидуализации замещающего жилья. Собственник должен понимать, какое именно помещение ему предоставляется, до прекращения права на прежний объект. Абстрактное обещание предоставить жилье в будущем не соответствует уровню защиты, требуемому при вмешательстве в право собственности.

Третье направление — усиление судебного контроля. В процессуальном законодательстве или специальных нормах о реновации целесообразно закрепить возможность принятия обеспечительных мер, препятствующих сносу или регистрации прекращения права до разрешения спора о законности переселения. Суд должен проверять не только процедуру включения дома в программу, но и материальную соразмерность вмешательства.

Четвертое направление — защита уязвимых лиц. Для несовершеннолетних, инвалидов, пожилых граждан, одиноко проживающих собственников должны быть предусмотрены дополнительные гарантии: учет медицинской и социальной инфраструктуры, возможность сохранения района проживания, помощь при переезде, запрет на ухудшение доступности жизненно необходимых объектов.

Пятое направление — развитие внесудебных механизмов урегулирования. До обращения в суд собственнику должна быть доступна независимая комиссия с участием оценщиков, технических специалистов, представителей жителей и публичного субъекта. Такая комиссия могла бы рассматривать возражения относительно конкретного предоставляемого помещения, предлагать альтернативы и снижать конфликтность программы.

### Результаты исследования.

Проведенный анализ показывает, что защита прав собственников при реновации требует перехода от формальной проверки процедуры к содержательной оценке соразмерности вмешательства в право собственности, качества предлагаемого жилья и реальности компенсационных гарантий.

Оптимальная модель защиты должна включать расширенное понимание равнозначности жилья, индивидуализацию замещающего помещения до прекращения права собственности, усиление судебного контроля, специальные гарантии для социально уязвимых лиц и обязательные внесудебные процедуры урегулирования споров.

#### Список литературы:

[1] Пожидаев В.Е. История принятия и критика закона о реновации жилищного фонда в г. Москве // Право и политика. 2022. № 5. С. 1–7.

[2] Иванов А.П., Игнатьева С.В. Проблемы ограничения принципа неприкосновенности собственности при реновации жилищного фонда // Журнал российского права. 2018. № 1. С. 158–161.

[3] Прохорова Е.А. Зарубежный опыт реализации проектов реновации жилой застройки // Integral. 2019. № 3. С. 46–55.

[4] Никитенко С.Н. Современные подходы к оценке эффективности программ реновации жилищного фонда // Экономика строительства. 2020. № 6. С. 35–40.

[5] Дауди Т.М. Оценка эффективности государственной жилищной программы реновации // Финансы и кредит. 2021. № 9.

#### References:

[1] 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. 1-7.

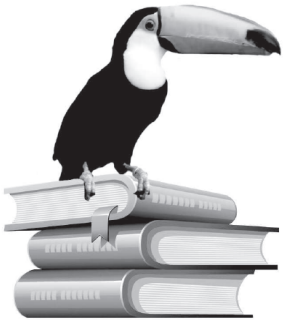
[2] Ivanov A.P., Ignatieva S.V. Problems of limiting the principle of inviolability of property in the renovation of housing stock//Journal of Russian Law. 2018. № 1. S. 158-161.

[3] Prokhorova E.A. Foreign experience in the implementation of residential renovation projects// Integral. 2019. № 3. S. 46-55.

[4] Nikitenko S.N. Modern approaches to assessing the effectiveness of housing renovation programs//Economics of construction. 2020. № 6. S. 35-40.

[5] Dowdy T.M. Evaluation of the effectiveness of the state housing renovation program//Finance and Credit. 2021. № 9.





**ЮРКОМПАНИ**

[www.law-books.ru](http://www.law-books.ru)

Юридическое издательство  
**«ЮРКОМПАНИ»**

Издание учебников,  
учебных и методических  
пособий, монографий,  
научных статей.

Профессионально.

В максимально  
короткие сроки.

Размещаем  
в РИНЦ, E-Library.