

Научная статья  
УДК 342.737



## Ограничения права на жилище как мера государственного принуждения в контексте национальной безопасности

**Полина Андреевна Лянгус**

*Северо-Кавказский филиал, Российский государственный университет правосудия, Краснодар, Россия*  
✉ [lyangus00@mail.ru](mailto:lyangus00@mail.ru)

*Научный руководитель: Т. Н. Матюшева*, д.ю.н., доцент, профессор кафедры государственно-правовых дисциплин Северо-Кавказского филиала Российского государственного университета правосудия

**Аннотация.** Статья посвящена проблемам ограничения жилищных прав в экстраординарных условиях, целесообразности применения мер государственного принуждения в интересах национальной безопасности. В условиях непростой политической ситуации государство приоритетной задачей ставит защиту и восстановление основных конституционных прав граждан, в частности права на достойное жилище и его неприкосновенность. Целями и задачами исследования являются определение роли права на жилье в системе неотчуждаемых прав человека, обзор порядка применения ограничительной меры права на жилье – изъятия земельного участка с находящимся на нем жилым домом для государственных и муниципальных нужд, исследование практических примеров ограничения и соразмерного восстановления жилищных прав в непредвиденных ситуациях государственного масштаба.

В результате исследования сделан вывод о наглядной современной реализации государством одной из важнейших функций – обеспечения баланса частных и публичных интересов при применении ограничительных мер и соразмерной компенсации нарушенных прав.

**Ключевые слова:** конституционное право на жилище, ограничения права на жилье, компенсация, национальная безопасность

**Для цитирования:** Лянгус П. А. Ограничения права на жилище как мера государственного принуждения в контексте национальной безопасности // Фемида.Science. 2023. № 13. С. 31–37.

Original article

## Limitations of the Right to Housing as a Measure of State Correction in the Context of National Security

**Polina A. Lyangus**

*North Caucasus Branch, Russian State University of Justice, Krasnodar, Russia*  
✉ [lyangus00@mail.ru](mailto:lyangus00@mail.ru)

*Scientific supervisor:* **T. N. Matyusheva**, Doctor of Science (Law), Associate Professor, Professor of the State and Legal Disciplines Department of the North Caucasus Branch of the Russian State University of Justice

**Abstract.** The article is devoted to the problems of restricting housing rights in extraordinary conditions, the advisability of using state coercive measures in the interests of national security. In a difficult political situation, the state prioritizes the protection and restoration of the fundamental constitutional rights of citizens, in particular the right to decent housing and its inviolability. The goals of the study are to determine the role of the right to housing in the system of inalienable human rights, to review the procedure for applying a restrictive measure of the right to housing – the seizure of a land plot with a residential building located on it for state and municipal needs, to study practical examples of restrictions and proportionate restoration of housing rights in unforeseen situations of a national scale.

The result of the study is a conclusion about the clear modern implementation by the state of one of the most important functions – ensuring a balance of private and public interests when applying restrictive measures and proportionate compensation for violated rights.

**Keywords:** constitutional right to housing, restrictions on the right to housing, compensation, national security

**For citation:** Lyangus, P. A. Limitations of the right to housing as a measure of state correction in the context of national security. *Femida.Science = Themis.Science*. 2023;(13):31-37. (In Russ.)

Как известно, Конституция Российской Федерации<sup>1</sup> провозглашает неприкосновенность жилища, запрет на его произвольное лишение. Прямое закрепление неприкосновенности жилища в законодательстве нашей страны подкреплено международными нормами. В частности, ст. 17 Международного пакта о гражданских и политических правах гласит: «Никто не может подвергаться произвольному или незаконному вмешательству в его частную жизнь, семью, дом или переписку, а также незаконным посягательствам на его честь и репутацию»<sup>2</sup>.

Кроме того, Конституция России также предусматривает, что любое ограничение основных прав и свобод человека и гражданина допускается исключительно в случаях, установленных федеральным законодательством.

Также одним из принципов жилищного законодательства, закрепленных в ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации<sup>3</sup> (ЖК РФ), является необходимость обеспечения органами государственной власти и органами

---

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с изм., одобренными в ходе общерос. голосования 01.07.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru>.

<sup>2</sup> Международный пакт о гражданских и политических правах. Принят резолюцией 2200 А (XXI) Генеральной Ассамблеи ООН от 16 декабря 1966 г. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>3</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 12.12.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасность, на неприкосновенность, а также недопустимость произвольного лишения жилища.

Под влиянием потребности достижения общественной безопасности и порядка возникает необходимость в государственном регулировании, которое может привести к ограничению прав, в том числе и права на жилое помещение. Особенно актуальна эта тема в контексте мер государственного принуждения для обеспечения национальной безопасности, широко применяемых для поддержания стабильности общества.

Следует также отметить, что любая мера государственного принуждения имеет свои исчерпывающие основания и пределы. При принудительном ограничении права на жилище необходимо соблюдать принцип пропорциональности. Этот принцип лежит в основе всех мер защиты прав, которые применяются в рамках международного и национального права, и подразумевает, что применяемые ограничения должны быть соразмерны целям, ради которых они были введены.

В число таких ограничений входит, например, возможность обращения взыскания на жилище в случае нарушения гражданином своих обязательств и возникновения такого размера задолженности, который не может быть погашен за счет доходов или продажи иного имущества.

Вместе с тем важно учитывать, что ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации<sup>4</sup> (ГПК РФ) содержит запрет на обращение взыскания на единственное пригодное для проживания жилое помещение или его часть, что является одним из ключевых элементов неприкосновенности жилища.

Тем не менее даже этот запрет имеет исключения, которые устанавливаются строго в порядке, предусмотренном законом, и следуют общепризнанным принципам и нормам международного права. Это необходимо для обеспечения баланса между интересами государства и индивида, с учетом общего блага и заслуженной справедливости в каждом конкретном случае.

Одной из самых распространенных форм ограничений жилищных прав является изъятие для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен жилой дом. Органы государственной власти в рамках своей компетенции принимают решение об изъятии земельных участков от имени Российской Федерации и ее субъектов, в том числе путем выкупа. Такое решение основывается на актах, которые определяют статус этих органов. Согласно ст. 125 Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>5</sup> (ГК РФ) и ст. 11 Земельного кодекса Российской Феде-

<sup>4</sup> Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 24.06.2023, с изм. от 20.11.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 46. Ст. 4532.

<sup>5</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

рации<sup>6</sup> (ЗК РФ) органы местного самоуправления в рамках своей компетенции также могут принимать решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд.

Однако, перед тем как осуществить изъятие жилого помещения, уполномоченный орган должен провести обязательную процедуру, предшествующую изъятию. Данная процедура включает в себя:

- принятие обоснованного мотивированного решения об изъятии земельного участка;
- государственную регистрацию решения об изъятии жилого помещения, которая является неотъемлемой частью процесса. Это означает, что принимающий решение орган должен обратиться в орган, ответственный за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, чтобы зарегистрировать данное решение. Таким образом, решение об изъятии жилого помещения становится законным и юридически значимым;
- уведомление собственника о намерении осуществить изъятие его жилого помещения. В этом уведомлении должны быть указаны конкретные причины, по которым принимается решение об изъятии. Уведомление должно быть направлено в письменной форме и должно быть получено собственником не позднее чем за год до предстоящего изъятия. Таким образом, собственник имеет достаточно времени для подготовки к этому процессу и принятия соответствующих мер. При этом уведомление в средствах массовой информации (например, по радио, телевидению, в печатных изданиях, сети «Интернет») об изъятии жилого помещения у определенного собственника не является надлежащим извещением собственника о предстоящем изъятии данного жилого помещения: важным обстоятельством является именно получение собственником надлежащего уведомления.

По совокупности вышеуказанных действий можно судить, что процедура, предшествующая изъятию жилого помещения, направлена на защиту прав собственников и обеспечение справедливой компенсации за утрату имущества.

Несоблюдение данного порядка может привести к признанию решения незаконным и его отмене в случае обращения собственника жилого помещения в суд за защитой своих прав либо к отказу в удовлетворении иска о выкупе жилого помещения, что подтверждается примерами из судебной практики и закреплено Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»<sup>7</sup>.

Вместе с тем необходимо отметить, что вопрос о включении в выкупную цену жилого помещения сделанных собственником вложений остается от-

<sup>6</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

<sup>7</sup> Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

крытым и требует более детального изучения и разъяснения. Важно учесть, что ч. 5 ст. 32 ЖК РФ предусматривает, что произведенные вложения, которые значительно увеличивают стоимость жилого помещения (например, капитальный ремонт), не могут быть включены в выкупную цену, если они были сделаны после получения собственником уведомления о принудительном изъятии жилого помещения и до заключения договора о выкупе. Однако если эти вложения относятся к необходимым затратам, обеспечивающим использование жилого помещения по назначению, то они могут быть учтены в выкупной цене. Это означает, что необходимо провести детальный анализ и определить, какие именно вложения могут быть признаны необходимыми затратами и какие – нет.

В случае, если соглашение о выкупе не достигнуто, за процедурой изъятия зачастую следует выселение лиц, проживающих в спорных жилых помещениях. Вопрос о принудительном изъятии и выселении жильцов разрешается исключительно судом при обязательном участии прокурора.

Часто встречаются и иные ограничения, прямо или косвенно нарушающие жилищные права, как связанные с лишением жилого помещения, так и не связанные с выселением в интересах обеспечения национальной безопасности или охраны здоровья. Такие ограничения могут быть особенно актуальны в экстраординарных условиях, например в ситуациях чрезвычайного положения. В первую очередь данные ограничения касаются запрета в выборе места пребывания или места жительства.

Актуальной является проблема ограничения жилищных прав жителей новых территорий Российской Федерации – Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Херсонской и Запорожской областей, особенно зон, на территории которых выполняются задачи СВО.

Поскольку в силу объективных причин существует реальная угроза жизни и здоровью населения, многие были вынуждены покинуть свои дома и квартиры, оставить на произвол практически все свое имущество. Государство в таких случаях наиболее приоритетной и оперативной задачей ставит защиту вынужденно нарушенных прав граждан новыми решениями.

Так, в целях обеспечения восстановления жилищных прав жителей Херсона было издано постановление Правительства от 21 октября 2022 г. № 1876 «О реализации мероприятий по переселению жителей г. Херсона и правобережной части Херсонской области, вынужденно покинувших место постоянного проживания и прибывших в экстренном массовом порядке на территории иных субъектов Российской Федерации»<sup>8</sup>. Благодаря экстренным мерам органов государственной власти Российской Федерации пострадавшие граждане и вынужденные переселенцы получили возможность компенсации нарушенных жилищных прав и гарантию безопасности, что является непосредственной реализацией функций государства по обеспечению национальной безопасности и обеспечению баланса частных и публичных интересов в обществе.

<sup>8</sup> Доступ из СПС «Гарант».

Российские исследователи не оставляют без внимания политическую важность данного явления. Так, Е. А. Колесник отмечает: «Интеграция вынужденных мигрантов и беженцев из Украины в российское сообщество – основная задача, на решение которой направлены инициативы как правительства страны, так и органов власти и местного самоуправления на местах. Действия обращены на предоставление необходимой поддержки и помощи, включая доступ к основным услугам, таким как жилье, здравоохранение, образование и трудоустройство» [1].

Не менее ярким примером ограничения жилищных прав в интересах национальной безопасности является введение определенных запретов, распространяющихся на конституционные права граждан в сфере выбора места жительства. Мировая общественность столкнулась с необходимостью применения данного запрета в условиях пандемии вируса COVID-19. Так, лица, временно проживающие вдали от дома в этот период, вынуждены были соблюдать режим повышенной готовности и оставаться в месте временного пребывания.

Таким образом, государство обязано уважать и защищать право каждого гражданина на неприкосновенность жилища, не допуская произвольного изъятия, выселения и иных мер, ограничивающих права жильцов. Любые ограничения жилищных прав должны соответствовать степени возможных нарушений, целям и задачам их применения, отвечать требованиям разумности и справедливости. Кроме того, выполнение этих условий необходимо для поддержания доверия граждан к государству и убеждения в справедливости и законности. Ограничение права на жилище как мера государственного принуждения требует точного выверения действий и аккуратного подхода, с особенным акцентом на защиту прав каждого гражданина и на обеспечение общественных интересов.

В любом случае, подобные ограничения жилищных прав всегда сопровождаются соразмерными уступками со стороны государства, которые позволяют восполнить или компенсировать вынужденные лишения.

#### **Список источников**

1. Колесник Е. А. Стратегии занятости беженцев и вынужденных мигрантов: региональный аспект // Управленческое консультирование. 2023. № 5. С. 40–62. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/strategii-zanyatosti-bezhentsev-i-vynuzhdennyh-migrantov-regionalnyy-aspekt> (дата обращения: 04.12.2023).

#### **References**

1. Kolesnik, E. A. Employment strategies for refugees and forced migrants: a regional aspect. *Upravlencheskoe konsul'tirovanie = Management Consulting*. 2023;(5):40-62. (In Russ.) URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/strategii-zanyatosti-bezhentsev-i-vynuzhdennyh-migrantov-regionalnyy-aspekt> (Accessed: 04.12.2023).

#### **Информация об авторе**

П. А. Лянгус – студент 2 курса магистратуры юридического факультета.

**Information about the author**

P. A. Lyangus – 2nd year graduate student of the Faculty of Law.

Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

The author declares no conflict of interests.

Статья поступила в редакцию 18.12.2023; одобрена после рецензирования 20.12.2023; принята к публикации 22.12.2023.

The article was submitted 18.12.2023; approved after reviewing 20.12.2023; accepted for publication 22.12.2023.