

Научная статья  
УДК 343  
DOI 10.33184/pravgos-2026.2.7

Original article

**ГОНГАЛО Бронислав Мичиславович**  
Уральский государственный юридический университет имени В.Ф. Яковлева;  
Исследовательский центр частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации,  
Екатеринбург, Россия,  
<https://orcid.org/0000-0002-2487-5659>

**GONGALO Bronislav Michislavovich**  
Ural State Law University named after V.F. Yakovlev; Private Law Research Centre under the President of the Russian Federation named after S.S. Alekseev,  
Yekaterinburg, Russia

**БАНДО Михаил Владимирович** ✉  
Уральский государственный юридический университет имени В.Ф. Яковлева;  
Исследовательский центр частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации,  
Екатеринбург, Россия,  
[mikban@yandex.ru](mailto:mikban@yandex.ru)

**BANDO Mikhail Vladimirovich**  
Ural State Law University named after V.F. Yakovlev; Private Law Research Centre under the President of the Russian Federation named after S.S. Alekseev,  
Yekaterinburg, Russia

## О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ПРАВОВЫХ ПОЗИЦИЯХ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

SOME ISSUES OF THE EFFECTIVENESS OF REGULATING HOUSING RELATIONS AND THE LEGAL POSITIONS OF THE CONSTITUTIONAL COURT OF THE RUSSIAN FEDERATION IN THE SPHERE OF HOUSING LAW

**Аннотация.** Несмотря на весьма впечатляющий объем жилищного законодательства, понять современное регулирование в данной сфере, а тем более разрешать конкретные жилищные споры без учета судебной практики невозможно. Особое значение в этом отношении имеет деятельность Конституционного Суда РФ. Цель исследования заключается в выделении различных типов правовых позиций Конституционного Суда РФ в области жилищного права и оценке эффективности их регулятивного воздействия. Исследование базируется на использовании диалектического метода, таких логических методов, как анализ, синтез, дедукция, а также системного метода. Диалектический метод использовался для рассмотрения становления правовых позиций Конституционного Суда, выявления достоинств и недостатков их воздействия на жилищные отношения; анализ и дедукция – для выявления в наличном материале практики Конституционного Суда по жилищным спорам отдельных приемов формулирования правовых позиций; синтез и системный – для представления типов правовых позиций в

**Abstract.** Despite the rather impressive volume of housing legislation, it is impossible to comprehend modern regulation in this area, let alone resolve specific housing disputes, without considering judicial practice. The activities of the Constitutional Court of the Russian Federation are of particular significance in this regard. The purpose of the research is to identify different types of legal positions of the Constitutional Court of the Russian Federation in the field of housing law and to assess the effectiveness of their regulatory impact. The study is based on the use of the dialectical method, logical methods such as analysis, synthesis, and deduction, as well as the systemic method. The dialectical method is used to examine the formation of the Constitutional Court's legal positions, identifying the strengths and weaknesses of their impact on housing relations; analysis and deduction are employed to identify specific techniques for formulating legal positions within the existing material of the Constitutional Court's practice on housing disputes; synthesis and a systemic approach are used to present types of legal positions in a generalized form as elements of

обобщенном виде как элементов единой системы с выявлением роли и значения этих элементов для регулирования жилищных отношений в целом. Результаты исследования: установлены и проанализированы позиции, направленные на выявление конституционного смысла норм без признания их неконституционными, на признание норм неконституционными и не подлежащими применению без формирования замещающего регулирования, на признание норм неконституционными с сохранением их действия без формирования замещающего регулирования, на признание норм неконституционными с формированием замещающего регулирования. Выявлены проблемы эффективности каждого из видов указанных правовых позиций.

**Ключевые слова:** жилищное право, правовые позиции Конституционного Суда РФ, приватизация жилых помещений, жилое помещение, наем жилых помещений, право собственности и иные вещные права на жилые помещения

**Для цитирования:** Гонгало Б.М. О некоторых проблемах эффективности регулирования жилищных отношений и правовых позициях Конституционного Суда РФ в сфере жилищного права / Б.М. Гонгало, М.В. Бандо. – DOI 10.33184/pravgos-2026.2.7 // Правовое государство: теория и практика. – 2026. – № 2. – С. 64–71.

a unified system, revealing the role and significance of these elements for the regulation of housing relations as a whole. Research results: the article identifies and analyzes positions aimed at revealing the constitutional meaning of norms without declaring them unconstitutional; at recognizing norms as unconstitutional and inapplicable without establishing substitute regulation; at recognizing norms as unconstitutional while maintaining their effect without establishing substitute regulation; and at recognizing norms as unconstitutional with the establishment of substitute regulation. The problems of the effectiveness of each of these types of legal positions are identified.

**Keywords:** housing law, legal positions of the Constitutional Court of the Russian Federation, privatization of residential premises, residential premises, rental of residential premises, ownership and other property rights to residential premises

**For citation:** Gongalo B.M., Bando M.V. Some Issues of the Effectiveness of Regulating Housing Relations and the Legal Positions of the Constitutional Court of the Russian Federation in the Sphere of Housing Law. *The Rule-of-Law State: Theory and Practice*, 2026, no. 2, pp. 64–71. (In Russian). DOI 10.33184/pravgos-2026.2.7.

## ВВЕДЕНИЕ

Полное и правильное представление о современном отечественном правовом порядке невозможно без учета правовых позиций Конституционного Суда РФ. Это утверждение актуально и для оценки эффективности правового воздействия на жилищные отношения, поскольку Конституционный Суд довольно активно высказывается по поводу норм жилищного права.

Можно ли отнести правовые позиции Конституционного Суда к нормам права – вопрос спорный [1, с. 98]. Однако в ряде случаев нормативный характер воздействия данных позиций невозможно отрицать, а значит, возникает необходимость оценки эффективности такого воздействия.

### ТИПИЗАЦИЯ ПРАВОВЫХ ПОЗИЦИЙ Конституционного Суда РФ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Для целей настоящей публикации выделим и охарактеризуем несколько видов по-

становлений Конституционного Суда (не претендуя на исчерпывающий характер такого перечисления и останавливаясь только на тех правовых позициях, которые имеют регулятивные эффекты) и попытаемся высказать несколько соображений об эффективности отдельных правовых позиций в сфере регулирования жилищных отношений.

**Интерпретация нормы, соответствующей Конституции.** Конституционный Суд может признать оспариваемую норму конституционной, но только в той интерпретации, которая дается в соответствующем постановлении. В теории толкования отмечается, что обязательной стадией процесса толкования, помимо грамматического, является реальное: «...буквальный смысл закона далеко не всегда соответствует его действительному, внутреннему смыслу, который может быть обнаружен, если, кроме слов нормы, принять в расчет другие данные, как-то: цель нормы, повод к ее изданию, отношение к прежнему праву и т. д.» [2, с. 29]. Грамматически ясный текст нормы может быть подвергнут, например, распространительному или огра-

ничительному толкованию, а грамматически неясный текст (например, двусмысленный) – широкому или узкому. Это означает, что у одного и того же текста нормы может быть несколько одинаково допустимых прочтений. Правовая позиция Конституционного Суда может состоять в том, чтобы установить, какой из возможных смыслов нормы наиболее соответствует Конституции РФ.

Хорошим примером такого подхода может послужить постановление Конституционного Суда РФ от 15 декабря 2022 г. № 55-П. В нем Конституционный Суд признал нормативные положения о признании жилых помещений непригодными для проживания соответствующими Конституции РФ, но только в том смысле, который выявлен в данном постановлении. Дело в том, что в судебной практике сложился подход, в соответствии с которым исключительной компетенцией по вопросу о признании жилых помещений непригодными для проживания обладают специальные межведомственные комиссии. Если межведомственные комиссии незаконно отказывали в таком признании, то суды признавали соответствующий отказ незаконным и возлагали на межведомственные комиссии обязанность вновь рассмотреть соответствующий вопрос. Эту ситуацию можно описать словами «замкнутый круг» или «дурная бесконечность». Конечно же, право не должно поощрять создание таких ситуаций, это абсолютно недопустимо. Конституционный Суд принял прогрессивное, но, как представляется, половинчатое решение. В постановлении указано, что при неоднократном оспаривании незаконного отказа межведомственной комиссии суд, рассматривающий дело, может самостоятельно принять решение о признании жилого помещения непригодным для проживания. То есть один раз суд просто признает решение межведомственной комиссии незаконным, и только если межведомственная комиссия повторно примет незаконное решение, суд должен принять конститутивный судебный акт, «заменяющий» решение о признании помещения непригодным для проживания. Представляется, что нет никаких оснований отправлять граждан «на второй круг». Следует учитывать, что для них это месяцы, если не годы проживания в непригодных помещениях и «обивания порогов» административных органов. Но, безусловно, даже такое решение является

прогрессивным по сравнению с полной невозможностью эффективного оспаривания.

Можно также привести пример, когда Конституционный Суд, формально признав нормы конституционными и выявив их смысл, по сути дела, создал целый новый договорный тип. В постановлении от 23 апреля 2024 г. № 20-П описана следующая ситуация: семье еще до постановки на учет орган местного самоуправления по срочному договору найма (который суды, рассматривавшие дело, квалифицировали как коммерческий наем) предоставил две комнаты в коммунальной квартире на 11 месяцев и ежегодно продлевал этот срок. Затем дополнительно этой же семье были предоставлены еще две комнаты на тех же условиях (уже после постановки на учет). Переоформить договор коммерческого найма в договор социального найма наймодатель отказался, а суды признали отказ законным, что и послужило поводом для обращения в Конституционный Суд.

Конституционный Суд, по сути, указал, что коммерческий наем, конечно, в социальный «превратиться» не может, но поскольку в данном случае этот институт используется органом публичной власти для удовлетворения потребности граждан в жилище, то в таких ситуациях договор должен постоянно продлеваться или перезаключаться, пока семье не будет предоставлено жилое помещение по договору социального найма. Представляется, что это очень странный подход, особенно для правовой позиции Конституционного Суда. Договором коммерческого найма (условное название, сложившееся в доктрине) называют договор, который регламентируется положениями ГК РФ [3, с. 264–265]. Из п. 1 ст. 683 ГК РФ вытекает строго срочный характер правоотношений коммерческого найма, гл. 35 ГК РФ не содержит норм, из которых вытекала бы обязанность наймодателя в каких бы то ни было случаях продлевать такой договор. Таким образом, правовая позиция Конституционного Суда очевидно расходится с законом. Это совершенно новый институт, его можно назвать «краткосрочно-бессрочный наем», то есть такой наем, который наймодатель обязан продлевать по желанию нанимателя. Представляется, что достаточных оснований для создания нового договорного типа в данном случае не было.

**Признание нормы неконституционной и не подлежащей применению без замещающего регулирования.** Конституционный Суд может признать норму неконституционной и не подлежащей применению. Это логично, когда при лишении соответствующего положения юридической силы не потребуется восполняющее регулирование. В качестве примера такого подхода можно привести по-прежнему актуальное постановление Конституционного Суда РФ от 15 июня 2006 г. № 6-П, посвященное проблемам приватизации жилых помещений.

В данном постановлении Конституционный Суд сформулировал ряд принципиальных положений. В частности, норма о полном прекращении приватизации в 2007 г. не была признана неконституционной, в дальнейшем «продление» бесплатной приватизации вплоть до объявления ее бессрочной законодатель осуществлял по собственной инициативе. Неконституционной была признана лишь отмена бесплатной приватизации для тех, кому жилье было предоставлено после 1 марта 2005 г., поскольку такое регулирование, по мнению Конституционного Суда РФ, противоречило принципу равенства, создавало неоправданные и произвольные различия в статусе граждан, получивших социальное жилье до и после вступления в силу ЖК РФ. И хотя Конституционный Суд высказался в том смысле, что отмена бесплатной приватизации на определенном этапе с закреплением определенной части жилищного фонда в публичной собственности не будет противоречить Конституции, конкретного механизма прекращения бесплатной приватизации социального жилья, который бы не нарушал конституционный принцип равенства в том смысле, в котором его понимает Конституционный Суд, в постановлении предложено не было. Ведь в любом случае отмена бесплатной приватизации жилья с какого-то момента создаст неравенство между теми, кто вправе был приватизировать жилое помещение, и теми, кому жилое помещение предоставят уже после отмены приватизации. При таком подходе отмена бесплатной приватизации как будто вообще становится невозможной. Однако эффективен ли такой подход, такая позиция или такое прочтение правовой позиции Конституционного Суда?

Представляется, что решение сохранить «вечную» бесплатную приватизацию жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, не является эффективным правовым решением. На первый взгляд оно защищает права граждан, но только на первый взгляд. На самом деле это решение привело к тому, что институт социального найма, имеющий свое основание в ч. 3 ст. 40 Конституции РФ, фактически превратился в умирающий, реликтовый институт жилищного права. Нет никакого стимула развивать строительство социального жилья и вообще любое пополнение жилищного фонда социального использования, ведь попадающее в него жилое помещение моментально будет предоставлено по договору социального найма и с учетом бесплатной приватизации, скорее всего, уже никогда не «вернется обратно», не сможет даже в долгосрочной перспективе быть вновь использовано для решения жилищной проблемы. Таким образом, правовые позиции Конституционного Суда и соответствующие решения законодателя, принятые вроде бы из заботы о жилищных правах граждан, со временем обнаруживают обратный эффект.

Любопытно, что иллюстрацией к эффективности регулирования в области предоставления социального жилья может послужить другое постановление Конституционного Суда РФ – от 23 апреля 2024 г. № 20-П. В нем описывается жизненная ситуация семьи, которая была поставлена на учет нуждающихся в жилье в 2009 г. Тогда учетный номер этой семьи был 3810, а в 2023 г. (более чем через 10 лет) – 2322. Увы, характерная ситуация. Легко посчитать, что такими темпами семья гипотетически в общем порядке получила бы жилье еще через 20 лет. Также нельзя не упомянуть введенный в жилищное законодательство в 2014 г. и не получивший широкого распространения институт найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в отношении которых один из авторов настоящей работы и П.В. Крашенинников резонно отметили: «Это при наличии в тех же кодексах регулирования договора социального найма жилых помещений. Игра слов? Бегство от приватизации жилищного фонда? Может быть, новый инструмент для решения жилищной проблемы?» [4, с. 375].

**Признание нормы неконституционной с сохранением ее действия до внесения изменений в законодательство.** Конституционный Суд может признать норму неконституционной в том или ином аспекте, но сохранить ее действие до внесения изменений в закон. Сразу отметим, что такой подход пока демонстрирует скорее свою неэффективность. Во-первых, он противоречит неоднократно упоминаемому самим Конституционным Судом<sup>1</sup> принципу поддержания доверия граждан к закону. Ведь получается, что правопорядок допускает действие неконституционного, а значит, неправового закона. Во-вторых, нет никаких механизмов принуждения законодателя к исполнению постановления Конституционного Суда, правовая позиция может просто годами игнорироваться. В-третьих, – и это, на наш взгляд, самое главное – нет никаких механизмов оценки эффективности исполнения законодателем соответствующего постановления.

Иллюстрацией этого тезиса может послужить известная история с позициями Конституционного Суда РФ по вопросам об иммунитете единственного жилого помещения [5]. Напомним, что в постановлении Конституционного Суда РФ от 14 мая 2012 г. № 11-П была высказана позиция о неконституционности положений ст. 446 ГПК РФ об иммунитете единственного жилья в той части, в которой этот иммунитет распространяется на «избыточные», «роскошные» жилые помещения, стоимость которых позволяет удовлетворить и требования кредиторов, и жилищные потребности гражданина-должника. В данном постановлении Конституционный Суд РФ, ссылаясь на «принцип разумной сдержанности», не стал предлагать замещающего решения. В итоге никаких изменений в закон в этой части не внесено до сих пор. Длительное время постановление остается неисполненным, а до 2021 г. суды, ссылаясь в том числе и на него, последовательно применяли иммунитет к любым жилым помещениям, если они являлись единственными для граждан-должников. Конституционный Суд в 2021 г. вынужден был сам дополнить свой изначальный вывод о неконституционности ст. 446 ГПК РФ замещающим регулированием в постановлении № 15-П. В данном акте он определил общую конфигурацию условий и порядка обращения

взыскания на единственное жилое помещение с сохранением гарантий для гражданина. Впоследствии Конституционный Суд распространил иммунитет в отношении единственного жилья на суммы, вырученные от продажи заложенного жилого помещения и оставшиеся после удовлетворения требований залогодателя (постановление от 4 июля 2024 г. № 28-П). Новое постановление, хотя и содержало замещающее регулирование, было достаточно оперативно исполнено законодателем (Федеральный закон от 23 марта 2026 г. № 62-ФЗ). Установлен следующий подход: 80 % от вырученной суммы передается залогодержателю, 10 % – кредиторам первой и второй очереди, 10 % – должнику. Если после расчетов с кредиторами первой и второй очереди остаются денежные средства, то они в первую очередь направляются залоговому кредитору. Все остатки стоимости единственного жилья после указанных расчетов получает должник. Суд может уменьшить размер денежных средств, передаваемых должнику, либо в связи с чрезмерностью этой суммы по отношению к удовлетворению разумной потребности в жилье, либо в связи с недобросовестностью гражданина-должника. Таким образом, иммунитет единственного жилья переходит на определенную часть его ценности. По нашему мнению, предложено достаточно взвешенное регулирование. Единственное: правильным было бы прямо указать на право суда в случае недобросовестности должника не только уменьшить размер суммы, передаваемой должнику, но и вовсе отказать в передаче этой суммы.

**Признание нормы неконституционной с установлением замещающего регулирования.** Конституционный Суд может признать норму неконституционной, констатировать недопустимость ее применения и предложить восполнение образовавшегося пробела замещающим регулированием или же, если неконституционность того или иного регулирования, собственно, и заключается в пробельности, то закрепить восполняющее регулирование «вплоть до внесения соответствующих изменений законодателем». Такой подход предпочтителен, поскольку не лишает законодателя возможности принять самостоятельное законотворческое решение, но задает определенные смысловые критерии оценки соответствия этого решения правовым позициям Конституционного Суда.

<sup>1</sup> См. например: постановления Конституционного Суда РФ от 08.07.2025 № 28-П, от 24.04.2025 № 17-П.

Здесь может быть вполне резонно задан вопрос: насколько правильно предоставлять судебному, а не законодательному органу столь широкие правотворческие полномочия? Через подобные позиции Конституционный Суд как будто получает возможность диктовать законодателю те или иные подходы, задавать границы законотворческой дискреции. Понимая определенную справедливость таких соображений, все же представляется, что это меньшее из зол. Если законодатель согласился на существование Конституционного Суда и его исключительную компетенцию по вопросам интерпретации Конституции РФ, то нужно наделять его реальными полномочиями.

Вместе с тем такие правовые позиции могут совершенно естественно порождать те же вопросы, что и отдельные законодательные решения: в отношении их ясности, полноты, непротиворечивости и эффективности. Так, в постановлении от 25 апреля 2024 г. № 21-П в центре внимания Конституционного Суда оказался вопрос о правах граждан, которые на момент приватизации имели право пользования, но не стали участвовать в приватизации, то есть, скорее всего, имели статус члена семьи нанимателя жилого помещения (далее для краткости будем называть их приватизационными членами семьи) при изъятии жилого помещения для публичных нужд. Указанные граждане обладают бессрочным правом пользования жилым помещением. Суды общей юрисдикции в конце концов пришли к выводу, что такой член семьи подлежит выселению: право пользования этим помещением прекращается в связи с прекращением существования объекта, в отношении которого оно возникло, при этом никакого эквивалента права пользования приватизационный член семьи не получает.

Данный подход совершенно справедливо был признан неконституционным. Однако в качестве замещающего регулирования установлена обязанность органов местного самоуправления предоставить такому гражданину из муниципального жилищного фонда (не указано, из какого именно) жилое помещение (не указано, на каком именно основании), и только если изымаемое помещение является единственным, а такой член семьи – малоимущим и нуждающимся. Таким образом, предлагаемое Конституционным Судом решение само порождает множество вопро-

сов и с точки зрения правовой определенности, и с точки зрения экономической обеспеченности, и с точки зрения интересов других граждан. Непонятно, откуда соответствующие жилые помещения появятся в муниципальном жилищном фонде, непонятно, на каком правовом основании должно предоставляться соответствующее жилое помещение (особенно с учетом того, что в основном муниципальный жилищный фонд, исходя из положений ст. 49 ЖК РФ, должен использоваться для предоставления по договорам социального найма), непонятно, по какой норме площади гражданин должен обеспечиваться соответствующим жилым помещением. При этом нельзя не понимать, что практически во всех муниципалитетах есть очереди на муниципальное жилье, и соответствующее жилое помещение может быть предоставлено только в обход этой очереди.

Кроме того, обязанность обеспечения жилищем возникает, только если для гражданина оно является единственным, а сам гражданин относится к малоимущим и нуждающимся. То есть Конституционный Суд согласился с тем, что у всех остальных приватизационных членов семьи право пользования прекращается без какой-либо компенсации со стороны публичного образования.

Во исполнение указанного постановления законодатель внес изменения в ст. 19 Федерального закона от 29 января 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – вводный закон, вводный закон к ЖК РФ). По сравнению с правовой позицией, изложенной в постановлении Конституционного Суда, уточнено, что речь идет о предоставлении жилого помещения по договору социального найма вне очереди; не указано, что жилое помещение обязательно должно предоставляться из муниципального жилищного фонда (однако и не исключено). Также установлена возможность предоставления жилья из маневренного фонда (до обеспечения жильем по договору социального найма) и замены предоставления жилья выплатой возмещения. Данные нормы представляются гораздо более продуманными. Вместе с тем сохраняется возможность обеспечения таких граждан жилым помещением в обход очереди (собственно, прямо закреплено предоставление социального жилья вне очереди), что

представляется несправедливым. Кроме того, получил окончательное закрепление подход, в соответствии с которым приватизационные члены семьи утрачивают при изъятии право проживания без какой-либо компенсации.

Другим примером правовой позиции с замещающим эффектом может послужить постановление от 24 марта 2015 г. № 5-П, также связанное с применением ст. 19 вводного закона. В данном постановлении, во-первых, был восполнен смысловой пробел ст. 19 вводного закона – в этой норме напрямую упоминались приватизационные члены семьи собственника, но не указывались граждане, находящиеся в очень схожей ситуации. Речь идет о тех, кому жилые помещения изначально предоставлялись в доме жилищно-строительного кооператива, но кто так и не стал собственником соответствующего жилого помещения. Условно назовем их кооперативными членами семьи.

Приватизационные и кооперативные члены семьи собственника, в силу ст. 19 вводного закона к ЖК РФ с учетом правовой позиции Верховного Суда РФ<sup>2</sup>, обладают бессрочным правом пользования жилым помещением. Данное право не прекращается и при отчуждении жилого помещения, обладает свойством следования. Однако при этом о существовании прав приватизационных или кооперативных членов семьи потенциальный приобретатель жилого помещения никак не мог узнать, поскольку до недавнего времени данное право не отражалось в ЕГРН. Именно это положение вещей признано неконституционным в указанном постановлении как нарушающее права потенциальных покупателей жилых помещений. По логике данного постановления, законодатель, исполняя его, должен был предусмотреть какой-то механизм «опубликования» прав таких членов семьи и защиты добросовестных приобретателей жилых помещений, которые не знали и не могли знать о наличии соответствующих обременений. До 1 сентября 2025 г. данное постановление оставалось неисполненным даже с формальной точки зрения: никакого закона, направленного на исполнение данного акта Конституционного Суда, не существовало.

1 сентября 2025 г. вступил в силу Федеральный закон от 26 декабря 2024 г. № 482-ФЗ,

существенно изменивший ст. 19 вводного закона (часть изменений анализировалась выше), а также дополнивший Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Суть изменений сводится к тому, что с 1 сентября 2025 г. появилась возможность факультативной правоподтверждающей регистрации прав приватизационных и кооперативных членов семьи. Факультативной данная регистрация является, поскольку закон не устанавливает обязанности регистрировать данное право, а правоподтверждающей – поскольку закон не связывает возникновение права пользования жилым помещением в данном случае с государственной регистрацией. Таким образом, данные изменения только отчасти исполняют указанное постановление Конституционного Суда. Они устанавливают возможность отражения в Едином государственном реестре недвижимости соответствующих прав, однако эти поправки напрямую не предусматривают возможности защиты прав приобретателей жилых помещений, обремененных такими правами. Поэтому во многом продолжает действовать то замещающее регулирование, которое предложил Конституционный Суд. Однако это регулирование касается только кооперативных членов семьи и сводится к тому, что до внесения изменений в закон соответствующие споры нужно решать с учетом конкретных обстоятельств, в том числе наличия у кооперативного члена семьи другого жилого помещения. Такое регулирование, конечно, малосодержательно и не делает разрешение споров между новым собственником и приватизационными или кооперативными членами семьи более предсказуемым. Можно, конечно, предположить, что правовая позиция Конституционного Суда и новое регулирование могут быть истолкованы при разрешении споров после 1 сентября 2025 г. в том смысле, что если гражданин, имея такую возможность, не раскрыл в реестре свое право пользования жилым помещением, то нужно, безусловно, защищать нового собственника и считать право пользования приватизационного или кооперативного члена семьи прекратившимся. Однако это один из вариантов понимания, не вытекающий из буквального смысла закона и текста постановления Конституционного Суда.

<sup>2</sup> Пункт 18 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14.

Таким образом, требуя от законодателя соблюдения правовой определенности, Конституционный Суд, к сожалению, сам далеко не всегда следует этому принципу.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Авторы ни в коем случае ставили своей целью умаление заслуг Конституционного Суда РФ в развитии российского правопорядка в целом и жилищного права в частности.

Конституционный Суд, формулируя ту или иную позицию, лишен возможности оценить, как именно отреагируют на нее законодатель и правоприменитель, как именно эта позиция будет «вплетена» в сложную систему правового регулирования. Вместе с тем необходимо время от времени проводить оценку эффективности уже состоявшихся решений, в том числе для поиска оптимальных моделей правовых позиций и их воздействия на регулируемые правом отношения.

---

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданское право: учебник : в 2 т. / под ред. Б.М. Гонгало. – Москва : Статут, 2023. – Т. 1. – 622 с.
2. Васильковский Е.В. Цивилистическая методология. Ч. I. Учение о толковании и применении гражданских законов / Е.В. Васильковский. – Одесса : «Экономическая» типография, 1901. – 376 с.
3. Гражданское право : учебник : в 2 т. / под ред. Б.М. Гонгало. – Москва : Статут, 2023. – Т. 2. – 606 с.
4. Гонгало Б.М. Развитие кодификации жилищного права / Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников // Кодификация российского частного права 2019 / под ред. Д.А. Медведева. – Москва : Статут, 2019. – С. 330–377.
5. Гонгало Б.М. Трансформация недопустимости обращения взыскания на единственное жилое помещение, пригодное для проживания, в право на сохранение за гражданином достаточного (достойного) жилища / Б.М. Гонгало, М.В. Бандо // Проблемы современного гражданского права : сборник статей памяти В.С. Ема (к 70-летию со дня рождения) / отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – Москва : Статут, 2021. – С. 194–214.

## ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Гонгало Бронислав Мичиславович – доктор юридических наук, профессор, заслуженный юрист Российской Федерации, заведующий кафедрой гражданского права Уральского государственного юридического университета имени В.Ф. Яковлева; научный руководитель Уральского филиала Исследовательского центра частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации;

Бандо Михаил Владимирович – кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права Уральского государственного юридического университета имени В.Ф. Яковлева; директор Уральского филиала Исследовательского центра частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации.

## INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

Gongalo Bronislav Michislavovich – Doctor of Law, Professor, Honored Lawyer of the Russian Federation, Head of the Department of Civil Law at the Ural State Law University named after V.F. Yakovlev; Scientific Director of the Ural branch of the Private Law Research Centre under the President of the Russian Federation named after S.S. Alekseev;

Bando Mikhail Vladimirovich – Candidate of Sciences (Law), Associate Professor, Associate Professor of the Department of Civil Law at the Ural State Law University named after V.F. Yakovlev; Director of the Ural branch of the Private Law Research Centre under the President of the Russian Federation named after S.S. Alekseev.

Статья поступила в редакцию 28.03.2026; одобрена после рецензирования 13.04.2026; принята к публикации 13.04.2026. The article was submitted 28.03.2026; approved after reviewing 13.04.2026; accepted for publication 13.04.2026.