УДК 347.254

Хубиева М.М.

студентка 4 курса

Московский государственный юридический университет им. О.Е. Кутафина

(г. Москва, Россия)

ЗАПРЕТ ОТЧУЖДЕНИЯ ЖИЛЬЯ, ПРИОБРЕТЕННОГО ДЕТЬМИ-СИРОТАМИ ЗА СЧЕТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЫПЛАТЫ: ПРОБЛЕМА ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПУТИ ЕЕ ПРАВОВОГО РАЗРЕШЕНИЯ

Аннотация: *статья посвящена правовому режиму жилья, приобретаемого детьми-сиротами за счет жилищного сертификата. Анализируются новеллы Федерального закона № 461-ФЗ и трехлетний запрет на отчуждение и обременение такого жилья. Основное внимание — дефекту регулирования: сведения о запрете не вносятся в ЕГРН, поэтому ограничение остается невидимым для оборота. Оцениваются законопроект № 933458-8 и позиции КС РФ (постановления № 29-П и № 30-П). Предложены меры совершенствования законодательства.*

Ключевые слова: *дети-сироты, право на жилище, жилищный сертификат, запрет отчуждения, обременение жилья, ЕГРН, государственная регистрация недвижимости, ничтожность сделки, конституционные гарантии.*

Право на жилище, закрепленное статьей 40 Конституции Российской Федерации [Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 года) // КонсультантПлюс: справ.-правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399 / (дата обращения: 02.11.2026). – Текст: электронный], применительно к детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей (далее также – лица из числа детей-сирот), конкретизировано в федеральном законодательстве как особая государственная

гарантия: обязанность обеспечить таких лиц жилыми помещениями возложена на субъекты Российской Федерации.

Масштаб стоящей перед государством задачи трудно переоценить: по данным Счетной палаты Российской Федерации, численность своевременно не обеспеченных жильем лиц из числа детей-сирот за период с 1 января 2023 г. по 1 июля 2025 г. сократилась с 190,8 тыс. до 180,1 тыс. человек (на 5,6%), при этом неисполненными по состоянию на 1 января 2025 г. оставались 24,1 тыс. судебных решений о предоставлении жилых помещений. Годовой объем бюджетных расходов на жилищное обеспечение данной категории в 2025 г. составил 110 млрд рублей, увеличившись на 12% по сравнению с 2023 г., при том что стоимость квадратного метра жилья за сопоставимый период выросла на 21% [Отчет о результатах совместного контрольного мероприятия «Аудит реализации мероприятий по обеспечению жильем детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в 2023–2024 годах и истекшем периоде 2025 года» (с контрольно-счетными органами субъектов Российской Федерации) // Счетная палата Российской Федерации: [сайт]. – URL: https://ach.gov.ru/upload/iblock/842/zytm54k32zrcvb7koxj2zw3wywp22y3g/Otchet_obespechenie_zhilem_detei_sirot.pdf (дата обращения: 02.11.2026). – Текст: электронный].

В 2023 г. законодатель существенно реформировал механизм реализации рассматриваемой гарантии [Федеральный закон от 04.08.2023 № 461-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»» // КонсультантПлюс: справ.-правовая система. – URL: http://www.kremlin.ru/acts/bank/49685 (дата обращения: 02.11.2026). – Текст: электронный], введя альтернативную форму жилищного обеспечения – однократную выплату на приобретение благоустроенного жилого помещения в собственность (жилищный сертификат). Одновременно установлен трехлетний запрет на отчуждение и обременение жилья, приобретенного за счет выплаты.

Однако, как показало последующее развитие регулирования, запрет оказался лишен обеспечительного механизма: сведения о нем не подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), что фактически лишает норму превентивного эффекта. Цель настоящей работы состоит в выявлении причин недостаточной обеспеченности законодательного запрета, критической оценке предложенного законодателем способа его реализации и выработке предложений по совершенствованию правового регулирования.

До 2023 г. базовой формой исполнения государственной обязанности выступало предоставление лицам из числа детей-сирот жилых помещений специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений (ст. 8 Федерального закона № 159-ФЗ [Федеральный закон от 21.12.1996 № 159-ФЗ (ред. от 04.08.2026) «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» // КонсультантПлюс: справ.-правовая система. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12778 / (дата обращения: 02.11.2026). – Текст: электронный], ст. 108.1 Жилищного кодекса Российской Федерации [Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 04.08.2026) // КонсультантПлюс: справ.-правовая система. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057 / (дата обращения: 02.11.2026). – Текст: электронный]). Федеральным законом от 04.08.2023 № 461-ФЗ в Закон № 159-ФЗ была введена статья 8.1, установившая право лиц, включенных в список подлежащих обеспечению жилыми помещениями и достигших возраста 23 лет, на однократное предоставление за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации выплаты на приобретение благоустроенного жилого помещения в собственность либо на полное погашение кредита (займа), обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой.

Размер выплаты определяется как произведение норматива общей площади жилого помещения (не менее 33 кв. м) и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения,

установленного для соответствующего субъекта Российской Федерации. Право на выплату подтверждается именным документом – сертификатом, форма, правила выпуска и реализации которого утверждаются Правительством Российской Федерации, сертификат может быть реализован на всей территории страны. Порядок предоставления выплаты детализирован постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2023 № 2227 [Постановление Правительства РФ от 21.12.2023 № 2227 (ред. от 16.04.2026) «Об отдельных вопросах предоставления лицам, указанным в пункте 1 статьи 8.1 Федерального закона «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», выплаты на приобретение благоустроенного жилого помещения в собственность или для полного погашения кредита (займа) по договору, обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой» (вместе с «Правилами подачи и рассмотрения заявления на предоставление… выплаты… и направления информации о принятом решении», «Правилами выпуска и реализации сертификата на выплату…») [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справочно-правовая система. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_465622 / (дата обращения: 02.11.2026). – Текст: электронный].

Законодатель обусловил предоставление выплаты совокупностью дополнительных обстоятельств: достижением возраста 23 лет, наличием документально подтвержденного не менее чем за двенадцать календарных месяцев дохода не ниже минимального размера оплаты труда, обеспечивающего среднедушевой доход семьи выше прожиточного минимума, отсутствием задолженности по налогам и сборам, отсутствием психических заболеваний или расстройств, алкогольной или наркотической зависимости, отсутствием судимости и (или) факта уголовного преследования за умышленное преступление, отсутствием обстоятельств, свидетельствующих о необходимости содействия в преодолении трудной жизненной ситуации. Подобный перечень условий требует самостоятельного доктринального осмысления с точки зрения соразмерности вводимых барьеров конституционной гарантии: лица из числа

детей-сирот зачастую испытывают объективные трудности с документальным подтверждением дохода, а сама процедура оценки «уровня социализации» заявителя допускает широкое усмотрение уполномоченных органов.

Показательны масштабы распространения нового института: если в 2022 г. выплата применялась в 41 субъекте Российской Федерации, то в 2025 г. – уже в 65, ежегодно сертификатами обеспечиваются около 9 тыс. лиц из числа детей-сирот, что составляет примерно 24% общего числа обеспеченных жильем за соответствующий период [Бюллетень Счетной палаты Российской Федерации о результатах анализа реализации мер по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа. – 2024. – № 11. – URL: https://www.sptulobl.ru/law/Bul-11-2024.pdf (дата обращения: 02.11.2026)]. Существенно изменилась и организация учёта: по состоянию на 2026 г. ведение банка данных о включении в список подлежащих обеспечению жилыми помещениями лиц из числа детей-сирот осуществляется в составе государственной информационной системы «Единая централизованная цифровая платформа в социальной сфере» (ГИС ЕЦП), созданной постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2023 № 2386 [Постановление Правительства РФ от 29.12.2023 № 2386 (ред. от 14.10.2026) «О государственной информационной системе «Единая централизованная цифровая платформа в социальной сфере»» (вместе с «Положением о государственной информационной системе «Единая централизованная цифровая платформа в социальной сфере») // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_466604 / (дата обращения: 03.11.2026)]. Централизация учёта получателей упорядочивает взаимодействие регионов, однако в рамках этой системы реестровая отметка по-прежнему не предусмотрена. Иными словами, институт выплаты быстро превратился из вспомогательного в один из основных каналов исполнения государственной обязанности, и потому вопросы его правового режима приобретают системное значение.

Пункт 14 ст. 8.1 Закона № 159-ФЗ запрещает отчуждение жилого помещения, приобретенного за счет выплаты, а равно его передачу в залог, аренду, наем и обременение иными правами в течение трех лет со дня государственной регистрации права собственности получателя выплаты в ЕГРН, расторжение договора купли-продажи такого жилого помещения по соглашению сторон не допускается. Пункт 15 той же статьи устанавливает последствия недействительности сделки: получатель выплаты подлежит восстановлению в списке начиная с даты первоначального включения в него, а средства выплаты возвращаются в бюджет соответствующего субъекта Российской Федерации.

По своей правовой природе запрет представляет собой публично-правовое ограничение правомочия распоряжения (ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации [Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 10.06.2026) // КонсультантПлюс: справ.-правовая система. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1881 / (дата обращения: 02.11.2026). – Текст: электронный]), основанное на целевом характере меры социальной поддержки: государство, предоставляя жилищную гарантию однократно и безвозмездно, стремится исключить ситуации, при которых предоставленное жилье немедленно выводится из собственности получателя. Содержательно ограничение оборотоспособности имущества (ст. 129 ГК РФ) при соблюдении условий ст. 55 Конституции РФ возражений не вызывает, проблемным оказывается не само ограничение, а его обеспеченность.

Дефект состоит в следующем. Перечень сведений, подлежащих внесению в ЕГРН, закреплен в ч. 3 ст. 9 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 04.08.2026) «О государственной регистрации недвижимости» // КонсультантПлюс: справ.-правовая система. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661 / (дата обращения: 02.11.2026). – Текст: электронный] и не включает сведения о рассматриваемом запрете. Ни Закон № 159-ФЗ, ни подзаконные акты не возлагают на

уполномоченные органы обязанность направлять в орган регистрации прав информацию об ограничении. Как следствие, принцип публичной достоверности реестра (ст. 8.1 ГК РФ, ч. 1 ст. 1 Закона № 218-ФЗ) действует против самой нормы-запрета: любой участник оборота, добросовестно полагающийся на выписку из ЕГРН, не имеет и не может иметь сведений о существующем ограничении, а регистратор, не располагающий такой информацией, обязан зарегистрировать переход права. Правовой запрет, таким образом, остаётся декларативным, тогда как фактическая возможность отчуждения сохраняется в полном объёме.

Сформулированный вывод опирается на устоявшуюся доктринальную традицию. В. А. Алексеев, исследуя содержание принципа публичной достоверности реестра прав на недвижимость, подчёркивает, что его назначение состоит в обеспечении стабильности гражданского оборота: данные реестра признаются верными по отношению к добросовестным третьим лицам, а приобретатель, полагавшийся на реестр, получает защиту даже при пороке титула отчуждателя [Алексеев, В. А. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость: действующий принцип или дело будущего? / В. А. Алексеев // Закон. – 2016. – № 11. – С. 125-132. – EDN XBJMNB]. Вместе с тем автор обоснованно критикует действующую редакцию ст. 8.1 ГК РФ за содержательную неопределённость и указывает на необходимость её конкретизации: принцип, провозглашённый без точных правил отнесения сведений к реестру, не формирует у участников оборота надлежащих правовых ориентиров. Для рассматриваемой ситуации это имеет прямое следствие. Запрет, не отражённый в реестре, не просто утрачивает превентивный эффект, но и вступает в противоречие с самим назначением публичной достоверности – защитой добросовестных третьих лиц, которые не располагают и не могут располагать сведениями об ограничении.

Аналогичный посыл содержится в работе О. В. Зайцева и А. А. Кравченко: публичная достоверность данных ЕГРН представляет собой опровержимую презумпцию, которая обеспечивается, во-первых, процедурами

государственной регистрации прав и кадастрового учёта, включающими правовую экспертизу представленных документов, а во-вторых – процедурами устранения реестровых ошибок в административном и судебном порядке. Авторы констатируют, что «судебная практика демонстрирует отчетливое понимание значения публичной достоверности Единого государственного реестра недвижимости» [Зайцев, О. В. Обеспечение публичной достоверности данных Единого государственного реестра недвижимости: вопросы теории и практики / О. В. Зайцев, А. А. Кравченко // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: История и право. – 2023. – Т. 13, № 3. – С. 30-41. – DOI 10.21869/2223-1501-2023-13-2-30-41. – EDN XJDGLP]. Существенно, что достоверность реестра, по их мнению, означает не только соответствие содержащихся в нём сведений документам-основаниям, но и их соответствие объективной реальности. Данный критерий имеет прямое отношение к рассматриваемой проблеме: если реестр не отражает установленный законом запрет отчуждения, он не соответствует объективной реальности и, следовательно, утрачивает свойство достоверности, на которое вправе рассчитывать добросовестный приобретатель.

Отсюда вытекает вторая группа проблем – коллизионная. Сделка, совершенная в нарушение запрета, формально подлежит оценке по правилам о недействительности (п. 15 ст. 8.1 Закона № 159-ФЗ – применительно к купле-продаже). Однако для добросовестного приобретателя, не знавшего и не долженствовавшего знать о запрете (отметка в ЕГРН отсутствует), недействительность означает «обратное» перераспределение рисков: лицо, получившее выплату и отчудившее жилье, может остаться без жилья и с обязанностью вернуть средства бюджета, а покупатель – лишиться приобретенного имущества. Одновременная недопустимость расторжения договора по соглашению сторон (п. 14 ст. 8.1) лишь усиливает жесткость режима при его фактической недействительности. Налицо дисбаланс: абсолютный запрет, исключающий усмотрение сторон, не подкреплён реестровой отметкой, без которой ограничение не работает.

Проблема осознана и на уровне законодателя: 3 июня 2025 г. в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации внесен проект федерального закона № 933458-8 «О внесении изменений в статью 8.1 Федерального закона «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» и в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»» [Законопроект № 933458-8 «О внесении изменений в статью 8.1 Федерального закона «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»», внесен в Государственную Думу 3 июня 2025 г. // СОЗД: система обеспечения законодательной деятельности. – URL: https://sozd.duma.gov.ru/bill/933458-8?ysclid=mvzm5fdf1a433637086 (дата обращения: 02.11.2026). – Текст: электронный]. Мотивируя законопроект, разработчики в пояснительной записке прямо указывают, что закон «не предусмотрел требование о внесении соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости», вследствие чего жилые помещения, приобретённые за счёт выплаты, «вопреки запрету, установленному пунктом 14 статьи 8.1 Федерального закона № 159-ФЗ, могут быть отчуждены, переданы в залог, аренду, наем, обременены иными правами до истечения трех лет». Содержательно проект предлагает дополнить ч. 3 ст. 9 Закона № 218-ФЗ пунктом 8.8, который закрепит в ЕГРН запись о невозможности отчуждения, передачи в залог, аренду, наём, обременения иными правами жилого помещения, приобретённого за счёт выплаты, на трёхлетний срок с момента регистрации права собственности получателя. Помимо этого, он распространяет на сделки, совершённые в обход запрета, последствия недействительности ничтожной сделки.

Само по себе предложенное решение выглядит логичным: перенос ограничения в публичный реестр устраняет разрыв между материально-правовым запретом и принципом публичной достоверности ЕГРН, возвращая участникам оборота информационную симметрию, однако проект пока не даёт ответов на ряд вопросов, без которых его трудно считать завершённым.

Экспертная оценка проекта оказалась негативной: по заключению Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 10.06.2025 № 252/1-2025 [Экспертное заключение по проекту федерального закона № 933458-8 «О внесении изменений в статью 8.1 Федерального закона «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» и в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»» (принято на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 10.06.2025 № 252/1-2025) [Электронный ресурс] // Гарант: справочно-правовая система. – URL: https://base.garant.ru/412422100 / (дата обращения: 02.11.2026)], проектируемые нормы «не позволят решить поставленную разработчиками задачу», поскольку сведения о том, что на оплату жилья были направлены именно выплата по ст. 8.1 Закона № 159-ФЗ, «имеются лишь у покупателя», а у продавца и Росреестра отсутствуют. При таких обстоятельствах «запись, препятствующая гражданскому обороту приобретенного бывшим сиротой жилого помещения, в реестре не появится», а положения проекта «останутся невостребованными». С этим выводом следует согласиться в той части, в какой он фиксирует недостающее звено проектируемой модели: закон устанавливает саму отметку, но не определяет субъекта, обязанного представить регистратору сведения о целевом характере приобретения. Вместе с тем из заключения не вытекает несостоятельность самой идеи реестровой обеспеченности запрета: возражение Совета адресовано не внесению сведений в ЕГРН как таковому, а отсутствию канала информирования органа регистрации прав – и устранение именно этого пробела должно стать предметом доработки проекта.

Прежде всего, не определены переходные положения – неясно, что делать со сделками, совершёнными до введения реестровой отметки. Если придать ничтожности обратную силу, это спровоцирует волну реституций и ударит по добросовестным приобретателям. Если же отказаться от ретроспективного

применения, лица, успевшие произвести отчуждение жилья до новеллы, останутся вне регулирования, а бюджетные средства – невозвращёнными.

Далее, остаётся открытым вопрос о соотношении специального правила о ничтожности с общими нормами ГК РФ. Пункт 15 ст. 8.1 говорит о последствиях только для купли-продажи, тогда как запрет охватывает также залог, аренду, наём и иные обременения. Квалификация, например, залогового договора, заключённого в нарушение запрета, скорее всего, потребует обращения к подп. 2 п. 2 ст. 168 или ст. 174.1 ГК РФ, но специального решения на этот счёт проект не содержит.

Ещё один пробел – отсутствие порядка снятия отметки. Из его содержания не следует, каким образом и в какой срок по истечении трёх лет сведения о невозможности отчуждения подлежат исключению из ЕГРН. Без подобного механизма ограничение рискует сохраниться за пределами запретительного периода, неоправданно стесняя оборот недвижимости.

Наконец, требует прояснения вопрос об ответственности за ненадлежащую реализацию запрета: кто и в какой момент вносит отметку – уполномоченный орган субъекта РФ или регистратор, какие последствия наступают для публично-правового образования, если отметка не внесена, может ли дефект её внесения стать основанием для возмещения вреда.

Постановления Конституционного Суда РФ, принятые в июле 2025 г., переводят обсуждаемую проблему в конституционно-правовую плоскость и показывают, что жилищная гарантия имеет две стороны: обязанность государства предоставить жильё и обязанность обеспечить действительность и сохранность этой гарантии.

Постановлением от 17.07.2025 № 29-П [Постановление Конституционного Суда РФ от 17.07.2025 № 29-П «По делу о проверке конституционности части 5 статьи 24.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в связи с запросом Костромского областного суда» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справочно-правовая система. – URL:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_510142 / (дата обращения: 02.11.2026). – Текст: электронный], принятым по делу о проверке конституционности ч. 5 ст. 24.5 КоАП РФ в связи с запросом Костромского областного суда, Конституционный Суд подтвердил императивный характер государственной обязанности по обеспечению жильем детей-сирот: неисполнение публично-правовым образованием соответствующих обязательств, обусловленное недостаточностью выделенных субвенций, не может оставаться без правовых последствий, а бюджетные трудности не рассматриваются как легитимное основание отказа в реализации гарантированного федеральным законом права. Конституционный Суд подчеркивает, что лица из числа детей-сирот представляют собой категорию, нуждающуюся в особой государственной защите, и что принцип правовой определенности предполагает возможность реального, а не декларативного исполнения гарантии.

Постановлением от 18.07.2025 № 30-П [Постановление Конституционного Суда РФ от 18.07.2025 № 30-П «По делу о проверке конституционности положений пункта 3.1, подпункта 3 пункта 4 статьи 8 Федерального закона «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», части 4 статьи 10 Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», части 1 статьи 109.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также положений статей 327.1 и 379.6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Р.С. Темиржановой» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справочно-правовая система. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_510247 / (дата обращения: 02.11.2026). – Текст: электронный] Конституционный Суд разрешил коллизию, непосредственно связанную с режимом выплаты. Заявительница, длительное время состоявшая в списке подлежащих обеспечению жильем, не дождавшись предоставления помещения, приобрела квартиру за счет ипотечного кредита и

средств материнского (семейного) капитала, после чего была исключена из списка, а выданный ей сертификат признан недействительным. Конституционный Суд указал, что приобретение жилья за счет ипотечного кредита, обязательства по которому полностью не исполнены, не должно учитываться при определении уровня обеспеченности лица из числа детей-сирот и не освобождает государство от обязанности предоставить благоустроенное жилое помещение. Иное означало бы, по мнению Суда, «несовместимую с конституционными гарантиями ситуацию, когда вынужденное приобретение указанными лицами жилого помещения за счет средств ипотечного кредита – вследствие длительного непринятия государством соответствующих мер социальной поддержки – фактически санкционировало бы лишение их предусмотренного в законе права на бесплатное предоставление жилья за счет бюджетных средств». Суд также установил, что наличие и размер долей членов семьи в праве общей собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала, не учитываются при определении уровня обеспеченности лица из числа детей-сирот общей площадью жилого помещения.

Значение этих позиций двоякое. С одной стороны, они подтверждают, что законодательный выбор в пользу выплаты не должен использоваться публичными образованиями как основание для перекладывания жилищной проблемы на самих получателей гарантии: механизм сертификата является лишь формой исполнения все той же конституционной обязанности. С другой, – постольку, поскольку государство возвращает приобретенное жилье в сферу уязвимости получателя выплаты (трехлетний запрет, недопустимость соглашения о расторжении), оно принимает на себя и коррелятивную обязанность обеспечить действенность этого режима, что невозможно без реестровой обеспеченности запрета. Обеспечение и сохранность жилья, таким образом, образуют две стороны единой конституционной гарантии, и дефект второй стороны в конечном счете подрывает и первую.

С учётом изложенного целесообразно принять законопроект № 933458-8 за основу, дополнив его уточнениями, направленными на устранение выявленных в настоящем исследовании пробелов. При этом необходимость доработки не свидетельствует о слабости законодательного решения: внесение сведений о запрете в ЕГРН устраняет основной дефект действующей модели – разрыв между нормативным запретом и его реестровым отражением. Задача заключается не в пересмотре самой идеи, а в придании её юридико-технической конструкции системной завершённости.

В качестве первого шага требуется закрепление порядка и сроков погашения отметки о невозможности отчуждения по истечении трёхлетнего периода. Действующая редакция законопроекта не решает судьбу реестровой записи. Между тем запрет по п. 14 ст. 8.1 Закона № 159-ФЗ срочный, и его автоматическое продление за пределы трёх лет было бы несоразмерным ограничением прав собственника. Оптимальный вариант – погашать отметку либо по заявлению правообладателя, либо в силу закона по истечении трёх лет с даты регистрации права. Второй путь предпочтительнее, так как не ставит собственника в зависимость от усмотрения уполномоченного органа.

Следующее направление – распространить последствия недействительности на все сделки, перечисленные в п. 14 ст. 8.1 Закона № 159-ФЗ (залог, аренду, наём, иные обременения), а не только на куплю-продажу. Иначе запрет легко обойти: жильё можно фактически вывести из сферы интересов собственника без формального перехода права – через длительную аренду или залог, сопоставимые по экономическому эффекту с отчуждением.

Отдельного внимания требует переходное регулирование. Для сделок, совершённых до появления реестровой отметки, нужны специальные правила: иначе новый режим задним числом создаст неопределённость и для добросовестных приобретателей, и для правообладателей, которые не имели возможности заранее узнать о запрете из общедоступного реестра.

Наконец, стоит пересмотреть абсолютный характер запрета на расторжение договора купли-продажи по соглашению сторон. Императивное

блокирование любых распорядительных решений бывшего собственника – включая добровольный возврат жилья в счёт погашения долга перед продавцом – превращает защитную норму в тормоз для легитимного оборота. Разумнее наделить суд правом учитывать добросовестность участников и обстоятельства конкретной сделки: это сохранит превентивную функцию запрета, но исключит его использование во вред самому правообладателю.

Предложенные меры позволят привести правовой режим жилья, приобретённого за счёт государственной выплаты, в соответствие с конституционным смыслом гарантии – обеспечить реальное, а не формальное исполнение государством обязанности по жилищному обеспечению детей-сирот.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 года) // КонсультантПлюс: справ.-правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 10.06.2026) // КонсультантПлюс: справ.-правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1881/

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 04.08.2026) // КонсультантПлюс: справ.-правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/

4. Федеральный закон от 21.12.1996 № 159-ФЗ (ред. от 04.08.2026) «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» // КонсультантПлюс: справ.-правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12778/

5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 04.08.2026) «О государственной регистрации недвижимости» // КонсультантПлюс: справ.-правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/

6. Федеральный закон от 04.08.2023 № 461-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей“» // Официальный сайт Президента России. URL: http://www.kremlin.ru/acts/bank/49685

7. Постановление Правительства РФ от 21.12.2023 № 2227 (ред. от 16.04.2026) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ.-правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_465622/

8. Постановление Правительства РФ от 29.12.2023 № 2386 (ред. от 14.10.2026) // КонсультантПлюс: справ.-правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_466604/

9. Постановление Конституционного Суда РФ от 17.07.2025 № 29-П [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справочно-правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_510142/ (дата обращения: 02.11.2026)

10. Постановление Конституционного Суда РФ от 18.07.2025 № 30-П [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справочно-правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_510247/ (дата обращения: 02.11.2026)

11. Законопроект № 933458-8 «О внесении изменений в статью 8.1 Федерального закона «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»», внесен в Государственную Думу 3 июня 2025 г. // СОЗД: система обеспечения законодательной деятельности. URL: https://sozd.duma.gov.ru/bill/933458-8

12. Экспертное заключение по проекту федерального закона № 933458-8 [Электронный ресурс] // Гарант: справочно-правовая система. URL: https://base.garant.ru/412422100/

13. Бюллетень Счетной палаты Российской Федерации о результатах анализа реализации мер по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа. 2024. № 11. URL: https://www.sptulobl.ru/law/Bul-11-2024.pdf

14. Отчет // Счетная палата Российской Федерации: [сайт]. URL: https://ach.gov.ru/upload/iblock/842/zytm54k32zrcvb7koxj2zw3wywp22y3g/Otchet_obespechenie_zhilem_detei_sirot.pdf

15. Алексеев В.А. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость: действующий принцип или дело будущего? // Закон. 2016. № 11. С. 125–132. EDN XBJMNB

16. Зайцев О.В., Кравченко А.А. Обеспечение публичной достоверности данных Единого государственного реестра недвижимости: вопросы теории и практики // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: История и право. 2023. Т. 13, № 3. С. 30–41. https://doi.org/10.21869/2223-1501-2023-13-2-30-41

Khubieva M.M.

student of 4th year

Kutafin Moscow State Law University

(Moscow, Russia)

PROHIBITION ON ALIENATION OF HOUSING PURCHASED BY ORPHANS USING STATE PAYMENTS: ENFORCEABILITY OF THE RESTRICTION AND LEGAL REMEDIES

Abstract: *this article examines the legal regime governing housing purchased by orphans using housing certificates. It analyzes changes introduced by Federal Law N 461 and the three-year prohibition on alienation and encumbrance of such housing. Particular attention is paid to a regulatory defect: the prohibition is not recorded in the Unified State Register of Real Estate (EGRN), leaving the restriction invisible to parties involved in real estate transactions. Draft law N 933458-8 and the Constitutional Court's positions in rulings N 29-P and N 30-P are assessed. Measures to improve the legislation are proposed.*

Keywords: *orphans, right to housing, housing certificate, prohibition on alienation, housing encumbrance, EGRN, real estate registration, transaction nullity, constitutional guarantees.*