

Научная статья

УДК 342.4:342.55+349.444 (575.2) (045)

DOI 10.17150/1819-0928.2026.27(2).369-376

EDN XQNUVP



## О правовом регулировании жилищных отношений в Кыргызской Республике

**Нургуль Каримовна Атабекова***Международный университет Кыргызской Республики, г. Бишкек, Кыргызская Республика  
atabekovank@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0002-5042-0164>***Сапарбек Абдиджалилович Курманбаев***Международный университет Кыргызской Республики, г. Бишкек, Кыргызская Республика  
kurmanbaev.msu@gmail.com, <https://orcid.org/0009-0006-0111-4191>*

### АННОТАЦИЯ

Статья посвящена обзору правового регулирования жилищных отношений в Кыргызской Республике. В Конституции республика объявлена социальным государством, что находит свое отражение и в рассматриваемой сфере. В работе отмечены основные принципы конституционно-правового регулирования жилищных отношений. Установлено, что в соответствующем отраслевом законодательстве перечень общественных отношений, которые возникают по поводу жилья, определен исчерпывающим образом. Авторы описывают их структуру, выделяя объект, субъектов и основы содержания. Жилищные правоотношения определены как общественные отношения, которые возникают по поводу предоставления, владения, использования и содержания жилых помещений. В развитие положений Конституции КР они регулируются нормами Жилищного кодекса КР, Гражданского кодекса КР и других нормативных правовых актов. Рассматривая нормы национального законодательства, авторы приходят к выводу об учете в нем интересов всех субъектов жилищно-правовых отношений. Авторы отмечают, что реализация жилищных отношений может сталкиваться с проблемами. Рассмотрена проблема реализации конституционного права на жилище в аспекте введения в Конституцию КР новеллы о предоставлении малоимущим и нуждающимся жилья из государственного и муниципального жилищного фонда. В ходе исследования обнаружено, что в жилищном законодательстве республики не в полной мере нашли отражение положения Конституции КР, в связи с чем выработаны рекомендации по его совершенствованию. Отмечены основные меры, принимаемые государством в целях обеспечения социально незащищенных категорий граждан жильем. Приведены официальные статистические данные о результатах реализации государственных жилищных программ. Сделан вывод о необходимости закрепления дополнительных гарантий для лиц с инвалидностью.

### КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

жилищные отношения, Конституция Кыргызской Республики, жилые помещения, государственные и муниципальные органы, малоимущие, лица с инвалидностью, социальное жилье

### ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ

Атабекова Н.К. О правовом регулировании жилищных отношений в Кыргызской Республике / Н.К. Атабекова, С.А. Курманбаев. – DOI 10.17150/1819-0928.2026.27(2).369-376. – EDN XQNUVP // Академический юридический журнал. – 2026. – Т. 27, № 2. – С. 369–376.

Original article

## On the legal regulation of housing relations in the Kyrgyz Republic

**Nurgul K. Atabekova***International University of the Kyrgyz Republic, Bishkek, Kyrgyz Republic  
atabekovank@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0002-5042-0164>***Saparbek A. Kurmanbaev***International University of the Kyrgyz Republic, Bishkek, Kyrgyz Republic  
kurmanbaev.msu@gmail.com, <https://orcid.org/0009-0006-0111-4191>*

### ABSTRACT

The article is devoted to the review of the legal regulation of housing relations in the Kyrgyz Republic. The Republic is declared a social state in the Constitution, which is reflected in the sphere of housing relations. The paper highlights the basic principles of constitutional and legal regulation of housing relations. It has

© Атабекова Н.К., Курманбаев С.А., 2026

been established that the list of housing relations is vanishingly defined in the sectoral legislation. The authors describe the structure of everyday relations, highlighting their objects, subjects and the basics of content. Housing rights are defined as social relations that arise regarding the provision, ownership, use and maintenance of residential premises. In furtherance of the provisions of the Constitution of the Kyrgyz Republic, they are regulated by the norms of the Housing Code of the Kyrgyz Republic, the Civil Code of the Kyrgyz Republic and other regulatory legal acts. Considering the norms of national legislation, the author comes to the conclusion that it takes into account the interests of all subjects of housing and legal relations.

The authors note that the implementation of housing relations may face problems. The article considers the problem of the implementation of the constitutional right to housing in the aspect of the introduction into the Constitution of the Kyrgyz Republic of an innovation on the provision of housing to the poor and the needy from the state and municipal housing stock. During the study, it was found that the provisions of the Constitution of the Kyrgyz Republic were not fully reflected in housing legislation, and therefore recommendations for its improvement were developed. The main measures taken by the state to provide socially vulnerable categories of citizens with housing are highlighted. The official statistical data on the results of the implementation of public housing programs are presented. It is concluded that it is necessary to conclude additional guarantees for people with disabilities.

#### KEYWORDS

housing relations, Constitution of the Kyrgyz Republic, living quarters, state and municipal bodies, the poor, persons with disabilities, social housing

#### FOR CITATION

Atabekova N.K., Kurmanbaev S.A. On the legal regulation of housing relations in the Kyrgyz Republic. *Akademicheskij yuridicheskij journal = Academic Law Journal*. 2026;27(2):369–376. (In Russian). DOI: 10.17150/1819-0928.2026.27(2).369-376. EDN: XQNUVP.

#### Введение

Жилищные отношения имеют сложную социальную природу и регулируются разными отраслями права. По мнению Ю.К. Толстого, на это следует обратить внимание, поскольку в обыденном сознании жилищные отношения ассоциируются с отношениями по использованию уже полученного или приобретенного жилья [1, с. 25]. И.С. Вишневецкая и Е.С. Селиванова определяют жилищные правоотношения как «общественные отношения по владению, пользованию, распоряжению жилыми помещениями, управлению и эксплуатации жилого фонда» [2, с. 118].

Кыргызский исследователь А.К. Умурзакова под жилищными правоотношениями понимает «правовые отношения, содержанием которых является возникновение, осуществление, изменение или прекращение права на жилище. Главной особенностью жилищных правоотношений является их особый объект – жилище» [3, с. 80]. Важно, что «жилищное правоотношение является формой реализации конституционного права на жилище, призванного обеспечить удовлетворение базовой потребности любого человека» [4, с. 168]. Именно поэтому данное право нашло закрепление в международных актах по правам человека.

Нужно согласиться с мнением, что «жилищные отношения – это отношения, связанные с удовлетворением потребности в жилье, либо отношения, которые складываются в процессе удовлетворения гражданами своих жилищных потребностей, а также отношения по предоставлению гражданам жилища и права пользования

жилыми помещениями» [5, с. 12], поскольку оно предполагает широкий круг субъектов и объектов правоотношений.

Как отмечают ученые, в конституциях ряда государств мира закреплено право на жилище и основные принципы конституционно-правового регулирования жилищных отношений [6–8], однако они обладают своей спецификой, связанной с особенностями государственного строительства. Разделяем мнение ведущего российского ученого С.А. Авакьяна о том, что «раньше основная часть жилья возводилась и предоставлялась гражданам самим государством. Теперь Конституция ориентирует на то, что граждане в большей мере сами должны обеспечивать право на жилище и строить себе жилье» [9, с. 771], что характерно для многих государств постсоветского пространства. При этом долевое строительство сегодня является основным способом решения жилищной проблемы населения [10, с. 23]. Вместе с тем социальные государства акцентируют внимание на жилищных проблемах социально незащищенных категорий населения, которые не могут их решать самостоятельно. Не является исключением в этом плане и Кыргызская Республика, Конституция<sup>1</sup> и законодательство которой уделяют значительное внимание регулированию жилищных отношений.

<sup>1</sup> Конституция Кыргызской Республики : введена в действие Законом Кыргызской Республики от 5 мая 2021 г. // Министерство юстиции Кыргызской Республики : офиц. сайт. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/1-2/edition/1202952/ru?anchor=r2> (дата обращения: 20.03.2026).

**Основные положения законодательства  
Кыргызской Республики о жилищных отношениях**

Конституция КР как Основной закон государства закрепляет основные принципы конституционно-правового регулирования жилищных отношений. К ним относятся закрепление права каждого на жилище (статья 45), принципа неприкосновенности жилища (часть 2 статьи 15), принципа свободы выбора места жительства (статья 31), принципа запрета произвольного лишения жилища (часть 2 статьи 45), принципа равенства форм собственности (часть 1 статьи 15), принципа баланса частных и публичных интересов (части 2–4 статьи 15, часть 2 статьи 23). Эти конституционные положения закладывают основы конституционно-правового регулирования жилищных правоотношений.

Жилищный кодекс Кыргызской Республики<sup>2</sup> (далее – ЖК КР), в свою очередь, содержит исчерпывающий перечень жилищно-правовых отношений, к которым относит отношения в части:

- 1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- 3) пользования общим имуществом собственников помещений;
- 4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- 5) учета жилищного фонда;
- 6) содержания и ремонта жилых помещений;
- 7) переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 8) управления многоквартирными домами;
- 9) порядка оплаты поставляемых товаров и коммунальных услуг в результате использования жилых помещений;
- 10) осуществления контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, ответственностью жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- 11) осуществления государственного жилищного надзора.

Структура жилищных отношений, гарантируемых государством, включает в себя субъектов, объекты и содержание.

В качестве объектов жилищных прав национальный законодатель определил в статье 4 ЖК КР жилые помещения. Жилые помещения предназначены для постоянного и временного проживания. При этом пользование и эксплуатация жилого помещения должны осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Постановлением Правительства Кыргызской Республики утверждены Типовые правила пользования и содержания жилых домов и придомовых земельных участков<sup>3</sup>. Данный акт устанавливает требования по пользованию и содержанию жилых домов в многоквартирных домах для регулирования отношений собственников в многоквартирном доме с тем, чтобы не затрагивать права и интересы других собственников помещений в доме. Нарушение установленных правил в сфере жилищных отношений влечет административную ответственность, установленную главой 16 Кодекса Кыргызской Республики «О правонарушениях»<sup>4</sup> (далее – Кодекс о правонарушениях КР). За нарушение правил санитарного содержания мест общего пользования многоквартирных жилых домов, самовольное использование элементов общего имущества многоквартирных жилых домов, неисполнение обязанностей по содержанию общего имущества в многоквартирных жилых домах, нарушение правил благоустройства территории, выброс, складирование, сжигание мусора в неустановленных местах, повреждение водозаборных сооружений, нарушение целостности инженерных сетей и сооружений систем водоснабжения, водоотведения и центрального отопления, открытие люков, колодцев, регулирование задвижек, срыв пломб, самовольное подключение к системам водоснабжения, водоотведения и центрального отопления, самовольный отбор горячей воды (теплоносителя) из системы отопления, нарушение правил пользования пассажирским лифтом установлена административная ответственность в виде штрафа в различных размерах.

В части 3 статьи 4 ЖК КР зафиксирован запрет на предоставление, передачу жилых помеще-

<sup>3</sup> Типовые правила пользования и содержания жилых домов и придомовых земельных участков в Кыргызской Республике : Постановление Правительства Кыргызской Республики от 8 апр. 2003 г. № 191 // Министерство юстиции Кыргызской Республики : офиц. сайт. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/665571/edition/796849/ru> (дата обращения: 20.03.2026).

<sup>4</sup> О правонарушениях : Кодекс Кыргызской Республики от 28 окт. 2021 г. № 128 // Министерство юстиции Кыргызской Республики : офиц. сайт. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/112306/edition/14341/ru> (дата обращения: 20.03.2026).

<sup>2</sup> Жилищный кодекс Кыргызской Республики : Закон Кыргызской Республики от 9 июля 2013 г. № 117 // Министерство юстиции Кыргызской Республики : офиц. сайт. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/203926/edition/15239/ru> (дата обращения: 20.03.2026).

ний в многоквартирном доме для целей промышленного характера, использования их в качестве мест торговли, размещения организаций сферы обслуживания, в том числе гостиниц, а также для любых других целей, кроме проживания. Санкция в виде штрафа за нарушение данной нормы отражена в статье 112 Кодекса о правонарушениях КР.

Указанные нормы законодательства свидетельствуют об учете интересов всех субъектов жилищно-правовых отношений. Статья 7 ЖК КР закрепила перечень субъектов жилищных отношений, которые основаны на конституционных положениях. Таковыми могут выступать:

1) каждый человек – согласно части 1 статьи 45 Конституции КР, которая закрепляет право каждого на жилище;

2) члены семьи собственника жилища – согласно статье 249 Гражданского кодекса Кыргызской Республики<sup>5</sup>;

3) иностранные граждане, лица без гражданства, а также юридические лица, иностранные юридические лица – в соответствии с частью 1 статьи 26 ЖК КР они могут пользоваться жилыми помещениями на условиях аренды;

4) государственные органы и органы местного самоуправления – согласно части 3 статьи 45 Конституции КР они поощряют жилищное строительство, создают условия для реализации права на жилище.

ЖК КР закрепляет обязанность государственных органов и органов местного самоуправления создавать условия для реализации гражданами права на достаточное жилое помещение через:

– поддержку жилищно-строительных кооперативов;

– предоставление жилых помещений в домах государственного или муниципального жилищного фонда гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий;

– развитие специализированного жилищного фонда;

– стимулирование строительства жилых помещений;

– развитие ипотечного жилищного строительства;

– строительство и развитие социальной инфраструктуры;

– установление норм и требований (стандартов) к жилому помещению;

– обеспечение защиты и сохранности прав на жилое помещение.

В ЖК КР закреплена компетенция государственных органов и органов местного самоуправления в сфере регулирования жилищных отношений, в том числе положение о предоставлении жилого помещения нуждающимся лицам из государственных, муниципальных и других жилищных фондов. Нуждающимся в улучшении жилищных условий согласно части 1 статьи 39 ЖК КР признаются граждане Кыргызской Республики:

1) имеющие обеспеченность жилой площадью на каждого члена семьи ниже уровня, определенного решением соответствующего уполномоченного государственного органа или представительного органа местного самоуправления, с учетом обеспеченности жилой площадью в данном населенном пункте;

2) проживающие в жилом помещении, не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям;

3) не имеющие в своей собственности или в собственности члена семьи, близкого родственника, проживающего совместно с ним, жилого помещения;

4) не имеющие в своей собственности или в собственности члена семьи земельного участка, ранее предоставленного под индивидуальное жилищное строительство на территории населенного пункта, в котором они проживают;

5) проживающие в коммунальных квартирах, имеющие в составе семьи больных, страдающих тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание в одной квартире невозможно;

6) проживающие в общежитиях, за исключением сезонных и временных работников, а также граждан, поселившихся в связи с обучением;

7) не совершавшие в течение последних пяти лет (трех лет в случае участия в государственной жилищной программе Кыргызской Республики «Мой дом») гражданско-правовых действий, направленных на ухудшение своих жилищных условий, выразившихся в отчуждении имеющихся в собственности жилых помещений.

В ЖК КР зафиксировано также положение о предоставлении жилья из специализированного жилищного фонда.

Предоставление жилых помещений из государственных, муниципальных и других жилищных фондов осуществляется в порядке очереди на основании принятия на учет. При этом законодатель зафиксировал положение о возможности предоставления отдельным категори-

<sup>5</sup> Гражданский кодекс Кыргызской Республики : Закон Кыргызской Республики от 8 мая 1996 г. № 15 (ч. I) // Министерство юстиции Кыргызской Республики : офиц. сайт. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/3-1/edition/1263323/ru> (дата обращения: 20.03.2026).

ям граждан жилого помещения в первоочередном порядке или внеочередном порядке (часть 3 статьи 43, статья 44 ЖК КР).

Национальный законодатель предусмотрел возможность приватизации служебного жилья (статьи 59 и 60 ЖК КР). При этом приватизация служебных жилых помещений допускается в исключительных случаях путем прямой продажи в собственность отдельным категориям лиц. Перечень этих лиц определен законодательством и в основном соответствует тому перечню, который определяет внеочередной или первоочередной порядок предоставления жилья.

Государственные и муниципальные органы могут не только предоставлять жилье из жилищного фонда, но также признавать жилье непригодным для проживания<sup>6</sup>.

Закон Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>7</sup>, принятый еще в 1998 году, подвергся существенным поправкам в связи с введением электронной регистрации сделок с жильем, что существенно повысило гарантии правомерного приобретения жилья. Электронный реестр недвижимости минимизировал риски двойной продажи недвижимости, усилил защиту прав добросовестных приобретателей жилья. Введение онлайн госуслуги по оформлению сделок купли-продажи и дарения упростило данную процедуру.

Таким образом, жилищные правоотношения представляют собой общественные отношения, которые возникают по поводу предоставления, владения, использования и содержания жилых помещений, регулируются нормами Конституции КР, ЖК КР, Гражданского кодекса КР и других нормативных правовых актов.

#### *Проблемы реализации права на жилище в Кыргызской Республике*

Реализация конституционных прав в рамках жилищных отношений может сталкиваться с рядом проблем, в том числе:

– реализации конституционного права на жилище (недостаточное обеспечение жильем социально уязвимых категорий населения, в том числе малоимущих);

– реализации права собственности на жилье (сложности с регистрацией прав на жилье, оспаривание сделок, споры о долях в наследстве);

– социального и коммерческого найма (нехватка жилья по договору социального найма, трудности с выселением, споры по поводу размера оплаты за найм);

– приватизации (несовершенство законодательства, незаконная приватизация);

– управления жильем (конфликты между собственниками и управляющими компаниями, споры о капитальном ремонте, ЖКХ);

– судебного разрешения споров (длительность процедур, сложности доказывания, противоречивая судебная практика).

В рамках настоящей статьи рассмотрим отдельные аспекты реализации конституционного права на жилище.

Несмотря на наличие данного конституционного положения, обеспеченность жильем в КР остается на низком уровне. Эта проблема имела место еще в период функционирования государства в качестве союзной республики и в переходный период так и не была разрешена в связи с низкими темпами жилищного строительства.

Для реализации конституционного права на жилище принимаются государственные программы, которые направлены на осуществление жилищной политики государства, главные направления которой отражены в Основном законе государства. В последние пять лет наблюдается рост динамики жилищного строительства. Кроме того, принимаются меры по увеличению возможностей граждан в приобретении жилья путем развития государственной ипотечной кампании, снижения ставок ипотечного кредитования, а также проведения земельной амнистии с 2022 года до 1 июля 2025 года.

Создана Государственная ипотечная компания (ГИК), которая с момента создания способствовала обеспечению жильем 10 тысяч семей. Введены институты «Льготная ипотека», «Социальная ипотека», «Доступная ипотека», а также «Долевое строительство», что значительно повысило возможности приобретения жилья. По данным ГИК, размещенным на сайте компании, в очереди на получение ипотечного жилья находится 40 411 граждан Кыргызской Республики, что свидетельствует о востребованности вышеуказанных видов государственной ипотеки. Регистрацию для получения ипотечного жилья, которая осуществляется государственным предприятием «Кызмат» при Управлении делами Президента Кыргызской Республики,

<sup>6</sup> Положение о порядке сноса ветхих, аварийных зданий и сооружений : Постановление Правительства Кыргызской Республики от 13 авг. 2009 г. № 518 // Министерство юстиции Кыргызской Республики : офиц. сайт. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/46-2585/edition/1263502/ru> (дата обращения: 20.03.2026).

<sup>7</sup> О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : Закон Кыргызской Республики от 22 дек. 1998 г. № 153 // Министерство юстиции Кыргызской Республики : офиц. сайт. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/160/edition/37920/ru> (дата обращения: 20.03.2026).

можно получить посредством мобильного приложения «Тундук».

Между тем в Государственной жилищной программе КР «Мой дом» на 2021–2026 годы отмечено, что «в стране наблюдается дефицит жилого фонда. Для того, чтобы достичь средней обеспеченности жильем в 18 кв. м. на 1 человека, необходимо иметь 117 млн. кв. м. жилья на все население Кыргызской Республики (6,523 млн. человек × 18 кв. м. = 117 млн. кв. м.). Однако жилищный фонд на конец 2020 года составлял 86,463 млн. кв. м. Соответственно недостаток (дефицит) жилищного фонда на 2020 год составлял 30,960 млн. кв. м.»<sup>8</sup>.

Согласно данным Нацстаткома по итогам 2025 года наблюдается значительный рост ввода в строй новых домов общей площадью 1 819,9 тыс. кв. м. Для сравнения: в 2000-е годы эта цифра составляла 538,8 тыс. кв. м.<sup>9</sup> Среди стран ЕАЭС Кыргызстан занял лидирующую позицию по данному показателю, заняв 2-е место после Казахстана. «В Казахстане объем жилплощади за январь–декабрь 2024 г. составил 16 317,2 тыс. кв. м. (+8,3% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года), в Кыргызстане – 1 134,6 тыс. кв. м. (+7,1%). На третьем и четвертом месте Россия и Армения – 93 841,8 тыс. кв. м. (+2,1%) и 928,9 тыс. кв. м. (+1,9%) соответственно. В Беларуси – 3 304,3 тыс. кв. м. (+0,4%)»<sup>10</sup>.

Ежегодно увеличивается объем вводимых в действие новых жилых домов, однако растет и количество населения. В настоящее время лишь 40 % населения обеспечены собственным жильем. Соответственно, о полной реализации конституционного права на жилище говорить не приходится. Для Кыргызской Республики, провозглашенной социальным государством на конституционном уровне, проблема обеспечения реализации права на жилище остается одной из наиболее острых.

Подчеркнем, что в Конституцию КР в 2021 году введена новелла о предоставлении малоимущим и нуждающимся жилья из государственно-

го и муниципального жилищного фонда. На наш взгляд, это конституционное положение требует обязательного отражения в законодательстве. Однако в положениях ЖК КР (часть 3 статьи 43, статья 44) о предоставлении жилых помещений из государственных, муниципальных и других жилищных фондов отдельным категориям граждан жилого помещения в первоочередном порядке или внеочередном порядке не использован термин «малоимущие».

Более того, отсутствует термин «малоимущие» и в иных законах. Он используется лишь в Положении о порядке определения нуждаемости граждан (семей) в ежемесячном пособии нуждающимся гражданам (семьям), имеющим детей до 16 лет, – «уй-булого комок»<sup>11</sup>, где малоимущий гражданин определен как гражданин, проживающий в малоимущей семье, в которой ежемесячный доход на каждого члена семьи ниже стоимостной величины черты бедности (в том числе для одиноко проживающего гражданина), ежегодно определяемой Национальным статистическим комитетом КР. Согласно данным Нацстаткома стоимостная величина общей черты бедности в 2024 году составила 65 417 сомов в год на душу населения, крайней бедности – 41 349 сомов. Располагаемые денежные доходы в расчете на душу населения, характеризующие доходы за вычетом обязательных платежей и взносов, в 2024 году сложились на уровне 11 318,6 сома в месяц<sup>12</sup>. Несмотря на снижение уровня бедности населения в 2025 году, около 25 % населения находятся за чертой бедности.

В настоящее время в Кабмине КР разрабатывается программа предоставления социального жилья. Однако такая работа, на наш взгляд, для решения проблемы недостаточной обеспеченности жильем социально незащищенных категорий населения, в том числе малоимущих, должна иметь законодательную основу, в частности, определение категорий «малоимущие», «социальное жилье» и «порядок выдачи социального жилья». Тем более, что «до сих пор в стране нет жилищной стратегии, основанной на международных прин-

<sup>8</sup> Жилищная программа «Мой дом» на 2021–2026 годы : Постановление Кабинета Министров Кыргызской Республики от 13 июля 2021 г. № 75 (утр. силу) // Министерство юстиции Кыргызской Республики : офиц. сайт. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/158357/edition/5595/ru> (дата обращения: 20.03.2026).

<sup>9</sup> Ввод в действие жилых домов по территории // Национальный статистический комитет Кыргызской Республики : Официальный сайт. URL: <https://stat.gov.kg/ru/statistics/stroitelstvo> (дата обращения: 20.03.2026).

<sup>10</sup> Эксперт рассказал, у скольких кыргызстанцев есть свое жилье // Вести.kg. URL: <https://vesti.kg/zxc/item/135762-ekspert-rasskazal-u-skolkikh-kyrgyzstantsev-est-svoe-zhile.html> (дата обращения: 20.03.2026).

<sup>11</sup> Положение о порядке определения нуждаемости граждан (семей) в ежемесячном пособии нуждающимся гражданам (семьям), имеющим детей до 16 лет, – «уй-булого комок» : Постановление Правительства Кыргызской Республики от 29 июня 2018 г. № 307 // Министерство юстиции Кыргызской Республики : офиц. сайт. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/46469/edition/15091/ru> (дата обращения: 20.03.2026).

<sup>12</sup> Об уровне бедности в Кыргызской Республике в 2024 году // Национальный статистический комитет Кыргызской Республики : офиц. сайт. URL: <https://stat.gov.kg/ru/news/v-2024-godu-v-kyrgyzskoj-respublike-otmecheno-snizhenie-urovenya-bednosti> (дата обращения: 20.03.2026).

циях ООН, которая включала бы в себя социальное жилье и сокращение бездомности»<sup>13</sup>.

Согласно части 2 статьи 19 Конституции КР государство обеспечивает поддержку социально незащищенных категорий граждан, в т.ч. путем обеспечения реализации их права на жилище. В качестве социально незащищенных категорий в национальном законодательстве рассматриваются семьи и дети, находящиеся в трудной жизненной ситуации, пожилые граждане и лица с ограниченными возможностями здоровья<sup>14</sup>. Полагаем, данный список необходимо дополнить категориями «лица с инвалидностью» и «дети с инвалидностью», тем более что в 2025 году принят новый Закон КР «О правах и гарантиях лиц с инвалидностью»<sup>15</sup>, в котором предусмотрена отдельная статья «Обеспечение лиц с инвалидностью жилыми помещениями и земельными участками. Приспособление жилых помещений для доступа и пользования лицами с инвалидностью» (статья 43), содержащая гарантии реализации права на жилище лиц с инвалидностью. Часть 2 данной статьи отсылает к ЖК КР, закрепляя порядок обеспечения в первоочередном порядке жилыми помещениями социально незащищенные категории лиц, в том числе лиц с инвалидностью. Согласно с мнением исследователей, что «дети с инвалидностью наименее защищенная как в социальном, так и в правовом аспекте категория детей» [11, с. 353], соответственно, нуждающаяся в особой защите и гарантировании их прав и свобод, в том числе права на жилище. Поэтому

<sup>13</sup> Доклад Специального докладчика ООН по вопросу о достаточном жилье как компонента права на достаточный жизненный уровень, а также о праве на недискриминацию в этом контексте от 15 янв. 2018 г. A/HRC/35/53 // Организация Объединенных Наций : офиц. сайт. URL: <https://www.undocs.org/ru/A/HRC/37/53> (дата обращения: 20.03.2026).

<sup>14</sup> Положение о Министерстве социального развития Кыргызской Республики от 20 февр. 2012 г. № 121 // Министерство юстиции Кыргызской Республики : офиц. сайт. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/46-2817/edition/670058/ru> (дата обращения: 20.03.2026).

<sup>15</sup> О правах и гарантиях лиц с инвалидностью : Закон Кыргызской Республики от 8 авг. 2025 г. № 191 // Министерство юстиции Кыргызской Республики : офиц. сайт. URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/4-5633/edition/36287/ru> (дата обращения: 20.03.2026).

вполне закономерно положение, закрепленное в части 3 статьи 43 ЖК КР об обеспечении в первоочередном порядке жилыми помещениями детей с ограниченными возможностями здоровья, проживающих в стационарных учреждениях социального обслуживания, если индивидуальная программа реабилитации предусматривает возможность осуществлять самообслуживание и вести самостоятельную жизнь при достижении ими восемнадцати лет, а также детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе учреждениях социального обслуживания, детских домах.

### Выводы

Проведенный обзор позволяет сделать выводы, что Конституция КР закрепила необходимые основы для регулирования жилищных отношений, а также предоставления специальных жилищных гарантий социально незащищенным категориям граждан со стороны государства, что соответствует политике социального государства. О внимании государства к этому направлению свидетельствуют и тот факт, что в 2021 году в Конституцию КР было введено положение о предоставлении малоимущим и нуждающимся жилья из государственного и муниципального жилищного фонда. К сожалению, пока оно не нашло надлежащего отражения в законодательстве.

Жилищные правоотношения представляют собой общественные отношения, которые возникают по поводу предоставления, владения, использования и содержания жилых помещений, регулируются нормами Конституции КР, ЖК КР, Гражданского кодекса КР и других нормативных правовых актов.

Практика жилищных отношений сталкивается с рядом трудностей, среди которых особую важность имеют проблемы реализации конституционного права на жилище. Для решения задачи обеспечения граждан собственным жильем в Кыргызской Республике принимаются программы, в том числе для социально незащищенных категорий граждан.

### СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Толстой Ю.К. Жилищное право / Ю.К. Толстой. – Москва : Проспект, 1996. – 128 с. – EDN WPXJMX.
2. Вишневецкая И.С. Жилищное право : учебник / И.С. Вишневецкая, Е.С. Селиванова. – Москва : Эксмо, 2011. – 288 с. – EDN WNTTIX.
3. Умурзакова А.К. Понятие и особенности жилищных правоотношений Кыргызской Республики / А.К. Умурзакова. – EDN WHRLXJ // Наука и новые технологии. – 2008. – № 10-11. – С. 80–82.
4. Чангли В.С. Понятие и проблемы правового регулирования объектов жилищных правоотношений / В.С. Чангли. – DOI 10.15688/lc.jvolsu.2024.3.22. – EDN COMJXE // Правовая парадигма. – 2024. – Т. 23, № 3. – С. 166–170.

5. Крашенинников П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. – Москва : Статут, 2000. – 237 с.
6. Певцова Н.С. Конституционные и теоретико-правовые основы реализации права на жилище / Н.С. Певцова, Е.А. Певцова. – DOI 10.18384/2310-6794-2023-1-17-33. – EDN KJRRRO // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Юриспруденция. – 2023. – № 1. – С. 19–20.
7. Коновальчикова С.С. Содержание конституционного права на жилище и его структура: новые грани / С.С. Коновальчикова. – EDN PQQJUK // Академический юридический журнал. – 2019. – № 1(75). – С. 35–43.
8. Трифонов С.Г. Понятие и содержание конституционного права на жилище / С.Г. Трифонов. – DOI 10.29039/2413-1733-2021-7-4-82-88. – EDN DCSSAW // Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского. Юридические науки. – 2021. – Т. 7(73), № 4. – С. 82–88.
9. Авакьян С.А. Конституционное право : учебник : в 2 т. / С.А. Авакьян. – 7-е изд., доп. и перераб. – Москва : Норма, 2021. – Т. 1. – 863 с.
10. Кубасова Т.И. Перспективы и проблемы развития жилищного строительства в России в контексте последних изменений законодательства / Т.И. Кубасова, Н.Г. Новикова, А.П. Суходолов. – DOI 10.17150/2411-6262.2017.8(4).23. – EDN YNLOFM // Baikal Research Journal. – 2017. – Т. 8, № 4. – С. 23–23.
11. Защита жилищных прав детей с инвалидностью в деятельности Уполномоченного по правам ребенка (на примере Иркутской области) / Е.Г. Копалкина, Е.В. Зимина, А.И. Гуляева, Т.А. Черныкова. – DOI 10.17150/2500-2759.2023.33(2).349-356. – EDN FZOKPC // Известия Байкальского государственного университета. – 2023. – Т. 33, № 2. – С. 349–356.

## REFERENCES

1. Tolstoy Yu.K. *Housing Law*. Moscow, Prospekt Publ., 1996. 128 p. EDN: WPXJMX.
2. Vishnevskaya I.S., Selivanova E.S. *Housing Law*. Moscow, Ehksmo Publ., 2011. 288 p. EDN: WNTTIX.
3. Umurzakova A.K. Concept and Features of Housing Relations of the Kyrgyz Republic. *Nauka i novye tekhnologii* = 2008, no. 10-11, pp. 80–82. (In Russian). EDN: WHRLXJ.
4. Changli V.S. The Concept and Problems of Legal Regulation of Housing Legal Relationship. *Pravovaya paradigm = Legal Concept*, 2024, vol. 23, no. 3, pp. 166–170. (In Russian). EDN: COMJXE. DOI: 10.15688/lc.jvolsu.2024.3.22.
5. Krasheninnikov P.V. *Housing Law*. Moscow, Statut Publ., 2000. 237 p.
6. Pevtsova N.S., Pevtsova E.A. Constitutional and Theoretical and Legal Basis for the Realization of the Right to Housing. *Vestnik Moskovskogo gosudarstvennogo oblasnogo universiteta. Seriya: Yurisprudentsiya = Bulletin of the Moscow Region State University. Series: Jurisprudence*, 2023, no. 1, pp. 19–20. (In Russian). EDN: KJRRRO. DOI: 10.18384/2310-6794-2023-1-17-33.
7. Konoval'chikova S.S. The Meaning and Structure of the Constitutional Right to Housing: New Edges. *Akademicheskii yuridicheskii zhurnal = Academic Law Journal*, 2019, no. 1, pp. 35–43. (In Russian). EDN: PQQJUK.
8. Trifonov S.G. Definition and Content of the Constitutional Right to Housing. *Uchenye zapiski Krymskogo federal'nogo universiteta im. V.I. Vernadskogo. Sotsiologiya. Yuridicheskie nauki = Scientific Notes of V. I. Vernadsky Crimean Federal University. Juridical science*, 2021, vol. 7, no. 4, pp. 82–88. (In Russian). EDN: DCSSAW. DOI: 10.29039/2413-1733-2021-7-4-82-88.
9. Avak'yan S.A. *Constitutional law*. 7<sup>th</sup> ed. Moscow, Norma Publ., 2021. Vol. 1. 863 p.
10. Kubasova T.I., Novikova N.G., Sukhodolov A.P. Prospects and Problems of Developing the Housing Construction in Russia in Terms of the Latest Legislative Changes. *Baikal Research Journal*, 2017, vol. 8, no. 4, pp. 23–23. (In Russian). EDN: YNLOFM. DOI: 10.17150/2411-6262.2017.8(4).23.
11. Kopal'kina E.G., Zimina E.V., Gulyaeva A.I., Chernyakova T.A. Protection of Housing Rights of Children with Disabilities in the Activities of the Commissioner for Children's Rights (On the Example of the Irkutsk Region). *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2023, vol. 33, no. 2, pp. 349–356. (In Russian). EDN FZOKPC. DOI: 10.17150/2500-2759.2023.33(2).349-356.

## ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

**Нургуль Каримовна Атабекова** — доктор юридических наук, и.о. профессора Высшей школы магистратуры. Международный университет Кыргызской Республики. 720001, Кыргызская Республика, г. Бишкек, пр-кт Чуй, 255. SPIN-код: 6167-5104.

**Сапарбек Абдижалилович Курманбаев** — соискатель. Международный университет Кыргызской Республики. 720001, Кыргызская Республика, г. Бишкек, пр-кт Чуй, 255. SPIN-код: 6626-6187.

## INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

**Nurgul K. Atabekova** — Doctor of Law, Acting Professor at the Graduate School of Law. The International University of the Kyrgyz Republic. 255 Chui Ave., Bishkek, 720001, Kyrgyz Republic. SPIN-code: 6167-5104.

**Saparbek A. Kurmanbaev** — is a candidate. The International University of the Kyrgyz Republic. 255 Chui Ave., Bishkek, 720001, Kyrgyz Republic. SPIN-code: 6626-6187.

Поступила в редакцию / Received 25.03.2026

Доработана после рецензирования / Revised 20.04.2026

Принята к публикации / Accepted 20.05.2026