

Дата поступления рукописи в редакцию: 30.01.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 10.03.2026 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2026-2-206-209

АСКЕРОВА Диана Салмановна,
Магистрант 2 курса, Финансовый университет
при Правительстве Российской Федерации,
e-mail: askerova.diana.law@gmail.com

РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ ОБОРОТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ И КНР

Аннотация. В статье проводится сравнительный ретроспективный анализ оборота жилой недвижимости в Российской Федерации и Китайской Народной Республике. Цель исследования стало выявление общих тенденций, национальных особенностей и ключевых этапов становления современных рынков жилья в обеих странах. Методология основана на сравнительно-правовом и историческом подходах, анализе статистических данных и нормативно-правовых актов, регулирующих жилищные отношения. В ходе исследования были выявлены и сопоставлены базовые модели перехода от планово-распределительной системы к рыночным механизмам в сфере жилой недвижимости, произошедшие в России в 1990-е годы и в Китае в рамках политики «реформ и открытости». Особое внимание уделяется анализу эволюции права собственности и роли государства в регулировании рынка. Установлено, что, несмотря на исходное сходство социалистических правовых систем, пути формирования рынков жилья существенно разошлись под влиянием национального законодательства, экономической политики и социальных факторов. В результате исследования автор приходит к выводу, что, несмотря на общее исходное наследие, модели оборота жилой недвижимости в России и Китае кардинально разошлись. Российский рынок характеризуется высокой степенью либерализации и сформировавшейся частной собственностью, но страдает от цикличности и недостатка долгосрочных стратегий. Китайский рынок представляет собой уникальный гибрид рыночных механизмов и государственного планирования, демонстрирующий высокие темпы роста, но также несущий в себе специфические системные риски, связанные с долговой нагрузкой и административным контролем. Ретроспективный анализ позволяет не только объяснить текущие структурные различия, но и прогнозировать потенциальные траектории развития обоих рынков в контексте глобальных экономических изменений.

Ключевые слова: жилищная реформа, право собственности, приватизация, сравнительный анализ.

ASKEROVA Diana Salmanovna,
2nd year Master's student, Financial University
under the Government of the Russian Federation

RETROSPECTIVE ANALYSIS OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE TURNOVER IN RUSSIA AND CHINA

Annotation. The article presents a comparative retrospective analysis of the residential real estate market in the Russian Federation and the People's Republic of China. The aim of the research is to identify common trends, national specificities, and key stages in the formation of modern housing markets in both countries. The methodology is based on comparative legal and historical approaches, analysis of statistical data, and regulatory legal acts governing housing relations.

The study identifies and compares the fundamental models of transition from a planned-distribution system to market mechanisms in the residential real estate sector, which occurred in Russia in the 1990s and in China within the framework of the "reform and opening-up" policy. Particular attention is paid to the analysis of the evolution of property rights and the role of the state in market regulation. It is established that, despite the initial similarity of the socialist legal systems, the paths of housing market formation have significantly diverged under the influence of national legislation, economic policy, and social factors.

As a result of the research, the author concludes that, despite the common initial heritage, the models of residential real estate turnover in Russia and China have diverged fundamentally. The Russian market is characterized by a high degree of liberalization and established private ownership, but suffers from cyclicity and a lack of long-term strategies. The Chinese market represents a unique hybrid of market mechanisms and state planning, demonstrating high growth rates but also carrying specific systemic risks associated with debt burden and administrative control. Retrospective analysis allows not only to explain the current structural differences but also to forecast the potential development trajectories of both markets within the context of global economic challenges.

Key words: housing reform, property rights, privatization, comparative analysis.

Историко-правовой анализ реформы жилищной сферы представляет собой не простое изложение хронологической последовательности законодательных актов, а комплексное исследование фундаментальной трансформации правовой онтологии жилых помещений. Рассматриваемый процесс охватывает радикальный переход от советской модели, в которой жилье выступало объектом административного распределения и гарантией социального благосостояния, к современной российской модели, основанной на принципах товарности, вещно-правовой природы и автономии частного права.

Советская модель, действовавшая в период с 1917 по 1990 год, выстраивалась на идеологических представлениях, категорически отвергающих частную собственность на основные жизненные блага и средства производства. Конституционное право на жилище, провозглашенное в статье 44 Конституции СССР 1977 года, реализовывалось исключительно в административном порядке, минуя гражданско-правовые институты. Основным видом жилищных отношений выступала служебная аренда (административный наем), тогда как право собственности сводилось к минимальным проявлениям в рамках жилищных кооперативов и индивидуального жилищного фонда.

Административная схема распределения жилья порождала существенные системные искажения. Отрицание товарной природы жилья привело к формированию обширного теневого рынка, замещавшего отсутствующую легальную инфраструктуру гражданского оборота. В повседневной практике использовались фиктивные браки, схемы обмена с доплатой и прочие обходные пути. Хотя подобная практика могла временно компенсировать дефицит жилья, с правовой точки зрения она открывала серьезные конфликты между реально необходимым оборотом жилых помещений и законодательным запретом на осуществление сделок купли-продажи.

Переходный период конца 1980-х — начала 1990-х годов ознаменовал кардинальный поворот в развитии отечественного жилищного законодательства. Началась активная рецепция элементов

классической вещно-правовой системы, стремящаяся вписать формирующийся институт частной собственности в прежнюю экономику советского образца. Первым крупным нововведением стало введение в Союзе ССР в 1990 году права частной собственности граждан на жилые помещения, что означало коренной перелом традиционного восприятия жилища как объекта исключительно личного потребления.

Центральным событием последующего этапа стало принятие Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда» в 1991 году, начало широкомасштабного процесса бесплатной передачи прав собственности населению. Процесс привнес целый ряд позитивных последствий, выразившихся в появлении десятков миллионов собственников жилья, однако сопровождавшийся множеством серьезных дефектов, касавшихся прежде всего несовершеннолетних и семейного состава собственников [1, с. 124].

Следующим шагом стала первая часть Гражданского кодекса РФ, принятая в 1994 году, которая закладывала цивилистические основы для включения жилых помещений в полноценный гражданский оборот. Нормы Кодекса установили принципиальную обязанность государственной регистрации прав на недвижимость и ввели правило, согласно которому жилье признавалось самостоятельным объектом вещного права. Однако начальный этап внедрения института регистрации столкнулся с серьезными проблемами, такими как отсутствие необходимой инфраструктуры и высокая вероятность злоупотреблений, что проявлялось в двойных продажах и фальшивых записях.

Наиболее значимый вклад в развитие современной российской системы права внесли реформы 2000-х — 2010-х годов, направленные на создание целостной и функциональной системы регистрации, учета и специализированного регулирования. Среди важнейших шагов выделялся процесс кодификации, связанный с принятием в 2004 году Жилищного кодекса РФ, который предложил четкое разделение сфер отношений в жилищной сфере: права собственности, рыночные механизмы управления общим

имуществом многоквартирных домов и публично-правовые обязательства государства по предоставлению жилья нуждающимся категориям граждан.

Вторым направлением являлось формирование надежной инфраструктуры оборота недвижимости. Реорганизация регистрационной системы завершилась объединением ЕГРП и кадастрового учета в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), введенный Федеральным законом № 218-ФЗ в 2015 году. Установленный принцип публичной достоверности позволил повысить надежность сделок и создать эффективные механизмы защиты добросовестных приобретателей.

Отдельно стоит подчеркнуть специальные меры регулирования, принятые российским законодательством для устранения системных рисков. Яркий пример такого подхода — реформа законодательства о долевом строительстве, начавшаяся с принятия Федерального закона № 214-ФЗ и завершившаяся внедрением механизма расчетов через специальные банковские счета (эскроу-счета). Благодаря данному механизму удалось резко снизить масштабы злоупотреблений в строительной отрасли и обеспечить надежную защиту прав инвесторов-дольщиков.

Значительное влияние на развитие рынка жилой недвижимости, открытости его для субъектов гражданского-правовых отношений законодательное закрепление такой меры социальной поддержки как материнский капитал. С точки зрения теории права: маткапитал создал комплексный межотраслевой правовой институт, связывающий нормы социального обеспечения, гражданского, семейного, жилищного и финансового права.

Становление жилищной системы в Китайской народной республике сопряжено с многоступенчатыми реформами в экономике. Реформирование сектора жилой недвижимости началось в 1979 году — были предприняты попытки коммерциализации жилья и перехода к рыночной системе. Изменения предполагали строительство домов государственными подрядчиками, передачу квартир предприятиям и дальнейшее распределение квартир предприятиями между работниками. В контексте этого механизма государство несло чрезмерно высокие расходы, поэтому было принято решение об отказе от механизма распределения жилья и о принятии рыночного инструмента купля-продажа [2, с. 21].

Значимым шагом для создания сбалансированных отношений в сфере жилищного оборота стала рыночная реформа 1988 года, повлекшая изменение статуса субъектов мелкого предпринимательства в сфере частного бизнеса и прав на

землепользование. Поправками в Конституцию 1988 г. (1-я сессия ВСНП 7-го созыва) легализованы частные хозяйства и установлена возможность передачи им в аренду земельных участков с правом землепользования [3, с. 37].

В результате правовых изменений в Китае произошел стремительный рост домовладения. Возник класс собственников жилья как основа нового социального порядка. Вместе с тем изменения привели к созданию «двойной системы» земли: государственная собственность на землю (по Конституции) и частная собственность на объекты недвижимости на ней. Эта уникальная конструкция стала фундаментом всей последующей системы.

В 1988 году на 15-ом ВСПН ЦК КПК продвигалась следующая мысль: «Пусть рынок играет фундаментальную роль под контролем государства», — и Госсовет КНР издал «Уведомление о дальнейшем углублении реформы городской жилищной системы и ускорении жилищного строительства» и отметил, что необходимо «на основе доступного жилья создать и улучшить многоуровневую городскую жилищную систему», «применить различные подходы жилищной политики к семьям с разными доходами: семьи с низкими доходами могут арендовать общественное жилье, предоставленное государством или кооперацией [4, с. 21].

Государство в КНР никогда не уходило с рынка полностью, оставаясь монополистом на первичном рынке земли и регулятором, способным на директивные вмешательства. Право собственности на жилье в Китае исторически носит более условный характер, будучи встроенным в систему социального контроля (например, через институт прописки — хукоу), чем в классических западных юрисдикциях.

На основе анализа становления жилищной системы и рынка недвижимости в сравниваемых странах можно сделать вывод, о том, что изначально Россия и Китай шли по одному пути — государственное регулирование жилищного вопроса. Именно государство распределяло жилищные ресурсы, определяя и удовлетворяя потребность населения в жилье. Распад СССР определил для отечественной системы новый виток в развитии рынка недвижимости — государство отстранилась от прежней функции. В современной России органы государственной власти выполняют контрольно-надзорные функции в сфере оборота жилой недвижимости. На законодательном уровне определены основные требования к жилым помещениям, условия их обороноспособности, порядок возникновения, изменения, прекращения прав на жилые помещения.

Список литературы:

[1] Меремьянина Н.Б. Некоторые аспекты правового регулирования приватизации жилых помещений // Инновационная наука. 2017. №4-4. С. 124-126.

[2] Хейфец Е.Е. Современная система земельно-правовых отношений и налогов на недвижимость в Китае // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 5. С. 19-33.

[3] Будаев К.А. Об изменениях и дополнениях, внесенных в Конституцию Китайской Народной Республики 1982 г., их роли в модернизации экономики страны и ее будущем развитии // Вестник Бурятского государственного университета. 2019. №2. С. 35-46.

[4] Сунь И., Гареев И.Ф. Сравнительная характеристика жилищных систем Китая и России // Жилищные стратегии. 2015. 2(3), С. 223-240.

References:

[1] N.B. Meremyanina. Some aspects of legal regulation of privatization of residential premises// Innovative science. 2017. №4-4. S. 124-126.

[2] Heifets E.E. Modern system of land-legal relations and property taxes in China//Property relations in the Russian Federation. 2017. № 5. S. 19-33.

[3] Budaev K.A. On changes and additions made to the Constitution of the People's Republic of China in 1982, their role in the modernization of the country's economy and its future development// Bulletin of Buryat State University. 2019. №2. S. 35-46.

[4] Sun I., Gareev I.F. Comparative characteristics of housing systems of China and Russia//Housing strategies. 2015. 2 (3), S. 223-240.





ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

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

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, E-Library.