

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САМАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра гражданского и предпринимательского права

Е.С. Крюкова

**Прекращение прав на жилые
помещения в связи со сносом
жилого дома: основные проблемы
и пути их решения**

Самара

Издательство «Универс групп»

2007

*Печатается по решению Редакционно-издательского
совета Самарского государственного университета*

УДК 347.254

ББК Х 621.211.33

К 85

Научный редактор

профессор, к.ю.н. В.Д. Рузанова

Крюкова, Е.С.

К 85 Прекращение прав на жилые помещения в связи со сносом
жилого дома: основные проблемы и пути их решения / Е.С. Крю-
кова. – Самара : Изд-во «Универс- групп», 2007. – 196 с.

ISBN 978-5-467-00125-8

Научная монография посвящена исследованию теоретических проблем и анализу имеющихся законоположений, определяющих основания, порядок и последствия прекращения прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома. В работе выявлен круг возможных прав на жилые помещения и представлены их классификации, показано влияние специфики отдельных прав на основания, порядок и последствия их прекращения, проведен теоретический анализ юридических составов, влекущих прекращение жилищных прав в случае необходимости сноса жилого дома, сформулировано понятие сноса жилых домов, обоснована необходимость, состав и объем предоставляемого возмещения.

Работа предназначена для практикующих юристов, преподавателей, аспирантов и студентов юридических факультетов, а также всех интересующихся проблемами гражданского и жилищного права.

УДК 347.254

ББК Х 621.211.33

ISBN 978-5-467-00125-8

© Крюкова Е.С., 2007

Оглавление

Предисловие.....	4
Глава 1. Общие положения о прекращении прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома.....	8
1.1. Понятие и виды прав на жилые помещения	8
1.2. Понятие и принципы прекращения прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома.....	55
Глава 2. Основания и порядок прекращения прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома.....	84
2.1. Структура юридических составов, влекущих прекращение прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома.....	84
2.2. Характеристика элементов юридических составов, влекущих прекращение прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома.....	102
Глава 3. Правовые последствия прекращения прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома.....	134
3.1. Правовые последствия прекращения права собственности на жилое помещение в связи со сносом жилого дома	134
3.2. Правовые последствия прекращения иных прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома.....	152
Библиографический список.....	175

Предисловие

Жилищная сфера как одна из наиболее чувствительных областей общественной жизни всегда нуждалась в единой и непротиворечивой правовой регламентации. Принятие нового Жилищного кодекса РФ явилось поистине революционным событием в развитии жилищных отношений. Нормы этого кодификационного акта сформулированы в соответствии с социально-экономическими переменами в российском обществе и с применением достижений современной юридической техники и специальной терминологии. В результате возникли ранее неизвестные правовые институты, а традиционные претерпели значительные изменения.

На принципиально новой основе с учетом активизации процесса образования различных форм собственности на недвижимость в жилищной сфере осуществляется и регулирование отношений по прекращению прав пользования жилыми помещениями, в том числе в случаях необходимости сноса жилого дома. Стремительное развитие промышленности, транспорта, энергетики, строительства делает необходимым проведение большой работы по перераспределению земель, изъятию и отводу земельных участков. Кроме того, в настоящее время совершенствуется структура и повышается уровень благоустроенности жилищного фонда. Указанные причины влекут необходимость сноса определенной части жилых домов.

К сожалению, принятие нового Жилищного кодекса РФ не решило всех проблем в исследуемой сфере, остались без внимания ряд теоретически и практически значимых вопросов, вызывают затруднения уяснение и применение вновь появившихся положений. Помимо этого, специфическая проблема регулирования прекращения жилищных отношений в связи со сносом жилых домов заключается в том, что снос жилого дома влечет прекращение самых разнообразных прав на жилые помещения, регламентируется различными отраслями законодательства (гражданским, жилищным, земельным) и в этой связи не представлен в законодательстве как целостный институт, не увязан в достаточной мере с другими институтами.

Закрепленные в ЖК РФ юридические составы прекращения прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома требуют уточнения и детализации. В ряде случаев не учтена специфика прав при определении оснований, порядка и последствий их прекращения, либо они вообще не предусмотрены в законодательстве.

Вызывает множество вопросов характер, состав и размер предоставляемого возмещения, в том числе потребительские характеристики передаваемого взамен изъятого жилого помещения. Требуют дополнительных гарантий при сносе права собственников и нанимателей по договору социального найма, чьи жилые помещения находятся в неудовлетворительном состоянии.

Складывается стихийная практика по оформлению соглашений о выкупе, заключаемых с собственниками жилых помещений и формированию условий таких соглашений. Кроме того, не отработана технология перехода права собственности на жилое помещение к публичному образованию на основе указанных соглашений.

В законодательстве не обозначена роль организаций, которым предоставляются изъятые земельные участки, при выплате возмещения. На практике же именно эти организации выступают стороной соглашения о выкупе и соответственно выполняют обязанности по предоставлению возмещения, причем не только собственникам жилых помещений, но и нанимателям по договору социального найма.

Решение указанных проблем требует выявления оптимальных способов устранения коллизии публичных и частных интересов. До настоящего времени вопросы сноса жилых домов и прекращения в связи с этим прав на жилые помещения не были подвергнуты комплексному теоретическому исследованию, раскрывающему сущность данных отношений и показывающему их связь с другими правовыми явлениями. Сказанное свидетельствует о значимости и актуальности темы работы.

Собственно проблеме прекращения прав на жилые помещения в случаях сноса жилого дома в научной литературе посвящено небольшое количество работ, среди которых можно назвать «Права граждан

при изъятии земель и сносе домов» П.В. Рамзаева и «Гарантии и компенсации гражданам при изъятии земель» И.Д. Чевского. Однако в условиях изменившихся социально-экономических отношений, действия нового гражданского и жилищного законодательства эти труды не отражают всех возникающих вопросов в исследуемой сфере.

В ряде публикаций в последнее время неоднократно ставились вопросы о характере и размере компенсации за освобождаемое при сносе жилое помещение. В частности, этому вопросу посвящены работы Д.Е. Потяркина «Компенсация за освобождаемое собственником жилое помещение в Москве», Г.П. Макарова «Права граждан на компенсацию утраченного жилья» и другие.

По поставленной проблеме отсутствует комплексное научно-теоретическое исследование, на которое претендует настоящий труд. Настоящая работа – попытка, используя достижения отечественной и зарубежной литературы, разработать новый подход к изучению вопросов прекращения прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома.

В монографии выявлен круг возможных прав на жилые помещения и представлены их классификации, показано влияние специфики отдельных прав на основания, порядок и последствия их прекращения, проведен теоретический анализ юридических составов, влекущих прекращение жилищных прав в случае необходимости сноса жилого дома, сформулировано понятие сноса жилых домов, обоснована необходимость, состав и объем предоставляемого в результате возмещения.

Теоретической основой исследования стали положения общей теории права, изложенные в трудах О.С. Иоффе, В.Б. Исакова, О.А. Красавчикова, Р.О. Халфиной. При рассмотрении отдельных вопросов использованы работы дореволюционных отечественных цивилистов (Д.И. Мейера, И.А. Покровского, В.И. Синайского, Г.Ф. Шершеневича), ученых-юристов советского периода и настоящего времени (М.М. Агаркова, Е.В. Богданова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Б.М. Гонгалов, В.П. Грибанова, В.П. Камышанского, П.В. Крашенинникова, В.Н. Литовкина, И.Б. Мартковича, В.Д. Рузановой,

В.А. Рыбакова, П.И. Седугина, В.Р. Скрипко, Е.А. Суханова, В.А. Тархова, А.А. Титова, Ю.К. Толстого и др.), зарубежных правоведов (Джона Алдера, У. Маттеи, Т.С. Хартли).

Выводы и предложения, содержащиеся в работе, основаны на доктринальном анализе и оценке Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ), иных федеральных законов и других нормативных актов (как отечественных, так и зарубежных). Помимо этого, в целях учета прежнего опыта регулирования жилищных отношений использовано ранее действовавшее законодательство. Комплексность исследования предопределила также обращение к положениям земельного и градостроительного законодательства.

Эмпирической базой исследования послужили материалы судебной практики в форме руководящих разъяснений Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ, обзоров судебной практики, конкретных судебных дел, опубликованных в печатных источниках, а также собранных автором в Самарском областном суде за период с 1998 по 2006 г.г. Кроме того, проанализирована работа ряда строительных организаций Самарской области, изучены содержание и формулировки административных решений об отводах земельных участков под строительство, изъятии земельных участков и сносе жилых домов.

Автор выражает признательность своему научному руководителю и учителю – зав. кафедрой гражданского и предпринимательского права Самарского государственного университета, профессору Валентине Дмитриевне Рузановой за помощь и поддержку, оказанные при написании работы.

Глава 1. Общие положения о прекращении прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома

1.1. Понятие и виды прав на жилые помещения

Жилищная проблема является одной из острейших в российском государстве и обществе. Наличие надлежащего жилья входит составной частью в понятие достойного уровня жизни человека. Особая значимость прав граждан на жилые помещения подтверждается закреплением в Конституции РФ среди основных прав и свобод права граждан на жилище (ст. 40)¹.

Провозглашение в Конституции РФ права на жилище обусловило выделение всех отношений, возникающих по поводу жилого помещения, его пользования и эксплуатации, в самостоятельную группу².

¹ В последнее время проблемы сущности и содержания права граждан на жилище являются предметом серьезного внимания российских правоведов. Как правило, принимаемые в этом отношении исследования касаются таких аспектов данной проблемы, как сравнительный анализ прежних и нынешних конституционных норм, а также определение понятия и правовой природы конституционного права граждан на жилище (см., например: Филимонов С.Л., Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. – М.: МЦФЭР, 2005. – С. 23; Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). – М.: Проспект, 2005. – С. 4; Усков О.Ю. Эволюция права на жилище (законодательство и доктрина) // Журнал российского права. – 2005. – № 8. – С. 38-52; Титов А.А. Конституционные и законодательные основы права граждан на жилище // Жилищное право. – 2001. – № 3. – С. 3-13; Костюков С. Защита прав граждан на жилище // Законность. – 2001. – № 6. – С. 43-45 и др.).

² В литературе вопрос о понятии жилищного правоотношения является дискуссионным (см.: Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. – М.: Госюриздат, 1956. – С. 14; Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – М.: ПостФактум, 1996. – С. 9; Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: НОРМА, 2003. – С. 3-11; Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа // Основы советского жилищного законодательства: Межвузовский сб. науч. трудов / Отв. ред. О.А. Красавчиков. – Свердловск: Издательство Уральского государственного университета, 1981. – С. 16-22). Мы исходим из получившей широкое распространение в литературе позиции,

Именно благодаря наличию специфического объекта – жилого помещения, и возникает возможность их обособления. Многоаспектность конституционного права на жилище проявляется, в частности, в том, что оно является юридической основой возникновения многочисленных форм и способов осуществления права на жилище в конкретных различного рода, прежде всего, гражданских правоотношениях. В результате граждане приобретают разнообразные права на жилые помещения.

Политические и экономические перемены, произошедшие в России в последнее десятилетие, вызвали необходимость существенного обновления жилищного законодательства, создания надежных правовых гарантий конституционного права на жилище в современных условиях. Как отмечает В.Н. Литовкин, в течение XX века в России функционировали три разные системы удовлетворения жилищных потребностей общества, обусловленные разной структурой собственности: дореволюционная, советская, постсоветская³. Каждому последующему этапу присущи новые подходы к регулированию жилищных отношений. Так, за последнее десятилетие изменилось соотношение способов удовлетворения жилищных потребностей граждан, сформировался рынок жилья, появилось большое количество частных собственников, ушла в прошлое монополия государственной собственности на квартиры в многоквартирных домах. Именно с учетом произошедших перемен необходимо характеризовать формы и способы реализации конституционного права граждан на жилище, в том числе посредством закрепления в гражданском и жилищном законодательстве оснований возникновения и прекращения жилищных правоотношений и их содержания.

Практически всеми авторами подчеркивается, что Конституция

в соответствии с которой в самом общем виде под жилищными правоотношениями понимаются урегулированные нормами жилищного права общественные отношения, направленные на удовлетворение жилищных потребностей.

³ См.: Литовкин В.Н. Общественная система удовлетворения жилищных потребностей граждан // Жилищное право. – 2004. – № 1. – С. 3-5.

РФ создала правовые основы стабильного пользования жилым помещением, которое должно быть обеспечено государством⁴. Возможность изъятия земель и сноса жилых домов, закрепленная в законодательстве, существенным образом затрагивает интересы проживающих в них лиц и влечет прекращение прав на жилые помещения. Как соотносится такая возможность с закрепленными в Конституции РФ положениями, каковы правовые механизмы защиты обладателей прекращающихся в результате прав на жилые помещения, достаточно ли они эффективны?

Для того, чтобы дать ответы на поставленные вопросы, необходимо проанализировать основания, принципы, порядок и последствия прекращения прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома, а они, в свою очередь, во многом определяются характером таких отношений и, соответственно, видом прекращающихся в результате прав на жилые помещения. Кроме того, немаловажную роль при определении размера возмещения играют потребительские качества сносимого жилого помещения.

В этой связи важное теоретическое и практическое значение имеет определение понятия и характеристик жилого помещения, а также выявление и классификация прав на жилые помещения. Раскрытие содержания, определение специфики и взаимосвязей этих прав позволит сделать определенные выводы об основаниях, порядке и последствиях их прекращения в связи со сносом жилого дома. Неверное определение характера права может привести к неосновательному предоставлению возмещения лицам, для которых оно не предусмотрено. Классификация прав на жилые помещения поможет системно подойти к решению поставленных вопросов, выявить общие принципы при построении схемы правового регулирования указанных отношений. Кроме того, обозначенный подход обусловлен потребностью в ком-

⁴ См.: Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. – С. 14; Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 2. Полутом 1 / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: БЕК, 2002. – С. 431-432; Богданов Е.В. Природа и сущность права граждан на жилище // Журнал российского права. – 2003. – № 4. – С. 23-26.

плексном исследовании поднятых проблем, что способствует наиболее эффективному их разрешению.

Именно с этой целью на первом этапе нашего исследования мы дадим понятие и обозначим потребительские характеристики жилого помещения, выявим основные права на жилые помещения, подчеркнем их особенности и представим классификации.

Развитие рыночных отношений и реформирование в связи с этим жилищного законодательства обозначило проблему понятия и основных характеристик объекта жилищных прав – жилого помещения⁵. Данное понятие нуждается в фундаментальной проработке.

В научной литературе, законодательстве и судебной практике отсутствует единый подход к определению понятия жилого помещения. Ряд авторов понимает под жилым помещением, пригодное для проживания, т.е. соответствующее санитарным, техническим, градостроительным, противопожарным требованиям⁶. Однако в нормативных

⁵ В теории отсутствует единство мнений по вопросу о понятии объекта правового отношения (см.: Халфина Р.Ф. *Общее учение о правоотношении*. – М.: Юридическая литература, 1974. – С. 212-217; Явич Л.С. *Общая теория права*. – Л.: Издательство ЛГУ, 1976. – С. 218; Сенчищев В.И. *Объект гражданского правоотношения // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. М.И. Брагинского*. – М.: Статут, 1999. – С. 109-161 и др.), нами поддерживается позиция, согласно которой под объектом понимаются блага, по поводу которых возникают и существуют правовые отношения (см.: Гавзе Ф.И. *Обязательственное право. (Общие положения)*. – Минск: Издательство БГУ, 1968. – С. 7; Качанова В.В. *К вопросу об объекте гражданских правоотношений // Проблемы осуществления гражданских прав: Межвузовский сб. науч. трудов / Отв. ред. С.В. Мартышкин, Ю.С. Поваров, В.Д. Рузанова*. – Самара: Издательство Самарского университета, 2002. – С. 76; Поваров Ю.С. *Предприятие как объект гражданских прав*. – Самара: Самарский университет, 2002. – С. 38). Следует отметить, что законодатель впервые признал жилое помещение в качестве объекта жилищных прав, имеющих различную природу. Данный подход не вызывает возражений и, с нашей точки зрения, вполне укладывается в рамки доктринальных разработок, признающих объектом гражданских прав материальные и нематериальные блага, приверженцем которых мы являемся.

⁶ См.: Бутырин А., Лавренко С. *Раздел жилого дома в судебном порядке: пределы применения технических норм // Российская юстиция*. – 1997. – № 9. – С. 28.

актах выделяется понятие «непригодное жилое помещение»⁷. Это свидетельствует о том, что пригодность – не определяющий признак для отнесения помещения к жилым: ведь, будучи непригодным, оно продолжает считаться законодателем жилым.

Некоторые исследователи признают жилым помещение, предназначенное для проживания и отвечающее всем установленным требованиям, исключая признак «постоянное проживание» из его определения⁸.

Помимо представленных позиций, встречается также трактовка жилого помещения как законченного строительством и принятого в установленном порядке в эксплуатацию объекта, подлежащее кадастровому и техническому учету⁹. В то же время ст. 222 ГК РФ называет самовольной постройкой наряду с другими строениями жилой дом. То есть, несмотря на нарушение порядка строительства, помещение все равно рассматривается законодателем в качестве жилого.

Судебная практика нередко связывает режим жилого помещения с характером его фактического использования¹⁰.

Сказанное свидетельствует об отсутствии единства в определении критериев для разграничения жилых и нежилых помещений.

Представляется важным критерий, предложенный И. Кузьминой, – предназначенность для постоянного проживания¹¹. На связь поня-

⁷ См.: Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 // СЗ РФ. – 06.02.2006. – № 6. – Ст. 702.

⁸ См.: Перепелкина Н.В. Гражданско-правовые вопросы приватизации жилых помещений в Российской Федерации. – Саратов: Издательство Саратовского университета, 2003. – С. 75; Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. – 4-е изд. перераб. и доп. – М.: Статут, 2002. – С. 13.

⁹ См.: Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2000. – С. 266.

¹⁰ См.: Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 01.12.1999 № 160пв99пр // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2000. – № 8.

¹¹ См.: Кузьмина И. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. – 2001. – № 9.

тий «жилое помещение» и «постоянное проживание» в научной литературе и законодательстве указывалось неоднократно¹². Причем термин «постоянное проживание», на наш взгляд, имеет отношение именно к объекту – жилому помещению, а не к субъекту, который в жилом помещении (т.е. помещении, предназначенном для постоянного проживания) может проживать временно в силу различных правовых оснований. В соответствии с этим, по мнению Ю.К. Толстого, в жилищный фонд неправильно включать помещения, предназначенные лишь для временного проживания. Другое дело, что жилое помещение может предоставляться для удовлетворения не только постоянной, но и временной потребности в жилье¹³. Поэтому трудно согласиться с позицией В.Н. Литовкина, который считает, «что для двух видов жилого помещения закон устанавливает исключение из их назначения... Служебные жилые помещения и общежития могут не отвечать задаче постоянного проживания, а быть местом временного расселения, поскольку их использование связано исключительно с трудовыми отношениями пользователей»¹⁴.

Новый ЖК РФ в ст. 15 закрепил следующее понятие жилого помещения: жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Как видно, законодатель использует критерий «пригодность для постоянного проживания» при определении понятия жилого помещения и лишь в дальнейшем (ст. 17 ЖК РФ), за рамками собственно понятия, определяет предназначенность жилого помещения. Как верно отмечает А. Иванов, определение назначения жилого помещения в ст. 17 ЖК РФ имеет несколько иной смысл, в ней указаны возможные направления фактиче-

– С. 30.

¹² См., например: Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: Справочное пособие. – М.: Профиздат, 1988. – С. 5; Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – С. 9 и др.

¹³ См.: Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – С. 18.

¹⁴ Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: Справочное пособие. – С. 6.

ского использования жилого помещения. То, для чего фактически используется помещение, на его квалификацию как жилого, не влияет. Например, в нем долгое время вообще может никто не проживать¹⁵.

Считаем, что нет необходимости при определении понятия жилого помещения отказываться от традиционного признака «предназначенность для постоянного проживания». Термин «предназначенность» не носит субъективного характера. Это заданная проектировщиками и строителями предназначенность для целей постоянного (круглогодичного) проживания. Цель создания воплощается в строгом соответствии установленным градостроительным нормам и правилам, санитарным и техническим требованиям к помещениям, в которых можно проживать постоянно. В дальнейшем при государственной регистрации прав на построенный объект в соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в числе сведений об объекте недвижимого имущества указывается его назначение – жилое или нежилое¹⁶. Кузьмина И. совершенно справедливо отмечает, что предназначенность для постоянного проживания в качестве определяющего признака, в отличие от пригодности, обладает стабильностью и документальной определенностью, она не зависит от характера фактического использования объекта и от сохранения им способности удовлетворять жилищным потребностям граждан¹⁷. На это обстоятельство указывают и другие исследователи¹⁸. Кроме того, пригодными для по-

¹⁵ См.: Иванов А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. – 2005. – № 6. – С. 92.

¹⁶ См.: Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 (ред. от 22.11.2006) // СЗ РФ. – 23.02.1998. – № 8. – Ст. 963.

¹⁷ См.: Кузьмина И. Указ. соч. – С. 30.

¹⁸ См., например: Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство – соотношение с гражданским правом // Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. Труды 59 / Ред. колл. Ю.П. Орловский, В.П. Кашепов, А.Ф. Ноздрачев, А.Е. Постников и др. – М.: Институт законодательства и сравнительного правове-

стоянного проживания могут быть помещения, не предназначенные для этих целей.

С учетом представленных в теории предложений и соответствующих аргументов, нам представляется целесообразным определение понятия жилого помещения именно через признак «предназначенности для постоянного проживания».

В соответствии со ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. Следует заметить, что законодатель ограничил применение термина «комната» рамками мест непосредственного проживания. В научной же литературе встречается деление комнат на жилые и нежилые¹⁹. Кроме того, в теории справедливо, на наш взгляд, подчеркивается, что имеющиеся в ЖК РФ определения конкретных видов жилых помещений нечетки и сформулированы без учета правил формальной логики и сложившихся доктринальных подходов. Часто используются термины, никак не определенные и противоречащие ранее введенным понятиям. В частности, не совсем ясно, как соотносятся понятия «часть жилого дома», «часть квартиры» с понятием «комната», чем отличается термин «структурно обособленное» от термина «изолированное». Почему возможность «прямого доступа к помещениям общего пользования» закреплена только для такого вида жилого помещения, как квартира, хотя помещения общего пользования столь же значимы и для таких объектов, как часть жилого дома (квартиры), комната и т.п. Анализ представленной в ст. 16 ЖК РФ классификации свидетельствует, что единый классификационный критерий применительно к видам жилых помещений не выдержан, отсутствует четкое разграничение видов жилых помещений, некоторые из них «наклады-

дения при Правительстве РФ, 1995. – С. 58.

¹⁹ См.: Андрианов И.И. Жилищное законодательство: Практические вопросы. – М.: Юридическая литература, 1988. – С. 155; Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / Под ред. И.Б. Мартковича. – М.: Юристъ, 1997. – С. 95.

ваются» друг на друга²⁰.

Для целей настоящего исследования важно определить соотношение понятий «жилое помещение» и «жилой дом». Дело в том, что понятие «жилое помещение» используется законодателем в нескольких значениях: как родовое и как часть жилого дома, поэтому применительно к сносу традиционно употребляется термин «жилой дом». Объяснить это можно тем, что сносу подлежат не только индивидуальные, но и многоквартирные жилые дома, в состав которых входит множество объектов жилищных прав. Многоквартирный жилой дом, судя по закреплённому в ч.2 ст. 16 ЖК РФ определению жилого дома, к видам жилых помещений не относится. В случае употребления термина «снос» важно подчеркнуть специфику действий, совершаемых относительно одного объекта, но влекущих прекращение целого ряда прав на его составляющие. Жилой дом относится к недвижимому имуществу и представляет собой разновидность здания как общего универсального объекта ряда гражданских прав, имеющего многофункциональное назначение и, соответственно, разные потребительские свойства. В литературе под зданиями и сооружениями понимается «любой искусственно возведенный на земельном участке объект, который фундаментально связан с земельным участком, используется (или может быть использован) по целевому назначению, и перемещение которого без несоразмерного ущерба назначению невозможно»²¹. Как справедливо отмечает Е.Ю. Петров, для права важность представляет отграничение зданий и сооружений от других объектов, и в большей мере от вещей движимых (сборно-разборные домики, временные павильоны и т.п.), в связи с этим он выделяет три основных признака этих объектов: прочная связь с земельным участком, искусственное создание объекта и возможность его использования по назначению²².

²⁰ См.: Иванов А. Указ. соч. – С. 87-99; Филимонов С.Л., Шешко Г.Ф. Указ. соч. – С. 70.

²¹ Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. – М.: Статут, 1999. – С. 182.

²² См.: Петров Е.Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости // Цивилистические за-

Однако следует указать, что в качестве жилого помещения может выступать не только жилой дом, но и часть строения. В этом случае отнесение его к недвижимому имуществу по признаку «прочной связи с землей» не столь очевидно. Например, если взять квартиру в многоквартирном жилом доме, то с землей непосредственно связан дом, а помещения, входящие в состав здания, выступают его частью. В этой связи А.М. Эрделевский верно указывает, что «жилые и нежилые помещения связаны с землей опосредованно, через здание или сооружение, частью которого они являются»²³. В качестве же объекта жилищных прав законодателем закреплено родовое понятие «жилое помещение», поэтому применительно к правам далее нами будет употребляться термин «жилое помещение», а применительно к сносу – «жилой дом».

В юридической литературе подчеркивается значимость потребительских характеристик жилого помещения²⁴. «Потребительские качества, как точно отметил Ю.К. Толстой, различаются в зависимости от оснований предоставления помещений и их функционального назначения»²⁵. В качестве таковых можно выделить место нахождения жилого помещения (район), тип дома, уровень благоустроенности, этажность, планировка, размер (с учетом как общей, так и жилой площади, образуемой из совокупности площадей комнат), наличие неотделимых улучшений, произведенных во время ремонта и т.п. Как правило, эти характеристики жилого помещения являются юридиче-

писки: Межвузовский сборник науч. трудов. Выпуск 2 / Ред. колл. С.С. Алексеев, Б.М. Гонгало, С.А. Степанов, Д.В. Мурзин. – М.: Статут – Екатеринбург: Институт частного права, 2002. – С. 189.

²³ Эрделевский А.М. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – М.: Бек, 1999. – С. 3.

²⁴ См., например: Филимонов С.Л., Шешко Г.Ф. Указ. соч. – С. 250; Литовкин В.Н. Концепция развития жилищного законодательства // Жилищное право. – 2004. – № 3. – С. 20; Потяркин Д. Компенсация за освобождаемое собственником жилое помещение в Москве // Законность. – 2001. – № 6. – С. 16 и др.

²⁵ Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – С. 9.

ски значимыми. Так, например, в ст. ст. 57, 58 ЖК РФ закреплена перечень потребительских характеристик, которым должно отвечать жилое помещение, предоставляемое в государственном или муниципальном жилищном фонде по договору социального найма. При необходимости сноса жилого дома потребительские качества жилого помещения также приобретают особое значение. В ряде случаев они должны быть учтены при предоставлении взамен сносимого другого жилого помещения.

Несмотря на наличие единого объекта, возникающие в отношении него права отличаются своеобразием, в основном речь пойдет о правах, непосредственно связанных с пользованием жилыми помещениями. В целом в теории предусмотренный в законодательстве (ст. 4 ЖК РФ) состав жилищных отношений справедливо оценен как собирательный, как юридико-технический прием²⁶. В этом составе можно выделить отношения по пользованию жилыми помещениями, отношения в области обеспечения граждан жилыми помещениями, отношения по управлению и эксплуатации, обеспечению сохранности и ремонта жилищного фонда, отношения, связанные с жилищно-коммунальным обслуживанием и другие, выполняющие вспомогательную, служебную роль применительно к основным перечисленным²⁷. Следует подчеркнуть, что именно отношения по пользованию жилыми помещениями – «сердцевина всей системы жилищных отношений, это – жилищные отношения в собственном смысле»²⁸, поскольку именно в них реализуется конкретная потребность гражданина в жилом помещении. Трудно не согласиться с мнением О.А. Красавчикова о том, что «ядро жилищных отношений, главный компонент их содержания – это пользование

²⁶ См.: Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. – С. 2.

²⁷ Следует обратить внимание на то, что, по мнению ряда авторов, правовая природа рассматриваемых отношений весьма различна (см., например: Крашенинников П.В. Жилищное право. – 4-е изд., перераб. и доп. с учетом нового Жилищного кодекса РФ. – М.: Статут, 2005. – С. 14; Литовкин В.Н. Концепция развития жилищного законодательства. – С. 3 и др.).

²⁸ Седугин П.И. Право на жилище в СССР. – М.: Юридическая литература, 1983. – С. 45.

жилищем, проживание в нем»²⁹.

Отношения по пользованию жилыми помещениями (а, следовательно, и круг прав) неоднородны по составу их участников и своему содержанию. Круг возможных жилищных прав широк и разнообразен. К таковым относятся: право собственности (гл. 18 ГК РФ, раздел II ЖК РФ), право хозяйственного ведения и право оперативного управления (гл. 19 ГК РФ), право пользования жилым помещением членами семьи собственника, бывшими членами его семьи (ст. 292 ГК РФ, ст. 31 ЖК РФ), право пользования жилым помещением нанимателем и членами его семьи (постоянно проживающими с нанимателем гражданами) во всех без исключения жилищных фондах, включая нанимателей специализированных жилых помещений (гл. 35 ГК РФ, гл. 7-10 ЖК РФ) и нанимателей в домах жилищных (жилищно-строительных) кооперативов (ст. 128 ЖК РФ), право пользования жилым помещением членом жилищного (жилищно-строительного) кооператива и членами его семьи до полной оплаты паевого взноса (гл. 12 ЖК РФ), право пользования жилым помещением по договору пожизненного содержания с иждивением (§ 4 гл. 33 ГК РФ, ст. 34 ЖК РФ), право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ, ст. 33 ЖК РФ), право пользования жилым помещением по договору безвозмездного пользования (гл. 36 ГК РФ), договору аренды (п.2 ст. 671 ГК РФ).

Кроме того, в жилом помещении могут проживать поднаниматели, временные жильцы, опекуны, попечители, подопечные, граждане, состоящие с собственником или нанимателем в трудовых отношениях (домработницы, няни, шоферы и др.)

Перечисленные выше права на жилые помещения считаем собственными жилищными правами, ибо они являются правовой формой удовлетворения жилищных потребностей граждан (непосредственно или опосредованно). В большинстве случаев речь идет о непосред-

²⁹ Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа. – С. 22.

венном удовлетворении жилищных потребностей. А об опосредованности же следует говорить применительно к праву, возникающему по договору аренды, праву хозяйственного ведения и праву оперативного управления, поскольку субъекты указанных прав удовлетворяют не собственные жилищные потребности, а при помощи дополнительных правовых форм создают условия для удовлетворения жилищных потребностей граждан, вступающих в правовые связи с данными субъектами.

Не относятся к собственно жилищным, но тесно связаны с ними отношения, возникающие у лиц, обладающих правами ограниченного пользования – сервитутом (ст. 277 ГК РФ), правом залога (§3 гл. 23 ГК РФ; ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») и другими правами. Снос жилых домов влечет определенные последствия не только для жилищных, но и для связанных с ними отношений. Названные права также прекращаются в результате сноса жилого дома, что порождает необходимость затронуть в работе и эти вопросы.

Представляется, что в рамках нашего исследования нет потребности подробно характеризовать каждое из обозначенных выше прав на жилое помещение, поскольку многие из них в достаточной мере освещены в юридической литературе. Указанные права интересуют нас, прежде всего, в аспекте их специфики, которая влияет на основания, порядок и последствия их прекращения в связи со сносом жилого дома. Кроме того, современное законодательство существенным образом изменило содержание ряда известных прав и урегулировало новые.

В этой связи перечисленные права будут рассмотрены нами в рамках выбранных классификаций. Под классификацией понимают распределение предметов по группам (классам), при котором каждый класс имеет свое постоянное, определенное место³⁰. Она составляется на основе учета общих признаков объектов и закономерных связей

³⁰ См.: Кириллов В.И., Старченко А.А. Логика: Учебник для юридических вузов. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрист, 1998. – С. 59.

между ними, позволяет ориентироваться в многообразии объектов и является источником знаний о них. Научная классификация, как точно отметил В.Б. Исаков, представляет собой «тонкий инструмент проникновения в глубь предмета, в существо свойственных ему закономерностей»³¹.

В литературе встречаются самые разнообразные классификации жилищных прав. Проанализируем те из них, которые, по нашему мнению, значимы для исследуемой проблемы.

Большинство авторов используют деление жилищных прав на самостоятельные и несамостоятельные³², в законодательстве также встречается указание на самостоятельные и несамостоятельные права пользования жилым помещением (ст. ст. 680, 685 ГК РФ). Но при этом в теории нет единства относительно критерия, лежащего в основе такого деления. В частности, В.Р. Скрипко использован критерий зависимости одного права от другого³³. Грибановым В.П. указано одновременно несколько критериев: срочность, зависимость от прав других лиц и различия в объеме прав на жилые помещения³⁴. Чигир В.Ф. особо выделил «вторичные жилищные правоотношения». По его мнению, их характерной чертой является то, что они носят производный, зависимый характер и прекращаются одновременно с прекращением жилищного правоотношения с самим титульным пользователем. Как правило, такие «вторичные» пользователи приобретают

³¹ Исаков В.Б. Фактический состав в механизме правового регулирования. – Саратов: Издательство Саратовского университета, 1980. – С. 30.

³² См.: Филимонов С.Л., Шешко Г.Ф. Указ. соч. – С. 43; Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. – С. 54-59; Скрипко В.Р. Указ. соч. – С. 45; Мальгинова А.И., Соловьев П.Г. Договор жилищного найма и жилищные права граждан. – М.: Издательство Министерства коммунального хозяйства РСФСР, 1951. – С. 19; Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Указ. соч. – С. 141; Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – С. 48-51; Рамзаев П.В. Права граждан при изъятии земель и сносе домов. – М.: Юридическая литература, 1974. – С. 80; Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа. – С. 23.

³³ См.: Скрипко В.Р. Указ. соч. – С. 14.

³⁴ См.: Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. – С. 55.

право пользования жилым помещением на определенное время³⁵. Аналогичное деление приводится и у ряда других авторов³⁶.

Представляется, что несамостоятельные права зависимы в основаниях своего возникновения, прекращения и в осуществлении от самостоятельных прав на жилое помещение. То есть прослеживается опосредованность несамостоятельного права пользования правами пользования других субъектов. Из этого, в частности, вытекает и вывод об ответственности других лиц за действия обладателей несамостоятельных прав (например, ст. ст. 680, 685 ГК РФ). Чрезвычайно важно для нас такое качество несамостоятельных прав, как зависимость от других прав в своем прекращении.

С этой позиции проанализируем названные нами права. Бесспорно, **право собственности** выступает одним из основных самостоятельных прав на жилое помещение. Как верно подчеркивал Б.Б. Черепахин, «на каждом этапе в истории развития общества придается особое значение праву собственности, так как та или иная форма собственности дает соответствующую характеристику определенной правовой системы, а, в сущности говоря, и соответствующую характеристику целой эпохи в истории человечества»³⁷. В ст. 288 ГК РФ и ст. 30 ЖК РФ содержание права собственности определено через традиционную для российского законодательства «триаду» правомочий: владения, пользования и распоряжения имуществом. По справедливому утверждению ряда ученых, сама «триада» правомочий еще недостаточна для понимания права собственности³⁸. Главное, что характери-

³⁵ См.: Чигир В.Ф. Указ. соч. – С. 106.

³⁶ См.: Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – С. 48-51; Жилищное законодательство: Комментарий / Под ред. В. Ф. Яковлева, П.И. Седугина. – М.: Юридическая литература, 1991. – С. 10.

³⁷ Черепахин Б.Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Антология уральской цивилистики. 1925-1989: Сборник статей. – М.: Статут, 2001. – С. 288.

³⁸ См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907г.). – М.: Спарк, 1995. – С. 166; Иоффе О.С. Советское гражданское право (курс лекций):

зует правомочия собственника в российском гражданском праве, – это возможность осуществлять их по своему усмотрению, т.е. самому решать, что делать с принадлежащим имуществом, руководствуясь исключительно собственными интересами, совершая в отношении этого имущества любые действия, не противоречащие, однако, закону и иным правовым актам и не нарушающие прав и законных интересов других лиц. В этом состоит существо юридической власти собственника над своей вещью. Важная особенность правомочий собственника заключается еще и в том, что они позволяют ему устранять, исключать всех других лиц из сферы какого-либо воздействия на принадлежащее ему имущество, если на то нет его воли³⁹. Вместе с тем на собственнике лежит бремя содержания имущества⁴⁰.

Права пользования жилым помещением, предоставленные по завещательному отказу и на основании договора пожизненного содержания с иждивением имеют глубокие исторические корни. По своей правовой природе они в определенной степени сходны с римскими личными сервитутами (узуфрукт, узус, хабитацио)⁴¹. В русской

Общая часть. Право собственности. Общие учение об обязательствах. – Л.: Издательство Ленинградского университета, 1958. – С. 274-276; Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Указ. соч. – С. 106; Мозолин В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. – М.: Институт государства и права РАН, 1992. – С. 35; Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность. – М-Л.: Издательство АН СССР, 1948. – С. 60 и др.

³⁹ См.: Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. – М.: Юристъ, 1999. – С. 313.

⁴⁰ В соответствии с ч.3 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если оно является квартирой, еще и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В этой связи представляется интересной позиция Л.М. Минкиной о взаимосвязи отношений сособственников по поводу расходов на содержание общего имущества с правом собственности на общее имущество (см.: Минкина Л.М. Право общей долевой собственности: понятие и особенности осуществления: Дис. ... канд. юрид. наук. – Самара, 2004. – С. 97-102).

⁴¹ См.: Новицкий И.Б. Римское право: Учебник для вузов. – М.: ЗЕРЦАЛО-М, 2002. – С. 106-108; Дождев Д.В. Римское частное право: Учебник для вузов / Под ред. В.С. Нер-

дореволюционной литературе и законодательстве встречаем упоминание об аналогичных правовых институтах⁴².

В п. 2 ст. 1137 ГК РФ специально выделена возможность предоставлять в порядке завещательного отказа право пользования входящим в состав наследства жилым помещением (его частью), причем жилое помещение может быть предоставлено как в пожизненное пользование, так и на определенный срок. Регламентация договора пожизненного содержания с иждивением осуществляется § 4 главы 33 ГК РФ. Предоставление содержания с иждивением может предусматривать наряду с другими обеспечение потребности в жилище.

Жилищный кодекс РФ включил положения, отражающие специфику исследуемых нами прав. Так, в силу ст. 33 ЖК РФ гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением, пользуется им наравне с собственником данного жилого помещения. Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанным собственником и гражданином. Гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилыми помещениями на аналогичных условиях, если иное не установлено договором пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК РФ). Переход права собственности на жилое помещение не прекращает права пользования им отказополучателем и получателем ренты (ст. ст. 586, 1137 ГК РФ). Выявленные характеристики указанных прав свидетельствуют об их самостоятельности.

Основным договором, с помощью которого жилые помещения передаются во временное возмездное владение и пользование, являет-

сесянца. – М.: НОРМА – ИНФРА-М, 1997. – С. 415-423.

⁴² См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907г.). – С. 231-237.

ся договор найма жилого помещения. Наем жилого помещения регулируется главой 35 ГК РФ, другими нормативными актами, относящимися к гражданскому и жилищному законодательству. ГК РФ исходит из идеи единства правового регулирования найма жилого помещения, поэтому дает общее определение договора независимо от вида жилищного фонда, в котором он применяется. Глава 35 ГК РФ выделяет два вида договора найма жилого помещения: договор социального найма жилого помещения и договор коммерческого найма жилого помещения⁴³. Подобное деление присуще законодательству ряда других государств⁴⁴.

Суть договора найма жилого помещения и возникающего из него обязательства едина (возмездное пользование жилым помещением для проживания граждан) независимо от того, на каком основании стороны заключали договор – решения компетентных органов о предоставлении жилого помещения или добровольного волеизъявления. В то же время нельзя не видеть, что глава 35 ГК РФ в большей мере регулирует именно коммерческий наем. Традиционно отмечается потребительский характер договора социального найма и коммерческий – договора коммерческого найма⁴⁵. Однако такая характеристика не совсем точна. Если оценивать договор найма жилого помещения с позиции нанимателя, то он всегда является потребительским, независимо от вида договора.

Договор социального найма заключается в отношении жилых помещений, находящихся в фонде социального использования (госу-

⁴³ Отметим, что в литературе на этот счет встречается и совершенно иная точка зрения, а именно: квалификация договоров социального и коммерческого найма жилого помещения как двух самостоятельных типов договоров (см.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – 5-й изд. – М.: Статут, 2003. – С. 662).

⁴⁴ См.: Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. – 2003. – № 2. – С. 129-132.

⁴⁵ См., например: Титов А.А. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации. – М.: Юрайт-Издат, 2005. – С. 109.

дарственном или муниципальном жилищном фонде, предназначенном для распределения жилья в порядке очередности среди малоимущих и иных указанных в законе граждан, нуждающихся в жилых помещениях). Договор имеет и ряд других особенностей: в частности, жилое помещение, предоставляемое по договору, должно отвечать закрепленным в законе требованиям, в том числе – норме предоставления, договор заключается без указания срока, наниматель обладает рядом прав распорядительного характера, законодателем закреплены специальные правила по внесению платы за жилье и др.⁴⁶.

Договор коммерческого найма имеет ряд существенных отличий от договора социального найма: он заключается во всех видах жилищных фондов, кроме фонда социального использования, при этом ему не предшествует административный акт о предоставлении жилого помещения, его субъектный состав значительно шире, договор характеризуется срочностью, менее жесткими требованиями к предоставляемому жилому помещению, при определении его условий стороны обладают большей свободой и самостоятельностью. Все обозначенное позволяет сделать вывод о самостоятельности жилищных прав, возникающих из договоров коммерческого и социального найма жилого помещения.

Жилищное законодательство Российской Федерации наряду с этими договорами выделяет также договор найма специализированного жилого помещения и договор найма жилых помещений, находящихся в пользовании членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Они имеют определенную специфику по сравнению с договором социального найма, поэтому нельзя согласиться с мнением о том, что это – разновидности последнего⁴⁷. Договор социального найма заключается только в фонде социального использования, имеет

⁴⁶ См.: Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения: Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 // СЗ РФ. – 30.05.2005. – № 22. – Ст. 2126.

⁴⁷ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – С. 662.

иную цель, и даже структурно договоры помещены в разных разделах ЖК РФ. Кроме того, установлен специальный договорный режим безвозмездного пользования жилыми помещениями для социальной защиты отдельных категорий граждан (ст. 109 ЖК РФ).

Анализ положений законодательства показывает, что ЖК РФ объединил и подчинил все специализированные жилые помещения одному правовому режиму⁴⁸. Большая часть норм посвящена служебным жилым помещениям, общежитиям и жилым помещениям маневренного фонда. Служебные жилые помещения и общежития⁴⁹ близки по целям их использования, они предоставляются гражданам в связи с наличием у них трудовых или иных служебно-административных отношений с владельцами жилых помещений и в принципе только на время существования такой связи⁵⁰. Специфика пользования иными специализированными жилыми помещениями предусматривается фе-

⁴⁸ Новый кодекс обоснованно, на наш взгляд, восстановил в этом ряду служебные жилые помещения, ранее находящиеся вне специализированного жилищного фонда (см.: Об основах федеральной жилищной политики: Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1 (ст. 1) (утратил силу) // Ведомости СНД и ВС РФ. – 21.01.1993. – № 3. – Ст. 99.

⁴⁹ Признаки общежития, позволяющие отличить его от жилых помещений с иным правовым режимом, определены в законодательстве (ст. 94 ЖК РФ) и юридической литературе (см.: Свит Ю.П. Договор найма специализированного жилого помещения // Жилищное право. – 2005. – № 3. – С. 9; Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – С. 41; Ким Е.П. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости: Практическое руководство. – М.: Экспертное бюро-М, 1997. – С. 11; Богданов Е.В. Право на жилище. – Мн.: Университетское, 1990. – С. 89; Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – С. 405 и др.). Ранее законодатель четко не указывал на правовую природу отношений, возникающих при вселении в общежитие, что вызывало дискуссии в юридической литературе, особенно в отношении возможности покочного вселения (см.: Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Указ. соч. – С. 196), нельзя не признать позитивным четкое определение этих отношений в Жилищном кодексе РФ в качестве наемных.

⁵⁰ Трудно согласиться с встречающейся в литературе позицией о том, что переход на арендные отношения служит первым шагом в направлении ликвидации договора найма служебного жилого помещения (см.: Потяркин Д.Е. Аренда жилого помещения // Журнал российского права. – 1999. – № 7-8. – С. 81).

деральным законодательством или законодательством субъектов РФ, ЖК РФ закрепил лишь общие положения относительно помещений фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, жилых помещений в домах системы социального обслуживания и социальной защиты отдельных категорий граждан. Надлежит, впрочем, отметить, что даже само включение ряда специализированных помещений в жилищный фонд неоднозначно оценивается в правовой литературе⁵¹.

Следует особо подчеркнуть, что в соответствии со ст. 7 ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»⁵² к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям, учреждениям и использовавшимся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма⁵³. Такой подход приведет к различным последствиям при принятии решения о сносе жилого дома.

Специализированные жилые помещения всегда подчинялись в нашем законодательстве более жесткому правовому режиму по сравнению с обычными жилыми помещениями в домах государственного и муниципального жилищного фонда, что нашло отражение в особом порядке предоставления права пользования указанными помещениями, срочном характере, существенных ограничениях при его реализа-

⁵¹ См.: Литовкин В.Н. Концепция развития жилищного законодательства. – С. 20; Жилищные права граждан: Закон «Об основах федеральной жилищной политики»: Постатейный комментарий / Под общей ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1997. – С. 18 и др.

⁵² СЗ РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 15.

⁵³ В правоприменительной практике существует большое количество дел по оспариванию статуса общежития в связи с несоответствием его установленным признакам (см.: Определения судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 9.03.2004 // Дело № 05-1041; от 27.04.2005 // Дело № 1956; от 28.06. 2005 // Дело 05-3054 и др.).

ции, наличии специальных оснований прекращения⁵⁴.

Несмотря на то, что указанные права подвержены ряду ограничений, все-таки следует отнести их в соответствии с избранным нами критерием (в данном случае отсутствует опосредованность и обозначенная нами зависимость права пользования от других прав) к группе самостоятельных прав.

Свои потребности в жилье граждане могут удовлетворить, объединившись в жилищно-строительные или жилищные кооперативы. Жилое помещение члены кооператива получают в постоянное бессрочное пользование на основании решения общего собрания членов кооператива. При этом пользование жильем не опосредуется каким-либо договором, как это имеет место в государственном или муниципальном жилищном фонде, его основанием здесь является членство в кооперативе.

Кооперативная квартира имеет два различных правовых режима: до полной выплаты паевого взноса (она относится к частному жилищному фонду юридического лица, т.е. принадлежит кооперативу) и после полной выплаты паевого взноса (она относится к частному жилищному фонду физических лиц или юридических лиц-членов кооператива). Специфику имеет **право пользования жилым помещением членом жилищного (жилищно-строительного) кооператива до момента полной оплаты паевого взноса**. Прежде всего, характерны субъекты этого права. Главенствующее место принадлежит пайщику, который является субъектом всего состава возникающих правоотношений, в том числе и жилищных, и при этом единственным лицом, которое может участвовать в управлении делами кооператива. До того, как член кооператива станет собственником, он пользуется жилым помещением в соответствии с уставом кооператива и жилищным законодательством, имеет право вселять временных жильцов, сдавать

⁵⁴См.: Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений: Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 // СЗ. – 06.02.2006. – № 6. – Ст. 697.

жилое помещение внаем, осуществлять раздел жилого помещения⁵⁵. Все сказанное свидетельствует о самостоятельном характере права пользования жилым помещением в силу членства в кооперативе.

Следует учесть, что кроме жилищных и жилищно-строительных кооперативов, законодатель выделяет жилищный накопительный кооператив⁵⁶. Относительно жилищных накопительных кооперативов специфика существует в формах участия в деятельности кооператива и правилах образования их имущественной базы, что нашло подробное закрепление в законе. Кроме того, в отличие от жилищных и жилищно-строительных кооперативов, жилищные накопительные кооперативы не выполняют функции управления и эксплуатации общим имуществом многоквартирных домов до полной выплаты их членами паевых взносов. Передача же жилого помещения в пользование члену кооператива, вселение в жилое помещение и пользование им осуществляется в соответствии с жилищным законодательством в порядке, предусмотренном для жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

ЖК РФ предлагает также специальную правовую регламентацию договора найма жилого помещения в доме жилищного (жилищно-строительного) кооператива, члены которого полностью не выплатили свой пай. Сдавать внаем жилое помещение в данном случае может член кооператива с согласия проживающих совместно с ним членов семьи и правления кооператива, а также сам кооператив в период, когда член кооператива вышел (или исключен) из него, а новый еще не

⁵⁵ Интересной представляется позиция Е.В. Богданова по вопросу о правовой природе права пользования жилым помещением членом кооператива до момента полной выплаты паевого взноса. Он проанализировал взаимоотношения между кооперативом и его членом в отношении жилого помещения, воспользовавшись конструкцией разделенной собственности. По его мнению, принятие научной общественностью, а впоследствии и законодателем такой конструкции позволит радикальным образом изменить содержание жилищных прав и обязанностей членов кооператива и членов их семей (см.: Богданов Е.В. Правовая природа пользования жилыми помещениями в домах жилищных (жилищно-строительных) кооперативов // Государство и право. – 1992. – № 12. – С. 46-53).

⁵⁶ См.: О жилищных накопительных кооперативах: ФЗ от 30.12.2004 № 215-ФЗ (ред. от 16.10.2006) // СЗ РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 41.

принят. Такой договор найма является срочным, возмездным и имеет ряд существенных особенностей. Дело в том, что по общему правилу жилое помещение может сдать внаем собственник (которым является жилищный кооператив), однако в данном случае наймодателем выступает член кооператива. Вместе с тем рассматриваемый договор нельзя назвать договором поднайма, так как член кооператива не является нанимателем, а пользуется квартирой именно в силу своего членства в кооперативе. В соответствии с жилищным законодательством (ч.3 ст. 128 ЖК РФ) к выделенным отношениям применяются положения, регулирующие договор поднайма жилого помещения в фонде социального использования (ст. 76-79 ЖК РФ). Относительно изложенных правил согласны с В.Д. Рузановой в том, что указанное правовое регулирование применительно к договору найма с участием члена кооператива можно с определенными оговорками поддержать, однако в отношении сдачи внаем жилого помещения самим кооперативом его нельзя признать обоснованным. В последнем случае речь должна идти об обыкновенном краткосрочном договоре коммерческого найма, урегулированном гл. 35 ГК РФ⁵⁷.

В этой связи предлагаем дополнить ст. 128 ЖК РФ и сформулировать часть 3 в следующей редакции: «Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива осуществляется для члена кооператива по правилам, предусмотренным статьями 76-79 настоящего Кодекса, а для жилищного кооператива – по правилам, установленным гражданским законодательством».

Соответственно и право пользования жилым помещением по договору найма, заключенному с членом жилищного кооператива, не будет относиться к числу самостоятельных прав, чего нельзя сказать о праве пользования по договору коммерческого найма, заключенного с самим кооперативом.

В научной литературе одним из наиболее дискуссионных остае-

⁵⁷ См.: Рузанова В.Д. Соотношение жилищного и гражданского законодательства в регулировании возмездного пользования жилыми помещениями // Закон. – 2005. – № 3. – С. 23.

ся вопрос о правовом положении **членов семьи** обладателя того или иного жилищного права⁵⁸. Круг членов семьи, связанных правами и обязанностями, по-разному определяется в различных отраслях права – семейном, гражданском, уголовном, праве социального обеспечения и т.д. Такая дифференциация имеет под собой серьезные основания и во многом объясняется целями и спецификой правового регулирования определенной сферы общественных отношений. Несмотря на существенные различия в объеме и содержании прав членов семьи собственника, нанимателя, члена жилищного (жилищно-строительного) кооператива, все же есть нечто общее, позволяющее объединить обсуждение и анализ их правового положения. Проявляется эта общность при определении традиционного для жилищной сферы круга членов семьи⁵⁹.

Вопрос о том, какими признаками применительно к жилищным отношениям характеризуется состав семьи и какой круг лиц при этом подразумевается, имеет немаловажное значение, ибо в зависимости от

⁵⁸ См.: Седугин П.И. Право на жилище в СССР. – С. 129; Ойгензихт В.А. Нетипичные договорные отношения в гражданском праве. – Душанбе: Издательство Таджикского университета, 1984. – С. 88; Пантелеенко В.А. К вопросу о понятии члена семьи в жилищном праве // Хозяйство. Право. Управление: Межвуз. науч. сб. Вып. 4 / Отв. ред. Ю.Х. Калмыков. – Саратов: Издательство Саратовского университета, 1983. – С. 94; Никитюк П.С. Жилищное право. – Кишинев: Штиница, 1985. – С. 105; Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – С. 44; Сонин С. Споры о расторжении договора социального найма жилья // Российская юстиция. – 2002. – № 3. – С. 25; Байтаева Я.З. Семья и ее члены как субъекты жилищных правоотношений: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2004. – С. 13.

⁵⁹ В теории предпринимались попытки определить семью в качестве самостоятельного субъекта прав (см., например: Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа. – С. 19). Указанная позиция представляется небесспорной. На наш взгляд, субъектами прав выступают именно члены семьи: закон не закрепляет необходимости действовать им сообща, у каждого члена семьи в ряде случаев существует возможность реализовать принадлежащие им права самостоятельно; такой подход законодателя видится вполне целесообразным. Кроме того, допускаются внутренние различия в объеме правомочий членов одной семьи, что тоже не позволяет говорить о семье в целом как участнике правоотношения.

того, является ли лицо членом семьи собственника (нанимателя, члена жилищного (жилищно-строительного) кооператива), определяются его права и обязанности. В ЖК РФ определено понятие члена семьи собственника (ч.1 ст. 31) и понятие члена семьи нанимателя по договору социального найма (ч.1 ст. 69)⁶⁰. Отдельных норм, раскрывающих понятие членов семьи нанимателя специализированного жилого помещения и членов семьи члена жилищного (жилищно-строительного) кооператива, законодательство не содержит. В этой связи следует указать, что закрепление в законодательстве отсылочных норм к статье 69 ЖК РФ о составе членов семьи нанимателя по договору социального найма применительно к членам семьи нанимателя специализированного жилого помещения не вызывает возражений, хотя трудно согласиться с исключением, предусмотренным для служебных жилых помещений (ч.5 ст. 100 ЖК РФ). Но существует неопределенность относительно состава членов семьи члена кооператива. В последнем случае встает вопрос о том, какими положениями по аналогии можно руководствоваться: о членах семьи собственника или членах семьи нанимателя по договору социального найма. Указанные нормы имеют отличия по своему содержанию. Думается, основываясь на целях вступления гражданина в жилищный (жилищно-строительный) кооператив и дальнейшей трансформации (после полной оплаты паевого взноса) права пользования жилым помещением в право собственности, все же следует применять по аналогии нормы о членах семьи собственника жилого помещения. Эта проблема отпала бы при закреплении единого законодательного подхода к определению круга членов семьи.

Для договора коммерческого найма законодатель, на наш взгляд, не случайно использует термин «граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем». Введением новой категории, отличной от «членов семьи», подчеркивается более широкий круг возможных уча-

⁶⁰ Следует отметить, что теперь законодатель не использует отсылочные нормы и закрепляет самостоятельные понятия членов семьи для каждой из этих категорий.

ственников складывающихся отношений.

Обратимся к положениям ЖК РФ, определяющим перечисленные понятия. Так, согласно ч.1 ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

В соответствии со ст. 69 ЖК РФ к членам семьи нанимателя относятся проживающие совместно с ним его дети, супруг, родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. А в исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке. ЖК РФ не указывает здесь условий такого признания. Полагаем, исходя из смысла статьи, должны использоваться те же критерии.

Сравнивая выделенные законодателем категории членов семьи, можно видеть, что проживающие совместно супруг, дети, родители, бесспорно, приобретают право на жилое помещение. Совершенно очевидно, что положения нового Кодекса в этой части являются результатом существенной ревизии норм жилищного законодательства: перечень лиц, которые, по общему правилу, относятся к первой категории членов семьи нанимателя, сократился. При этом положения сформулированы таким образом, что в принципе невозможно их расширительное толкование в целях включения в данный перечень родственников супруга нанимателя или собственника.

Что же касается других граждан, то они могут быть признаны членами семьи только при наличии приведенных признаков⁶¹. Однако

⁶¹ Судебная практика изобилует примерами признания граждан членами семьи нанимателя (см.: Определения судебной коллегии по гражданским делам Самарского област-

34

законодатель разделяет вторую категорию на других родственников и нетрудоспособных иждивенцев, с одной стороны, и иных лиц – с другой, для последних подчеркивается исключительность таких случаев.

Как мы могли видеть, понятие члена семьи собственника и члена семьи нанимателя по договору социального найма не предопределяется только родственными отношениями, данный признак является существенным, но не единственным, и все многообразие связей и отношений, возникающих между членами семьи, не укладывается в рамки родственных отношений. Это неоднократно подчеркивалось и в юридической литературе⁶².

Факт совместного проживания для признания членом семьи также решающего значения не имеет. Возможны ситуации, при которых совместное проживание может быть вызвано причинами, не связанными с членством в семье, в частности, уход за больным, престарелым, проживание в качестве поднанимателя и т.п.⁶³.

Под «ведением общего хозяйства» в литературе⁶⁴ понимается совместное ведение домашнего хозяйства, взаимная материальная поддержка, забота друг о друге и т.д.⁶⁵. Указанный критерий не использо-

ного суда от 15.02.2005 // Дело № 05-441; от 4.04.2005 // Дело 05—1168 и др.).

⁶² См.: Чернов В.М. Понятие члена семьи нанимателя жилого помещения и характер его прав на жилую площадь. – Томск: Издательство Томского университета, 1971. – С. 4; Чигир В.Ф. Советское жилищное право. – Минск: Вышэйш. школа, 1968. – С. 82; Толстой Ю.К. Новое советское жилищное законодательство. – Л.: Знание, 1984. – С. 21 и др.

⁶³ Позиция законодателя относительно этого критерия не совсем ясна: на «совместное проживание» прямо указано лишь применительно к супругу, родителям и детям собственника и нанимателя. Вероятно, это связано с тем, что используемый признак «вселение в качестве члена семьи» для признания второй группы лиц членами семьи, как правило, предполагает дальнейшее совместное проживание. Однако, на наш взгляд, возможно возникновение спорных ситуаций, что влечет необходимость закрепить указанный критерий в отношении всех членов семьи.

⁶⁴ См.: Толстой Ю.К. Советское жилищное законодательство. – Л.: Издательство Ленинградского университета, 1974. – С. 75; Чернов В.М. Указ. соч. – С. 11.

⁶⁵ По мнению В.А. Пантелеенко, критерий «общее хозяйство» не вносит достаточной ясности для оценки характера отношений, так как совместное ведение хозяйства – это в первую очередь общий бюджет семьи, образуемый из доходов всех членов, совместное расходование средств на питание, приобретение вещей, внесение квартирной пла-

ван законодателем при определении состава членов семьи собственника жилого помещения. Однако, на наш взгляд, наряду с другими «ведение общего хозяйства» – яркое подтверждение проживания одной семьей, и нет необходимости отказываться от его применения. Тем более, что относительно членов семьи нанимателя законодателем этот признак сохранен (ст. 69 ЖК РФ)⁶⁶.

В отличие от ранее действовавшего законодательства ЖК РФ закрепил новый критерий: «вселение собственником (нанимателем) в качестве членов своей семьи». Совершенно верно оценивает введенный законодателем критерий С.Ю. Макаров. По его мнению, проявление волеизъявления собственника (нанимателя) в отношении придания вселяемым соответствующего правового статуса, является весьма целесообразной нормой, направленной на пресечение злоупотреблений недобросовестными лицами. Судебной практике известно много примеров временного вселения граждан, впоследствии утверждающих о наличии у них самостоятельного права пользования жилым помещением⁶⁷.

С целью определить место в используемой нами классификации жилищных прав членов семьи перейдем непосредственно к последовательному анализу правового положения членов семьи собственника, нанимателя, члена жилищного (жилищно-строительного) кооператива.

ты. При таком понимании, с его слов, трудно представить себе нетрудоспособного иждивенца, ведущего общее хозяйство (см.: Пантелеенко В.А. Указ. соч. – С. 96). Считаю названную позицию неубедительной, поскольку содержание и забота о нетрудоспособном иждивенце только подтверждает факт ведения общего хозяйства и свидетельствует о наличии семейной связи, ведение общего хозяйства не всегда основано на обязательном участии каждого в общем бюджете семьи.

⁶⁶ Заметим, что в правовой литературе предлагаются и иные критерии признания членами семьи собственника (нанимателя) (см.: Формакидов Д.А. Вещное право проживания: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2005. – С. 21; Байтаева Я.З. Указ. соч. – С. 15).

⁶⁷ См.: Макаров С.Ю. Тенденции изменения правового статуса членов семьи собственника и нанимателя в свете обсуждения нового Жилищного кодекса России // Жилищное право. – 2004. – № 4. – С. 35.

Наличие прав членов семьи собственника на жилое помещение затрагивает довольно глубокую и весьма значимую тему об ограничениях права собственности⁶⁸. Как отмечает Л.В. Щенникова, это наиболее важная проблема законодателя⁶⁹. Правовой статус членов семьи собственника по мере развития законодательства претерпел значительные изменения. Изначально право пользования членами семьи собственника (в прежней редакции ст. 292 ГК РФ) характеризовалось, наряду с другими, двумя важными признаками вещных прав: абсолютным характером защиты и правом следования. Причина введения нового вещного права именно в таком виде, по мнению П.В. Крашенинникова, соединяла в себе три взаимосвязанных аспекта: социальный, экономический и правовой, и при разработке первой части ГК РФ существовали две взаимоисключающие позиции по вопросу о правовом положении членов семьи собственника жилья⁷⁰. В результате закреплённая в прежнем законодательстве позиция вызвала обос-

⁶⁸ В науке применительно к правам членов семьи помимо «ограничение» употребляется также термин «обременение», что вызывает дискуссии об их соотношении. В этой связи согласны с позицией В.П. Камышанского, указывающего на то, что понятия «обременения» и «ограничения» близки по смыслу, но не являются синонимами. Обременение, по его мнению, это привнесённое извне право третьих лиц, затруднение, препятствующее собственнику вещи свободно в полном объёме реализовать свои правомочия. Ограничение, в свою очередь, есть ответная реакция собственника на обременения, которая вынуждает его воздерживаться от определенных действий в отношении принадлежащего ему имущества, стесняет его. Именно стеснения и затруднения, вызванные правами совместно проживающих членов семьи, являются ограничениями права собственности (см.: Камышанский В.П. Указ. соч. – С. 138).

⁶⁹ См.: Щенникова Л.В. К концепции института вещного права в гражданском праве России // Государство и право на рубеже веков: Материалы всероссийской конференции: Гражданское право. Гражданский процесс / Отв. ред. Т.Е. Абова. – М.: Институт государства и права РАН, 2001. – С. 106.

⁷⁰ См.: Крашенинников П.В. Субъекты права собственности и других вещных прав на жилые помещения // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. – С. 303.

нованную, на наш взгляд, критику в правовой литературе⁷¹.

В связи с принятием нового ЖК РФ и внесением изменений в ГК РФ⁷², правовое положение членов семьи собственника жилого помещения существенно изменилось. В настоящее время в ст. 292 ГК РФ закреплено положение о том, что переход права собственности на жилое помещение к другому лицу является основанием для прекращения права пользования членами семьи бывшего собственника.

Новый Жилищный кодекс РФ в силу прямого указания ГК РФ (п.1 ст. 292) развивает регулирование прав членов семьи собственника жилого помещения. В соответствии со ст. 31 ЖК РФ члены семьи собственника пользуются жилым помещением наравне с собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. В последнем случае права, обязанности и ответственность будут определяться этим соглашением. Члены семьи собственника могут требовать устранения нарушения их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения. На членах семьи собственника лежит ряд обязанностей: использование жилого помещения по назначению, обеспечение его сохранности. Деееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Согласно ч.4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользова-

⁷¹ См.: Демидова Г.С. Ограничения права собственности граждан на жилые помещения // Правоведение. – 2001. – № 5. – С. 69.

⁷² См.: О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 213-ФЗ // СЗ РФ. – 03.01.2005 № 1 (часть 1). – Ст. 39.

ния иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи не позволяет ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением может быть сохранено за бывшим членом семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом законодатель определил для таких граждан те же права и обязанности, что и для членов семьи собственника жилого помещения. Кроме того, суд вправе обязать собственника обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и иных членов семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию⁷³.

Основываясь на результатах анализа положений ст. 31 ЖК РФ, можно выделить несколько категорий пользователей: члены семьи собственника, имеющие права и обязанности, указанные в законе (ч.ч.2,3 ст. 31 ЖК РФ); члены семьи собственника, пользующиеся жилым помещением на основании заключенного с собственником соглашения (ч.ч.3, 7 ст. 31 ЖК РФ); бывшие члены семьи собственника, пользующиеся жилым помещением на основании решения суда в течение определенного срока и имеющие права, обязанности, аналогичные членам семьи собственника (ч.6 ст. 31 ЖК РФ); бывшие члены семьи собственника, пользующиеся жилым помещением на основании соглашения с собственником (ч.4 ст. 31 ЖК РФ); бывшие члены семьи собственника, пользующиеся иным жилым помещением, предоставленным им собственником в связи с исполнением алиментных обязательств (ч.4 ст. 31 ЖК РФ); бывшие члены семьи собственника

⁷³ На практике остро встала проблема применения правил ст. 31 ЖК РФ. Неясными, в частности, являются вопросы относительно вида права, на котором должно предоставляться жилое помещение бывшим членам семьи, характеристики помещения, соотношения обязанности собственника по предоставлению с алиментной обязанностью. Целесообразной была бы многовариантная регламентация указанной ситуации с точки зрения природы права на предоставляемое жилое помещение. Видится возможным и уточнение законодательства в части установления альтернативной зависимости между вышеуказанной алиментной обязанностью и обязанностью по предоставлению жилого помещения.

приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, на них не распространяются положения ЖК РФ о прекращении прав пользования жилым помещением в случае прекращения семейной связи⁷⁴.

Таким образом, по общему правилу право пользования занимаемым жилым помещением у членов семьи собственника возникает не из договора, а исключительно в силу доверительных семейных связей с собственником жилого помещения. В силу характера семейных отношений это жилищное правоотношение не является возмездным, срочным и не требует заключения договора. Прекращение семейных отношений снимает эти особенности данного жилищного правоотношения и тем самым устраняет препятствия к превращению его в обязательственное правоотношение. Более того, такое соглашение может иметь место и с членами семьи собственника. Следует помнить, что это право, а не обязанность собственника, он может как брать, так и не брать плату за пользование жилым помещением. В свете сказанного независимо от того, на каком основании пользуются члены семьи жилым помещением собственника, их права, на наш взгляд, следует относить к группе самостоятельных.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности (ч.2 ст. 69 ЖК РФ). В соответствии с жилищным законодательством у членов семьи нанимателя право постоянного пользования жилым помещением возникает либо как первоначальное (при предоставлении жилого помещения одновременно всей семье), либо как производное (при последующем вселении в качестве члена семьи). Дееспособные члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора.

⁷⁴ См.: О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ // СЗ РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 15.

Наделение членов семьи нанимателя равным правом на жилое помещение не ставится в зависимость ни от материального положения, ни от источников доходов, ни от возраста, ни от продолжительности совместного проживания. Ранее в ст. 53 ЖК РСФСР была установлена единственная возможность ограничения равенства прав вселяемых членов семьи, она состояла в допустимости соглашения между вселяемыми, нанимателем и проживающими с ним совершеннолетними членами его семьи о порядке пользования жилым помещением. Указанным соглашением могла быть определена, например, комната проживания или часть жилой площади на случай раздела жилого помещения либо его обмена. В настоящее время ст. 69 ЖК РФ такой возможности не содержит. Приведенные положения позволяют считать членов семьи нанимателя по договору социального найма самостоятельными субъектами права на жилое помещение, обладающими теми же правомочиями, что и наниматель.

Прекращение семейной связи не влияет на права бывшего члена семьи, если он продолжает проживать в том же жилом помещении (ч.4 ст. 69 ЖК РФ). Законодатель, однако, отмечает, что указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма. Полагаем, для защиты прав нанимателя от недобросовестных притязаний закрепление правового положения бывшего члена семьи нанимателя в таком виде не имеет отрицательного значения, поскольку усложнен порядок приобретения статуса члена семьи нанимателя (ст. 70 ЖК РФ).

Вместе с нанимателем по договору коммерческого найма равные права по пользованию жилым помещением имеют граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем (ст. 677 ГК РФ), однако рядом других прав, вытекающих из договора коммерческого найма, наделен только наниматель. В отличие от членов семьи нанимателя по договору социального найма, эти граждане не являются ответственными перед наймодателем лицами. В этой связи эти лица не име-

ют самостоятельного права пользования жилым помещением⁷⁵.

Члены семьи членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов также приобретают право пользования жилым помещением. Как верно отмечает Е.В. Богданов, говорить о равенстве членов семьи с пайщиком можно только в отношении проживания на жилой площади кооператива, т.е. использования полезных свойств жилища, и небольшого числа других правомочий⁷⁶. В литературе практически всеми признан зависимый (производный) характер прав членов семьи пайщика⁷⁷, что находит свое подтверждение в основаниях и порядке возникновения и прекращения, а также в объеме этих прав. Так, они лишь дают свое согласие на совершение членом кооператива юридически значимых действий (например, ст. ст. 126, 128 ЖК РФ) и утрачивают право пользования жилым помещением при прекращении его членства в жилищном кооперативе (ст. 133 ЖК РФ).

Право пользования жилым помещением имеют и члены семьи нанимателя специализированного жилого помещения. Большинство исследователей справедливо подчеркивают производность их прав от прав самого нанимателя⁷⁸. Положение о самостоятельности членов семьи является бесспорным, когда дело касается жилых домов и жилых помещений общего назначения. Здесь пользование жилым помещением основано на наличии трудовой или иной связи нанимателя с наймодателем, поэтому ее прекращение приведет к прекращению

⁷⁵ Однако закон допускает ситуацию, когда граждане, проживающие в жилом помещении, могут выступить и как сонаниматели (п.4 ст. 677 ГК РФ), при этом согласия наймодателя не требуется. Несмотря на наличие солидарной ответственности сонанимателей по договору, думается, что указанное изменение в субъектном составе должно осуществляться с согласия другой стороны. Именно такой подход будет соответствовать общим правилам гражданского законодательства об изменении договора.

⁷⁶ См.: Богданов Е.В. Право на жилище. – С. 106.

⁷⁷ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – С. 461; Чигир В.Ф. Указ. соч. – С. 80; Гришаев С. П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру: Справочное пособие. – М.: БЕК, 1995. – С. 19; Богданов Е.В. Право на жилище. – С. 108 и др.

⁷⁸ См., например: Чигир В.Ф. Указ. соч. – С. 84.

прав не только самого нанимателя, но и членов его семьи.

Таким образом, даже несмотря на возможное равенство в правах, законодатель не отождествляет членов семьи и собственников, нанимателей, членов жилищных (жилищно-строительных) кооперативов, посвящая им отдельные положения, что подтверждает отказ от идеи закрепления в законодательстве семьи в качестве самостоятельного субъекта правоотношения.

Если жилое помещение предоставляется во владение и пользование юридическому лицу, то данные отношения уже не могут оформляться договором найма, возможно заключение **договора аренды** (гл. 34 ГК РФ) или **договора безвозмездного пользования** (гл. 36 ГК РФ)⁷⁹.

Вопрос о субъектном составе договора аренды жилого помещения вызвал в научной литературе широкое обсуждение. В качестве пользователей по договору аренды п.2 ст. 671 ГК РФ называет юридические лица. Ряд исследователей настаивает на том, что договор может быть заключен только между юридическими лицами⁸⁰. Другие авторы делают вывод, что на стороне арендатора может быть и гражданин, по крайней мере, индивидуальный предприниматель⁸¹. Наиболее убедительными представляются аргументы, представленные В.Д. Рузановой, считающей, что никаких ограничений в субъектном составе этого договора п.2 ст. 671 ГК РФ не устанавливает. Так, по ее мнению, формулировка ст. 671 ГК РФ имеет своей главной целью провести четкое разграничение договоров найма и аренды жилого

⁷⁹ До вступления в силу части второй Гражданского кодекса РФ договор аренды жилых помещений распространялся на отношения, связанные с использованием жилых помещений для извлечения прибыли не только гражданами, но и юридическими лицами (см.: Об основах федеральной жилищной политики: Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1 (утратил силу) // Ведомости СНД и ВС РФ. – 21.01.1993. – № 3. – Ст. 99).

⁸⁰ См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. – М.: НОРМА – ИНФРА-М, 1997. – С. 240; Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – С. 151.

⁸¹ См.: Крашенинников П.В. Жилищное право. – С. 123.

помещения. В статье лишь определен возможный круг договоров, которые могут быть использованы юридическими лицами для оформления владения и пользования жилыми помещениями, и из него исключен договор найма. И, наконец, поскольку договор аренды (ссуды и другие) находятся вне сферы действия гл. 35 ГК РФ, смысл п.2 ст. 671 ГК РФ заключается только во введении запрета для юридических лиц быть нанимателями в договоре найма⁸². Следует, однако, подчеркнуть, что арендатор-гражданин вступает в договорные отношения не для целей собственного проживания. Поскольку жилое помещение не может быть непосредственно использовано для самого юридического лица как такового, заключение указанных договоров для него не является самоцелью, а всегда выступает промежуточным звеном для предоставления жилого помещения в пользование гражданам. ГК РФ не содержит прямого ответа на вопрос о том, какой договор должен заключаться между пользователем жилого помещения по главному договору и гражданином. На практике такие отношения оформляются различными договорами (найма, поднайма, субаренды и др.) В юридической литературе по данному вопросу нет единства мнений. Одни авторы считают, что это должен быть договор субаренды (поднайма)⁸³, другие – договор найма жилого помещения⁸⁴.

По справедливому утверждению В.Д. Рузановой, при решении данного вопроса следует отталкиваться не от природы главного договора, а исходить из конечной цели, ради которой заключается и глав-

⁸² См.: Рузанова В.Д. Указ. соч. – С. 24.

⁸³ См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2002. – С. 351; Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2002. – С. 96; Титов А.А. Новые способы получения жилья: практическое пособие. – М.: Юрайт, 2000. – С. 193.

⁸⁴ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – С. 657; Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. – М.: НОРМА – ИНФРА-М, 1997. – С. 242.

ный, и вспомогательные договоры, – это удовлетворение жилищных потребностей граждан. Такая цель может быть достигнута только тогда, когда отношения будут строиться по модели договора найма жилого помещения (если речь идет о возмездном использовании) или договора безвозмездного пользования (если пользование осуществляется без взимания платы). Заключение договоров субаренды вместо договоров найма жилого помещения может привести к ущемлению жилищных прав граждан в сравнении с правами нанимателя жилого помещения⁸⁵. Однако в любом случае данное право, исходя из его сущности, мы рассматриваем как самостоятельное.

Следует отметить, что получившая широкое распространение практика заключения договоров аренды жилого помещения вызывает множество теоретически и практически значимых вопросов. Это, на наш взгляд, свидетельствует о необходимости урегулирования таких отношений в виде отдельного параграфа в рамках главы 34 ГК РФ, что позволит избежать затруднений при заключении договора и нарушений прав участников в процессе его исполнения.

В главе 36 ГК РФ предусмотрена возможность безвозмездной передачи имущества во владение и пользование. ГК РФ не содержит каких-либо специальных норм в отношении безвозмездного пользования недвижимым имуществом, поэтому здесь надлежит руководствоваться общими нормами, регулирующими эти отношения. Следует согласиться с утверждением И. Исрафилова о том, что возможно применение к таким отношениям норм, регулирующих наем жилых помещений по аналогии закона в части, не противоречащей нормам ГК РФ о безвозмездном пользовании и существованию последнего⁸⁶. Соответственно и возникающее право пользования по этому договору следует отнести к числу самостоятельных.

К самостоятельным правам относятся право хозяйственного ведения и право оперативного управления государственных и муници-

⁸⁵ См.: Рузанова В.Д. Указ. соч. – С. 24.

⁸⁶ См.: Исрафилов И. Безвозмездное пользование недвижимым имуществом // Законность. – 2000. – № 12. – С. 41.

пальных унитарных предприятий, а также учреждений. Их следует выделить среди остальных в связи с тем, что они принадлежат исключительно указанным юридическим лицам, поэтому использование жилых помещений в соответствии с закрепленным в законе строгим целевым назначением последних осуществляется в основном путем сдачи внаем. Учитывая изложенное, для целей настоящего исследования нет необходимости детально раскрывать содержания этих прав.

Наниматель в силу ст. 76 ЖК РФ, ст. 685 ГК РФ при соблюдении установленных в законе условий и порядка вправе сдать все жилое помещение или его часть в поднаем. Договор поднайма является срочным и возмездным. Согласно ст. 77 ЖК РФ в договоре поднайма жилого помещения должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение. Поднаниматель не приобретает самостоятельных прав на жилое помещение, не состоит с собственником жилого помещения в договорных отношениях, ответственность за действия поднанимателя и проживающих с ним лиц перед наймодателем несет сам наниматель.

Отличие иных «временно проживающих» лиц, не имеющих самостоятельных прав на жилое помещение, от поднанимателей точно, на наш взгляд, подмечено В.Р. Скрипко. Так, если вселившееся лицо не состоит с нанимателем в договорных отношениях, не занимает определенной площади и не уплачивает вознаграждение за занимаемое помещение, то такое лицо не считается поднанимателем и может быть выселено по требованию нанимателя в любое время⁸⁷.

Наниматель (член жилищного кооператива) и проживающие с ним члены семьи могут разрешить временное проживание другим гражданам без взимания платы за пользование жилым помещением и без заключения какого-либо договора. Лиц, проживающих на таких условиях, называют временными жильцами. Законом (ст. ст. 80, 126 ЖК РФ, ст. 680 ГК РФ) предусмотрены определенные условия такого вселения, в том числе максимально возможный срок проживания.

⁸⁷ См.: Скрипко В.Р. Охрана жилищных прав граждан. – М.: Госюриздат, 1959. – С. 44.

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель⁸⁸.

На практике иногда трудно провести грань между членом семьи нанимателя жилого помещения и временным жильцом. Связано это с тем, что в качестве временных жильцов часто вселяются родственники. Выселяемые нередко заинтересованы доказать лицу, на котором лежит обязанность по предоставлению возмещения, что они проживали с нанимателем одной семьей. В таких случаях важно установить, какова цель приезда родственника в данный населенный пункт, имеет ли он какие-либо права в отношении иных жилых помещений, вместе или раздельно с нанимателем ведется хозяйство, в каком качестве лицо вселялось в жилое помещение и т.д. Сказанное подтверждается и примерами из судебной практики⁸⁹.

Безвозмездный характер пользования жилым помещением сближает временного жильца с ссудополучателем. В литературе данный вопрос до сих пор остается спорным. С точки зрения В.Ф. Маслова, «договор между нанимателем и временным жильцом по своему правовому содержанию относится к договору ссуды, т.е. безвозмездного пользования имуществом»⁹⁰. Такая позиция поддерживается и другими авторами⁹¹. По мнению Ю.К. Толстого, отношения между нанимателем и временными жителями вообще не поддаются строгому юридическому нормированию⁹². Следует признать верной позицию Е.В. Богданова, суть которой состоит в том, что полностью уравни-

⁸⁸ Институт временных жильцов, на наш взгляд, необоснованно сужен законодателем. Возможностью вселения временных жильцов обладают не только наниматели по договору социального и коммерческого найма и члены жилищных (жилищно-строительных) кооперативов, в качестве таковых могут выступать собственники и иные субъекты жилищных прав, что требует соответствующего законодательного закрепления.

⁸⁹ См.: Постановление президиума Санкт-Петербургского городского суда от 30.08.1995 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1996. – № 3.

⁹⁰ Цит. по: Богданов Е.В. Право на жилище. – Мн.: Университетское, 1990. – С. 65.

⁹¹ См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. О.А. Городова. – М.: Проспект, 2005. – С. 149.

⁹² См.: Толстой Ю.К. Советское жилищное законодательство. – С. 115.

вать временных жильцов и ссудополучателей нельзя, они пользуются жилыми помещениями по различным основаниям. В первом случае это договор безвозмездного пользования имуществом, во втором – соглашение между гражданами о вселении в качестве временного жильца. Вполне допустима ситуация, когда в жилом помещении могут проживать как ссудополучатели, так и как временные жильцы. Задача правоприменительных органов состоит в том, чтобы дать правильную юридическую квалификацию спорным правоотношениям применительно к конкретной ситуации. Права ссудополучателя в большей мере гарантированы, чем права временного жильца. Такое положение прослеживается при анализе норм о прекращении прав пользования жилым помещением указанных лиц⁹³. Для временных жильцов установлен возможный предельный срок их проживания – шесть месяцев подряд; если срок их проживания не согласован с нанимателем и членами его семьи, то они должны освободить жилое помещение по истечении семи дней с момента предъявления к ним соответствующего требования. Кроме того, их права прекратятся с прекращением прав нанимателя жилого помещения. Срок же договора безвозмездного пользования не ограничен законодателем. Права ссудополучателя не прекращаются досрочно при смене собственника жилого помещения (ст. 700 ГК РФ).

Временно проживать в жилом помещении могут также опекуны (попечители), подопечные, домработники и иные лица, выполняющие работу, требующую проживания по месту ее выполнения. Права указанных лиц не носят самостоятельного характера, они ограничены временем выполнения определенных функций. Так, например, опекун вселяется к подопечному или вселяет подопечного в свое жилое помещение на время выполнения своих обязанностей. Сложным представляется вопрос, является ли проживание подопечного на площади опекуна основанием для приобретения им самостоятельного права пользования этим помещением или за ним сохраняется право пользо-

⁹³ См.: Богданов Е.В. Право на жилище. – С. 64.

вания помещением, в котором он проживал до вселения к опекуну? Думается, что установление опеки (попечительства) над несовершеннолетними, ограниченно дееспособными либо недееспособными лицами само по себе не означает вхождения подопечного в состав семьи опекуна, либо вхождение опекуна (попечителя) в состав семьи подопечного. Такое вселение связано с эффективным выполнением своих обязанностей и обуславливает лишь временное проживание.

Таким образом, из числа проанализированных нами прав не являются самостоятельными – права пользования членов семьи нанимателей специализированных жилых помещений, граждан, постоянно проживающих с нанимателем по договору коммерческого найма, членов семьи члена жилищного (жилищно-строительного) кооператива до полной оплаты паевого взноса, права нанимателей, заключивших договор с членами жилищных кооперативов, права лиц, пользующихся жилым помещением, предоставленным арендатором, права поднанимателей и проживающих с ними лиц, права временных жильцов, опекунов, попечителей, вселившихся для выполнения своих обязанностей либо подопечных, вселенных к опекунам и попечителям с этой целью, а также лиц, выполняющих свои трудовые обязанности и в связи с этим проживающих по месту работы (домработницы, няни, шоферы и др.). Остальные из исследуемых прав могут быть отнесены к группе самостоятельных.

Однако нельзя не видеть, что права на жилое помещение, охарактеризованные нами как самостоятельные, неоднородны по своему содержанию. Подтверждением тому служит и системный анализ положений жилищного законодательства. Так, ст. 51 ЖК РФ в качестве нуждающихся в жилых помещениях называет лиц, не являющихся собственниками жилых помещений, членами их семей, нанимателями и членами их семей по договору социального найма. Это говорит о том, что законодатель выделяет эти права как наиболее стабильные, не ограниченные временными рамками и ничем не обусловленные, в частности, членством в кооперативе, характером работы либо необ-

ходимостью получать социальное обслуживание. Указанные в ст. 51 ЖК РФ права следует выделить среди самостоятельных.

Правовое значение представленной классификации применительно к теме исследования состоит в том, что основания, порядок и последствия прекращения несамостоятельных прав пользования не требуют специального закрепления в законе, ибо их дальнейшая юридическая судьба предопределяется динамикой правоотношения, в содержание которого входит самостоятельное право, и (или) волей обладателя данного права.

Традиционное для российской цивилистики разделение прав на вещные и обязательственные применимо и к правам на жилые помещения⁹⁴. Используемая классификация имеет глубокие исторические корни⁹⁵. Как точно указывается в правовой литературе, существующее в современном российском праве деление имущественных прав на вещные и обязательственные не относится лишь к приемам юридической техники, использованной законодателем в целях удобства упорядочения правовых норм, а представляет собой правовое отражение объективного сущностного различия между указанными категориями прав, причем различия необыкновенно тонкого, но в то же время чрезвычайно важного⁹⁶.

Отметим, что в науке нет однозначной позиции по критериям отнесения прав к числу вещных. Воспользуемся традиционно определяемыми в литературе признаками вещных прав: абсолютный характер; особый объект – вещь; определение в законе способов и оснований возникновения, видов и содержания вещных прав; специфическое содержание, которое выражается в непосредственном отношении лица к вещи без

⁹⁴ Используемая классификация существует и в большинстве стран романо-германской правовой системы (см.: Маттеи У., Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 113-144).

⁹⁵ См.: Новицкий И.Б. Римское право: Учебник для вузов. – С. 72-115; Дождев Д.В. Указ. соч. – С. 303-426; Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2-х ч. Ч. 2. – по испр. и доп. 8-му изд., 1902. – М.: Статут, 1997. – С. 99-106; Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. – Тула: Автограф, 2001. – С. 185-331.

⁹⁶ См.: Баринаева Е. Вещные права – самостоятельная категория? // Хозяйство и право. – 2002. – № 8. – С. 37.

участия иных лиц; защита при помощи особых, вещно-правовых исков; приоритет при столкновении с обязательственным правом; переход прав путем передачи вещи; наличие права следования⁹⁷.

Законодатель относит к числу вещных право собственности и другие ограниченные вещные права, обозначенные в ст. 216 ГК РФ. Поскольку в ст. 216 ГК РФ содержится оговорка, что вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются и иные права, то в юридической литературе считается, что этот перечень не является исчерпывающим. Среди прав на жилые помещения к ограниченным вещным правам, кроме указанных в статье, большинство авторов относят право пользования жилым помещением членами семьи собственника⁹⁸. Толстой Ю.К. называет в числе ограниченных вещных прав право члена кооператива на кооперативную квартиру до ее выкупа, право пользования по договору пожизненного содержания с иждивением или в силу завещательного отказа⁹⁹. Указанные суждения не вызывают возражений с нашей стороны, нашли они отражение и в ЖК РФ.

⁹⁷ См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник гражданского права. – С. 140; Маттеи У., Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 308-334; Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах // Хозяйство и право. – 1995. – № 6. – С. 29-46; Гражданское право: Учебник. Часть 1 / Под ред. Ю.К. Толстого А.П. Сергеева. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ПРОСПЕКТ, 1998. – С. 329-331; Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. – М., 1996. – С. 15-17. Емелькина И.А. Право собственности и другие вещные права: Учеб. пособие. – Саранск: Издательство Мордовского университета, 2003. – С. 10-13; Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. – 1998. – № 10. – С. 36-38 и др.

⁹⁸ См.: Щенникова Л.В. Идеи законодателя, заложенные в содержании ГК РФ, и редакция ст. 216 // Государство и право. – 2002. – № 9. – С. 31-34; Гражданское право: Учебник. Часть 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ПРОСПЕКТ, 1998. – С. 331 и др.

⁹⁹ См.: Гражданское право: Учебник. Часть I. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ПРОСПЕКТ, 1998. – С. 331-332.

Суханов Е.А. добавляет к этому перечню право залога¹⁰⁰. Дискуссии об обязательственно-правовой или вещно-правовой природе залоговых правоотношений продолжаются в юридической литературе свыше ста лет¹⁰¹. Думается, нет необходимости в рамках нашего исследования детально обсуждать аргументы, выдвигаемые сторонниками той или иной точки зрения. Достаточно обратить внимание на то обстоятельство, что как сторонники вещно-правовой природы залога, так и ученые, квалифицирующие залоговое право в виде обязательственного, обосновывают соответствующие концепции с известными оговорками. Нельзя не согласиться с позицией Б.М. Гонгало о том, что преувеличение роли обязательственного элемента в сравнении с вещным, как и, наоборот, отстаивание вещно-правовой природы залога, соединенное с отрицанием обязательственно-правового элемента, ведет к некоторой недосказанности, к незавершенности конструкции залогового права¹⁰².

В литературе встречается позиция, согласно которой право пользования по договору социального найма имеет вещно-правовую природу в силу таких его особенностей, как основания возникновения, пожизненность пользования, стабильность, наличие правомочий распорядительного характера и др.¹⁰³. Некоторые правоведы указывают на наличие как обязательственно-правовых, так и вещно-правовых черт этого права¹⁰⁴.

¹⁰⁰ См.: Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах. – С. 45.

¹⁰¹ См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник гражданского права (по изданию 1907г.). – С. 240; Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М.: Статут, 1998. – С. 213-222; Мейер Д.И. Указ. соч. – С. 198-221; Маттеи У., Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 324-325; Щенникова Л.В. Идеи законодателя, заложенные в содержании ГК РФ, и редакция статьи 216. – С. 33; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. – 2-е изд., завод 6-й (стереотипный). – М.: Статут, 2003. – С. 501.

¹⁰² См.: Гонгало Б.М. Учение об обеспечении обязательств. – М.: Статут, 2002. – С. 162.

¹⁰³ См., например: Богданов Е. В. Право на жилище. – С. 52-53.

¹⁰⁴ См., например: Марткович И.Б. Жилищное право: закон и практика. – М.: Юриче-

Суммируя изложенное и используя представленные аргументы, считаем, что к числу вещных относятся право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пользования жилым помещением членами семьи собственника, право пользования жилым помещением членом жилищного кооператива до полной выплаты паевого взноса, право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа и по договору пожизненного содержания с иждивением, сервитут.

Остальные из исследуемых нами прав характеризуем как обязательственные. Следует подчеркнуть, что отнесение ряда прав к числу обязательственных не исключает их осложнение вещно-правовыми элементами (например, возможность предъявления вещно-правовых исков, наличие права следования и др.)¹⁰⁵.

В рамках поднятого вопроса представляет интерес позиция Д.А. Формакидова, предлагающего конструкцию вещного права проживания, объединившую в себе право пользования жилым помещением членами семьи собственника, право пользования в силу завещательного отказа и по договору пожизненного содержания с иждивением¹⁰⁶. Такая позиция может повлиять на формирование единого подхода при анализе последствий изъятия жилого помещения в связи со сносом жилого дома для названных прав. В этой связи следует сра-

ская литература, 1990. – С. 126; Маслов В.Ф. Защита жилищных прав граждан. – Харьков: Издательство Харьковского университета, 1970. – С. 15 и др.

¹⁰⁵ Трудно согласиться с классификацией, предлагаемой И. Исрафиловым: к вещным правам, кроме перечисленных нами, он относит права нанимателя жилого помещения и членов его семьи (граждан, постоянно проживающих с нанимателем) во всех без исключения жилищных фондах, права ссудополучателя по договору безвозмездного пользования жилым помещением, права залогодержателя и доверительного управляющего. При этом им избран совершенно иной критерий, а именно: использование жилых помещений под проживание (см.: Исрафилов И. Правовая природа вещных прав на жилые помещения. – С. 92-93.). На наш взгляд, такая классификация имеет право на существование, но употребление термина «вещные», в который традиционно вкладывается иное содержание, в данном случае неприемлемо.

¹⁰⁶ См.: Формакидов Д.А. Указ. соч. – С. 15-17.

зу указать, что каждое из перечисленных прав рассматривается нами как самостоятельное, в силу обладания собственной существенной спецификой.

Практическая значимость представленной классификации применительно к случаям сноса жилых домов проявляется следующим образом. Основания, порядок и последствия прекращения вещных прав при изъятии жилого помещения в связи с необходимостью его сноса в большинстве случаев прямо закреплены в законе. В отличие от них, основания и последствия прекращения большинства обязательственных прав при данных обстоятельствах, как правило, специально в законе не оговариваются в связи с возможностью использовать общие для всех обязательств положения. Кроме того, такие последствия можно предусмотреть и в самом договоре. Однако следует помнить, что снос жилого дома существенным образом затрагивает права проживающих, по этой причине в ряде случаев общих положений обязательственного права недостаточно, и возникает необходимость закрепления в законе отдельных положений относительно оснований, порядка и последствий прекращения некоторых обязательственных прав.

Следующая классификация жилищных прав изложена В.П. Грибановым, им выделены постоянные и временные пользователи жилыми помещениями¹⁰⁷. Схожее деление встречаем в работах О.А. Красавчикова¹⁰⁸. Основываясь на предложенных в литературе критериях, представим эту классификацию следующим образом: бессрочные и ограниченные определенным сроком права по пользованию жилыми помещениями. Срочность того или иного права может повлиять на характер и объем предоставляемого возмещения, методику его расчета. Так, если обязанность удовлетворять жилищные потребности лица

¹⁰⁷ См.: Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства: Пособие для слушателей народных университетов. – М.: Знание, 1983. – С. 54.

¹⁰⁸ См.: Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа. – С. 23.

была до сноса жилого дома ограничена определенными временными рамками, то обязанное лицо должно принять меры по ее выполнению иным способом в рамках предусмотренного срока, либо произвести расчет убытков, причиненных ее досрочным прекращением, ориентируясь на эти сроки.

В качестве итогового вывода следует указать, что основания, порядок и последствия прекращения в первую очередь определяются видом прекращающегося в результате права, его особенностями. Так, спецификой права обусловлен юридический состав, влекущий прекращение, характер, состав и объем предоставляемого возмещения. И только во вторую очередь приобретают юридическую значимость потребительские характеристики жилого помещения, подлежащего сносу, именно на них следует ориентироваться при предоставлении возмещения. Такая «вторичная» зависимость указана нами в связи с тем, что ряд прав, прекращающихся в результате сноса, не влечет необходимости предоставления возмещения, и поэтому вопрос о потребительских качествах жилого помещения вообще не встает.

1.2. Понятие и принципы прекращения прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома

При прекращении право перестает существовать, его обладатель утрачивает предоставленные ему законом возможности. Для прекращения права необходимо наличие определенных юридических фактов – оснований прекращения. Конституция РФ заложила основы стабильного пользования жилым помещением (ст. 40), в этой связи приобретают особую значимость основания прекращения прав на жилые помещения, к общей характеристике которых нам и следует обратиться, используя при этом представленные в работе классификации прав. Результаты характеристики позволят перейти непосредственно к анализу оснований прекращения прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома и увидеть их место в системе других оснований.

В законодательстве и правовой литературе традиционно основания прекращения права собственности делят на две основные группы:

по воле собственника и без его воли¹⁰⁹. Первая охватывает ситуации добровольного отказа собственника от своего права и отчуждения собственником своего имущества другим лицам. Вторая группа оснований включает в себя гибель вещи и случаи принудительного изъятия у собственника принадлежащего ему имущества. Принудительное изъятие в свою очередь может быть как возмездным, так и безвозмездным. Уничтожение же имущества может осуществляться как по воле, так и помимо воли собственника. Все основания прекращения права собственности строго урегулированы в законе (гл. 15 ГК РФ).

Что касается ограниченных вещных прав, то для каждого из них законодатель также закрепил перечень оснований прекращения. Указанные основания в силу специфики отдельных прав с трудом поддаются систематизации, поэтому попытаемся определить общий подход к прекращению ограниченных вещных прав. Так, гибель, уничтожение вещи являются основаниями их прекращения. Допускается отказ от ограниченных вещных прав, а вот отчуждение, как правило, не может иметь места. Ряд ограниченных вещных прав носят срочный характер. Срок может определяться периодом жизни пользователя (ст. ст. 596, 1137 ГК РФ, ст.ст. 33, 34 ЖК РФ), временем существования обстоятельств, послуживших причиной возникновения таких прав (ст. 276 ГК РФ), периодом полного внесения паевого взноса (ст. 129 ЖК РФ). Соответственно истечение срока приведет к прекращению ограниченных вещных прав. Для отдельных случаев нарушение обладателями таких прав правил пользования жилым помещением или обязательств перед собственником может привести к их досрочному прекращению (ст. ст. 35, 130, 133 ЖК РФ; п.5 ст. 274, ст. 276 ГК РФ). Смена собственника, наоборот, не влечет прекращения ограниченных вещных прав (ст. ст. 275, 300, 586, п.2 ст. 1137 ГК РФ), исключение составляют права членов семьи собственника жилого помещения (ст. 292 ГК РФ). Кроме того, для каждого из названных прав

¹⁰⁹ См.: Суханов Е. А. Приобретение и прекращение права собственности (комментарий ГК РФ) // Хозяйство и право. – 1998. – № 6. – С. 10.

существуют присущие только им и закрепленные в законе основания прекращения.

В силу производного характера залоговых отношений основания их прекращения во многом определяются судьбой основного обязательства. При смене собственника, за исключением случаев принудительного изъятия вещи (ст. 41 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), право залога сохраняет силу (ст. 38 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») ¹¹⁰.

Прекращение договора влечет за собой прекращение обязательственных прав на жилое помещение. Расторжение договора выступает основным, но не единственным способом его прекращения, возможно прекращение в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, являющихся субъектами договора; гибелью, уничтожением жилого помещения; истечением срока его действия. Расторжение договора в силу общих правил договорного права осуществляется по соглашению сторон. Исключения из этого правила могут быть установлены законом или договором. В тех случаях, когда возможность расторжения договора не предусмотрена законом или договором и сторонами не достигнуто соглашение, договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон на основании решения суда в случаях его существенного нарушения другой стороной либо в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, а также в иных случаях, предусмотренных законом или договором (ст. ст. 450, 451 ГК РФ).

Расторжение договора может повлечь необходимость принудительного освобождения жилого помещения в установленном законом порядке. Такое освобождение определяется теорией ¹¹¹ и законодатель-

¹¹⁰ Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. 18.12.2006) // СЗ РФ. – 20.07.1998. – № 29. – Ст. 3400.

¹¹¹ См., например: Шешко Г.Ф. Регулирование жилищных отношений: проблемные вопросы, дискуссионные положения // Актуальные проблемы жилищного права: Сборник памяти П.И. Седугина / Отв. ред. Е.С. Гетман, П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2003. – С. 158; Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – С. 108; Крашенин-

ством¹¹² как выселение. В литературе встречается позиция, согласно которой выселение может иметь принудительный и добровольный характер¹¹³. Названный подход, на наш взгляд, ошибочен, законодатель предусмотрел для выселения только судебный порядок (ст. 84 ЖК РФ), что однозначно говорит о его принудительности. При отсутствии необходимости обращения в суд следует говорить об освобождении жилого помещения, но никак не о выселении. Однако выселение может быть не связано с расторжением договора, например, при выселении самоуправно вселившихся в жилое помещение лиц.

Для ряда специфических договоров, например, договора найма специализированного жилого помещения, помимо общих, в законодательстве предусмотрены специальные основания расторжения. Речь идет об отпадении тех обстоятельств, которые послужили основанием для заключения таких договоров (увольнение с места работы, окончание капитального ремонта и др.).

Применительно к другой используемой нами классификации жилищных прав следует подчеркнуть, что прекращение самостоятельных прав пользования жилым помещением влечет одновременное прекращение зависимых от них несамостоятельных прав.

Срочные жилищные права прекращаются также с истечением срока их существования.

Прежде, чем перейти непосредственно к анализу оснований прекращения прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома, необходимо определить, в каких случаях законодатель употребляет

ников П.В. Жилищное право. – С. 92; Чаркин С.А. Динамика отношений по социальному найму жилого помещения (вопросы теории и практики). – Волгоград: Панорама, 2006. – С.19 и др.

¹¹² См.: Об исполнительном производстве: ФЗ от 21.07.1997 № 119-ФЗ (ред. от 3.11.2006) // СЗ РФ. – 28.07.1997. – № 30. – Ст. 3591.

¹¹³ См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. О.А. Городова. – М.: Проспект, 2005. – С. 155; Филимонов С.Л., Шешко Г.Ф. Указ. соч. – С. 133.

термин «снос», что представляет собой снос жилых домов, и какие причины вызывают необходимость его осуществления.

Понятие сноса объектов используется, но специально не расшифровывается в законодательстве. Представляется целесообразным сделать это для целей настоящего исследования. Лексическое значение слова «снос» связано с глаголами «разрушить», «уничтожить», «повредить», «привести в негодность»¹¹⁴, другими словами, речь идет о совокупности действий, направленных на прекращение существования какого-либо объекта, а значит и прав на него. Термин «снос» используется законодателем в качестве разновидности более широкого понятия «уничтожение» имущества. «Уничтожение» означает прекращение существования вещи в результате действий какого-либо лица. В случае, когда такое прекращение вызвано обстоятельствами, не зависящими от воли людей, законодатель употребляет иное понятие – «гибель». Действия по уничтожению объекта могут осуществляться как по воле его обладателя, так и без его воли. Следовательно, снос как разновидность уничтожения – это всегда действия людей, направленные на прекращение существования объекта. Специфика состоит в том, что законодатель связывает снос, как правило, с уничтожением недвижимого имущества и обозначает этим термином правомерные действия.

В этой связи возникает необходимость остановиться на понятии и критериях отнесения имущества к недвижимости и определить, применительно к любому ли недвижимому имуществу при его уничтожении возможно употребление термина «снос».

Деление вещей на движимые и недвижимые ведет начало от римского права¹¹⁵. Российское дореволюционное законодательство относило к недвижимости часть земной поверхности и все то, что с ней связано настолько прочно, что эта связь не может быть порвана без

¹¹⁴ См.: Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка: 80 000 слов и фразеологических выражений. – 4-е изд., доп. – М.: ИТИ Технологии, 2003. – С. 738.

¹¹⁵ См.: Санфилиппо Чезаре. Курс римского частного права: Учебник / Под ред. Д.В. Дождева. – М.: БЕК, 2002. – С. 57.

нарушения вида и цели вещи: строение, если фундамент укреплен в землю, городские и деревенские здания, дома каменные и деревянные, фабрики и заводы (Свод законов гражданских т.Х, ч.1, ст. 384)¹¹⁶.

Современное, наиболее общее определение недвижимого имущества содержится в ст. 130 ГК РФ, при этом законодателем использованы следующие приемы:

1) земельные участки, участки недр и обособленные водные объекты прямо отнесены ст. 130 ГК РФ к объектам недвижимости, они являются недвижимыми вещами в силу своих естественных свойств;

2) применительно к иным объектам, являющимися недвижимыми в силу естественных свойств, обозначен их примерный перечень (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения), и закреплены критерии, позволяющие определить, является ли имущество недвижимым: все, что связано с землей настолько прочно, что перемещение без несоразмерного ущерба назначению невозможно;

3) в силу указания закона режим недвижимости распространен на ряд объектов, являющихся по своим естественным свойствам движимыми объектами («недвижимость по закону»). Так как их естественные свойства не позволяют применить к ним общий критерий связанности с землей, эти объекты перечислены в абзаце 2 п.1 ст. 130 ГК РФ (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты);

4) кроме того, в ст. 130 ГК РФ содержится также указание на то, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество¹¹⁷.

В литературе такой признак недвижимости, как «невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению вещи», не раз подвергался сомнению и критике. Так, И.В. Козлова отмечает: «В

¹¹⁶ См.: Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. – С. 130.

¹¹⁷ Попутно следует отметить, что в научной литературе предлагается перечень объектов недвижимости, представленный в ином, системно обусловленном исчерпывающем построении (см.: Степанов С.А. Система объектов недвижимости в гражданском праве: теоретические проблемы. Автореф. дис.д-ра юрид. наук. – Екатеринбург, 2004. – С. 12).

силу оценочного характера данного критерия абсолютно точное и ординарное решение вопроса о прочной связи объекта с землей невозможно. Перенос жилого дома по требованию собственника на вновь отведенный земельный участок взамен изъятого для общественных нужд не превращает его в движимый объект, хотя и затрудняет оценку прочности его связи с землей»¹¹⁸. По мнению Н.А. Сыроедова, современные технические достижения позволяют перемещать даже монументальные здания на значительное расстояние не только без несоразмерного, но и без всякого ущерба их назначению¹¹⁹. В связи с этим многие правоведы¹²⁰ обоснованно высказываются за то, что наиболее предпочтительной является формулировка Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик от 31.05.1991 № 2211-1, относивших к недвижимости «земельные участки и все, что прочно с ними связано»¹²¹.

Основываясь на указанных критериях, термин «снос» следует применять при совершении действий по уничтожению не любого недвижимого имущества, а лишь объектов, прочно связанных с землей, ибо снести иное невозможно.

В науке гражданского права в последние годы была выдвинута теория о юридическом характере понятия «недвижимое имущество». По мнению ее сторонников, недвижимостью признается не всякое имущество, прочно связанное с землей, а лишь то, права на которое зарегистрированы¹²². Противоположная позиция, с которой, на наш

¹¹⁸ Козлова И.В. Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве РФ // Правоведение. – 1998. – № 2. – С. 155.

¹¹⁹ См.: Сыроедов Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. – 1998. – № 8. – С. 91.

¹²⁰ Там же. – С. 91.

¹²¹ Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. – 26.06.1991. – № 26. – Ст. 733.

¹²² См., например: Козырь О.М. Недвижимость в новом гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. – М.: Международный центр финансово-экономи-

взгляд, следует согласиться, высказана В.В. Витрянским¹²³ и Б.М. Гонгало¹²⁴. Для признания вещи недвижимой, с позиции этих авторов, требуется прочная связь с землей, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба ее назначению и не более того, то есть, деление вещей на движимые и недвижимые обусловлено их объективными качествами. Заметим, что обозначенное различие в подходах имеет первостепенное значение для применения термина «снос» при уничтожении самовольной постройки, объекта незавершенного строительства.

Случаи сноса недвижимости настолько разнообразны в зависимости от обстоятельств, с которыми они связаны, объектов, на которые они направлены, прекращающихся в результате прав и порождаемых последствий, что назревает необходимость их классифицировать.

Мы уже поднимали в процессе исследования вопрос о значении классификации, которое трудно переоценить: она помогает глубже изучить явление, определить его место в ряду однородных явлений, выявить присущие ему закономерности, свойства, признаки. Использование представленных классификаций, с нашей точки зрения, позволит всесторонне и полно проанализировать случаи сноса жилых домов.

Как ранее уже было отмечено, снос недвижимого имущества влечет за собой прекращение прав на него. В связи с этим можно назвать в качестве критерия для классификации вид и природу прекращающихся в результате сноса объекта прав: так, например, в результате сноса прекращаться могут как вещные, так и обязательственные права, самостоятельные и несамостоятельные, срочные и бессрочные.

Деление можно провести в зависимости от обстоятельств, служащих причиной сноса объекта. Важно отметить, что решение собст-

ческого развития, 1998. – С. 276 и др.

¹²³ См.: Витрянский В.В. Договор купли продажи и его отдельные виды. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2001. – С. 238-242.

¹²⁴ См.: Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под общей ред. П.В. Крашенинникова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: Спарк, 2001. – С. 15-16.

венника о сносе принадлежащего ему имущества может быть простым выражением его воли и усмотрения. Обусловлено это тем, что юридическая возможность уничтожения – одна из составляющих содержания права собственности (ст.ст. 209, 235 ГК РФ). Главное, чтобы данное действие было осуществлено в соответствии с законом и без нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц. Снос недвижимости может иметь место вопреки воле собственника, и тогда его причины приобретают важное юридическое значение, причем следует подчеркнуть, что они повлекут прекращение не только права собственности, но и других прав на жилые помещения.

Среди указанных обстоятельств есть связанные и не связанные с прекращением прав на земельный участок, на котором расположен сносимый объект. Первую группу составляют:

- изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд (ст. 239 ГК РФ);
- изъятие земельного участка по причине его ненадлежащего использования (ст. 239 ГК РФ);
- утрата собственником недвижимости права пользования земельным участком (абзац 3 п. 2 ст. 272 ГК РФ).

Вторую группу составляют:

- непригодность недвижимого имущества (по степени непригодности законодатель различает ряд случаев: аварийное состояние, ветхость здания, угроза обвала и т.п.);
- самовольность постройки (по общему правилу, это обстоятельство является основанием сноса постройки – ст. 222 ГК РФ).

Традиционная классификация по такому критерию, как вид объекта недвижимости, применима и к случаям сноса. По своей структуре она является сложной, включающей в себя несколько подвидов. Следует выделить снос жилых и нежилых объектов. В свою очередь, среди случаев сноса нежилых объектов по степени капитальности, по назначению сносимых объектов можно указать такие подвиды, как снос зданий, гаражей, хозяйственных построек.

Подгруппы среди случаев сноса жилых объектов могут образовываться по следующим критериям: виду жилищного фонда, типу сносимой постройки, ее этажности и т.д.

В зависимости от правового режима территории, на которой осуществляется снос, различают снос на территории с общим правовым режимом и территории со специальным правовым режимом, в частности, снос в запретных зонах и районах и т. п.¹²⁵. Для подобных случаев устанавливаются отдельные правила сноса: в законодательстве указываются специальные органы, уполномоченные принимать решение о сносе, закрепляется особый порядок его осуществления и т.п.

Возможна классификация случаев сноса недвижимости по последствиям, а именно в зависимости от необходимости предоставления возмещения. Соответственно они делятся на возмездные и безвозмездные. Ситуации, допускающие безвозмездный снос объекта, тщательно урегулированы законодателем. К ним относятся:

1. Снос самовольной постройки (ст. 222 ГК РФ).
2. Снос зданий, строений, устройств, которые владелец земельного участка произвел после регистрации решения об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд и соответствующего уведомления его об этом. На это указывает ст. 280 ГК РФ: собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период. Аналогичные положения изложены и в ч.5 ст. 32 ЖК РФ.
3. Снос недвижимого имущества при утрате владельцем имущества права пользования на земельный участок. Так, согласно п.2 ст. 272 ГК РФ в качестве одного из вариантов разрешения ситуации предусмотрена возможность собственника земельного участка предъ-

¹²⁵ См.: Об утверждении Положения об установлении запретных зон и запретных районов при арсеналах, базах и складах Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов: Постановление Правительства РФ от 17.02.2000 № 135 (ред. от 08.08.2003) // СЗ РФ. – 21.02.2000. – № 8. – Ст. 967.

явить собственнику недвижимого имущества требование об освобождении участка от всех объектов и приведении его в первоначальное состояние.

Другой вид сноса в рамках рассматриваемой классификации – возмездный. Причем предоставляемое возмещение может быть выражено как в виде предоставления аналогичного имущества, так и в денежном выражении.

Таковы основные классификации случаев сноса недвижимости. Трудно выделить основополагающую роль одной из них, все они взаимосвязаны и взаимозависимы, каждая, несомненно, имеет свое особое значение, влияет на решение определенных вопросов, таких, как обоснованность и порядок осуществления действий по уничтожению, определение характера, объема и методики расчета предоставляемого возмещения. Но в то же время только комплексное их использование позволит дать верную правовую квалификацию тому или иному случаю сноса объекта. Здесь будет уместно отметить, что мы ни в коей мере не преследуем цели показать все многообразие случаев сноса объектов, встречающихся в законодательстве, и выявить все сколько-нибудь значимые критерии для их классификации. Опираясь на цели нашего исследования, полагаем, что представленных видов вполне достаточно для полноценного освещения вопроса об особенностях сноса жилых домов.

Применим обозначенные нами классификации к **сносу жилых домов**. Снос жилых домов может осуществляться как по воле самого собственника, так и без его воли. Среди перечисленных нами основными обстоятельствами, служащими причиной сноса именно жилых домов, выступают непригодность жилого помещения и изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Еще одной специфической чертой исследуемого института выступают указанные в законодательстве характер, состав и объем предоставляемого возмещения, которое может быть выражено как в денежной форме, так и в виде другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Для того, чтобы поставить точку в характеристике сноса жилых домов, надлежит отличить его от примыкающих правовых явлений.

Большую значимость в этой связи приобретает понятие «выселение». Ранее нами уже было указано, что выселение, как правило, выступает следствием расторжения договора по инициативе наймодателя, однако может быть и не связано с расторжением договора. Выселяться из жилых помещений могут не только наниматели, но и собственники, а также обладатели иных прав на жилые помещения в предусмотренных законом либо договором случаях, в основном, при нарушении жилищных обязанностей.

По последствиям в теории и законодательстве (ст. 84 ЖК РФ) выделяют два вида выселения: с предоставлением другого жилого помещения и без предоставления жилого помещения¹²⁶. Предоставляемое в результате выселения помещение в зависимости от оснований выселения может быть благоустроенным и не обязательно благоустроенным.

Необходимость сноса жилого дома в соответствии с жилищным законодательством выступает в качестве одного из оснований выселения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (ч.1 ст. 85 ЖК РФ). Но наряду с ним, законодательство предусматривает и другие основания выселения (ч.ч. 2,3,4 ст. 85 ЖК РФ). Выселение является непременным условием сноса жилого дома в случае отказа собственника или иного лица освободить жилое помещение.

Полезно соотнести понятия «снос жилых домов» и «изъятие жилых помещений». В литературе под изъятием понимается совокупность юридических действий компетентных органов государства или органов местного самоуправления, направленных на прекращение права пользования объектом в государственных и общественных интере-

¹²⁶ См., например: Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. – С. 102; Шешко Г.Ф. Указ. соч. – С. 158; Богданов Е.В. Право на жилище. – С. 79; Ватман Д.П. Рассмотрение дел о выселении. – М.: Юридическая литература, 1974. – С. 20 и др.

сах¹²⁷. Изъятие по времени предшествует сносу жилого дома. Кроме того, оно может не иметь целью уничтожение жилого помещения.

Снос жилых домов тесно связан с таким основанием прекращения права собственности, как выкуп недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка, на котором оно находится (ст. 239 ГК РФ), это один из случаев принудительного возмездного изъятия имущества у собственника¹²⁸. Связь этих институтов проявляется в том, что изъятие земельного участка чаще всего служит причиной сноса жилых домов, которые, в свою очередь, относятся к недвижимому имуществу, подлежащему выкупу. Однако снос может быть вызван и иными обстоятельствами (например, непригодностью жилого помещения). Изъятие же земельного участка не всегда сопровождается сносом находящихся на нем объектов, об этом свидетельствует предусмотренная в ст. 239 ГК РФ возможность продажи недвижимого имущества с публичных торгов. Помимо указанных отличий необходимо отметить, что выкупу по ст. 239 ГК РФ подлежит любое недвижимое имущество, а не только жилые дома. Кроме того, в анализируемой статье ГК РФ говорится об основании прекращения права собственности и соответственно только в отношении этого права предусмотрены последствия такого прекращения. Но жилые помещения выступают объектом самых разнообразных прав, основания, порядок и последствия прекращения которых в связи со сносом жилого дома также нуждаются в урегулировании.

Все эти особенности повлекли за собой специальное правовое регулирование случаев сноса жилых домов в ЖК РФ (ст. ст. 32, 85, 86, 134).

Используя результаты характеристики оснований прекращения жилищных прав, приведенные классификации случаев сноса объектов и обозначенные особенности сноса жилых домов, в самом общем виде можно дать понятие сноса. Доктринальный анализ норм граждан-

¹²⁷ См.: Рамзаев П.В. Указ. соч. – С. 4.

¹²⁸ См.: Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности: Комментарий ГК РФ. – С. 10.

ского и жилищного законодательства, касающихся прекращения прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома (например, ст. ст. 32, 85, 86 ЖК РФ, ст. 222 ГК РФ), позволяет сделать вывод, что понятие сноса жилых домов употребляется законодателем в узком и широком смысле. В узком смысле снос означает совершение действий по уничтожению жилого дома (как объекта недвижимости, прочно связанного с землей)¹²⁹. В широком смысле под сносом понимается юридический состав, влекущий прекращение прав на уничтожаемое жилое помещение.

Определившись с понятием, необходимо выявить основные начала правового регулирования исследуемых отношений. По этому поводу следует отметить, что любая, даже локальная практическая проблема, имеет глубокие теоретические корни. И чем труднее дело, тем глубже в теории находится ее разрешение. Покровский И.А., рассуждая о верховной идее, которая могла бы ориентировать нас в оценке отдельных правовых норм, справедливо подчеркивал такую зависимость: «Чем больше углубляется исследование юридических проблем, тем яснее обнаруживается, что сплошь и рядом в основе вызываемых ими споров и разногласий лежит не что иное, как именно глубокое расхождение в философской подпочве этих проблем, в самых этических предпосылках для их разрешения. Видимые течения в юриспруденции оказываются лишь продолжением других, невидимых тече-

¹²⁹ В цивилистической литературе издавна принято различать юридические и фактические действия. Нужно, однако, сказать, что четкого разграничения указанных действий до сих пор не предложено (см.: Сарбаш С.В. Исполнение договорного обязательства. – М.: Статут, 2005. – С. 29- 37; Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т.2 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 1999. – С. 577; Брагинский М.И. Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. – 3-й завод. – М.: Статут, 2003. – С. 284-287; Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 2. Полутом 2 / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: БЕК, 2002. – С. 90-92 и др.). На наш взгляд, следует относить к юридическим – действия, непосредственно вызывающие те или иные правовые последствия, в том числе снос.

ний, скрывающихся глубоко в наших этических убеждениях или предрасположениях»¹³⁰.

Так и в рассматриваемой нами ситуации, правовые проблемы, возникающие при сносе жилых домов, связаны с достаточно сложным и дискуссионным не только в отечественной, но и в зарубежной литературе вопросом о соотношении публичных и частных начал в правовом регулировании. Осуществление сноса жилого дома и прекращение прав на жилые помещения, как правило, связано с публично-правовым вмешательством в частную сферу. Следует особо подчеркнуть, что даже в случаях, когда собственники, наниматели и иные обладатели прав на жилые помещения добровольно освобождают жилое помещение во исполнение принятого административного акта, заключают соглашение о выкупе, согласны с предоставленным им возмещением, речь все равно идет о принудительном прекращении их прав. Обусловлено это тем, что изначально воля обладателей прав на жилые помещения не была направлена на такое прекращение, и в любом случае их действия являются вынужденными.

Во избежание ошибок при оценке положений законодательства и в целях внесения грамотных и эффективных предложений по его совершенствованию следует заложить основу, принципы построения правового регулирования случаев изъятия жилых помещений в связи с необходимостью их сноса. По справедливому утверждению У. Маттеи, применение какого бы то ни было принципа неизбежно, и если принципы в сочетании с искусственным правосудием могут обходиться без норм, последние сами по себе никогда не поднимутся до охвата всего спектра конфликтов по поводу имущественных прав¹³¹. Значение правовых принципов трудно переоценить, они выступают как основополагающие правовые идеи, как источник, фундамент того, с учетом чего осуществляется правовое регулирование. Особая роль принципов в правовом регулировании неоднократно подчеркивалась

¹³⁰ Покровский И.А. Указ. соч. – С. 77.

¹³¹ См.: Маттеи У., Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 213.

в общетеоретической и отраслевой юридической литературе. Так, по мнению Л.С. Явича, принципы права служат ориентиром правотворческой и правоприменительной деятельности государственных органов, их соблюдение обеспечивает нормальное единообразное развитие и функционирование правовой системы¹³². По утверждению Л.В. Щенниковой, «без стержня, именуемого принципами, не может состояться ни человек, ни регулятор его поведения, называемый правом»¹³³. Принципы права и в других странах мира – категория достаточно значимая и для законодателя, и для правоприменительной практики¹³⁴.

Для достижения поставленной цели обратимся к проблеме соотношения частных и публичных начал в правовом регулировании отношений, связанных с принудительным изъятием жилых помещений.

Термин «частное» право известен со времен римского права. Древние римские юристы расчленили всю область права на две большие сферы – сферу права публичного и сферу права частного¹³⁵. С тех пор это деление составляет основу для научной и практической классификации правовых явлений. В литературе нет единства в вопросе о критерии разграничения между правом публичным и частным. Классические представления выдающихся русских ученых – И.А. Покровского¹³⁶, Г.Ф. Шершеневича¹³⁷, М.М. Агаркова¹³⁸, Б.Б. Черепахина¹³⁹ –

¹³² См.: Явич Л.С. Указ. соч. – С. 149.

¹³³ Щенникова Л.В. Принципы гражданского права: достижения цивилистики и законодательный эффект // Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. Выпуск 2 / Ред. колл. С.С. Алексеев, Б.М. Гонгало, С.А. Степанов, Д.В. Мурзин. – М.: Статут – Екатеринбург: Институт частного права, 2002. – С. 41.

¹³⁴ Там же. – С. 46.

¹³⁵ См.: Дождев Д.В. Указ. соч. – С. 1.

¹³⁶ См.: Покровский И.А. Указ. соч. – С. 37-88.

¹³⁷ См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). – С. 9-13.

¹³⁸ См.: Агарков М.М. Ценность частного права // Избранные труды по гражданскому праву: В 2-х т. Т.1. – М.: Центр ЮрИнфор, 2002. – С. 51-73.

¹³⁹ См.: Черепахин Б.Б. Труды по гражданскому праву. – М.: Статут, 2001. – С. 94-150.

о разграничении публичного и частного права развиваются в трудах современных российских авторов¹⁴⁰. Сложности, возникающие при разграничении публичного и частного права, не являются сугубо российским явлением. Затронутая нами проблема исследуется и правоведами других стран¹⁴¹.

В современных условиях реформирования российского законодательства важно иметь в виду то, что нельзя сводить это деление к четкому отграничению одного от другого. Это не позволит учесть всю сложность правовой действительности.

Показательно в связи со сказанным следующее суждение И.А. Покровского: «Как по сию, так и по ту сторону границы, как в области публичного, так и в области частного права всегда есть большие или меньшие отступления в сторону противоположенного принципа... Жизнь заставляет во многих случаях прибегать к известному комбинированию обоих указанных приемов, и если мы разделяем области публичного и частного права одну от другой, то мы руководимся при этом лишь тем основным принципом, на котором каждая из них построена»¹⁴².

Ряд современных авторов точно указывают объективные причины, обуславливающие необходимость публицизации частного права и наоборот¹⁴³.

¹⁴⁰ См.: Курбатов А.Я. Обеспечение баланса частных и публичных интересов – основная задача права на современном этапе // Хозяйство и право. – 2001. – № 6. – С. 88-97; Попондопуло В.Ф. Частное и публичное право как отрасли права // Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. Выпуск 2 / Ред. колл. С.С. Алексеев, Б.М. Гонгало, С.А. Степанов, Д.В. Мурзин. – М.: Статут – Екатеринбург: Институт частного права, 2002. – С. 17-40; Хохлов В.А. О частном праве // Вестник кафедры гражданского и трудового права: Проблемы частного права. Вып.1 / Под ред. В.А. Хохлова, А.Е. Пилецкого. – Самара: Издательство Самарской государственной экономической академии, 2000. – С. 4-13 и др.

¹⁴¹ См.: Рихтер И., Шупперт Г.Ф. Судебная практика по административному праву. – М.: Юристъ, 2000. – С. 90.

¹⁴² Покровский И.А. Указ. соч. – С. 41-42.

¹⁴³ См.: Ануфриева Л.П. Соотношение международного публичного и международного

В частности, Е.В. Богданов отмечает, что, если следовать установке, что гражданское право является только частным правом, в котором не может быть ничего публичного, нашему обществу и дальше будут угрожать социальные потрясения. Забвение публичных интересов в угоду частным уже явилось причиной нежелательных эксцессов в обществе¹⁴⁴.

Ануфриева Л.П. подчеркивает, что правовое регулирование только тогда достигнет надлежащего уровня эффективности, когда правовые модели будут в аналогичной степени учитывать в публично-правовых отношениях инструменты воздействия на интересы частных лиц, а в области частноправовой – цели всего общества и государства в целом. И в публичном, и в частном праве переплетены всеобщие (общественные) и частные (индивидуалистические) интересы¹⁴⁵.

Но, пожалуй, наиболее сложным представляется вопрос, каким должно быть соотношение частных и публичных начал в правовом регулировании. В этой связи И.А. Покровский отмечал: «Не подлежит никакому сомнению, что государство может и даже обязано ограничивать, т.е. вводить в известные рамки, индивидуальную свободу и в этом смысле приносить индивидуальные интересы в жертву общественным. Но, спрашивается, безгранична ли власть государства в этом отношении? ...Теза и антитеза даны самой общественной жизнью, но для сохранения ее устойчивости и правильности, очевидно, необходим какой-то синтез»¹⁴⁶. Агарков М.М., говоря о таком соотношении, указывал, что «наибольшее правовое выражение личной свободы да-

частного права // Журнал российского права. – 2001. – № 5. – С. 114-124; Богданов Е. В. Соотношение частного и публичного в гражданском законодательстве // Российская юстиция. – 2000. – № 4. – С. 23-24; Гаджиев Г.А. Конституционные принципы рыночной экономики: Развитие основ гражданского права в решениях Конституционного Суда Российской Федерации. – М.: Юристъ, 2002. – С. 219.

¹⁴⁴ См.: Богданов Е.В. Соотношение частного и публичного в гражданском законодательстве. – С. 24.

¹⁴⁵ См.: Ануфриева Л.П. Указ. соч. – С. 122.

¹⁴⁶ Покровский И.А. Указ. соч. – С. 78-83.

ется такой формулой: минимум прав власти: необходимая власть – по принципу социального служения»¹⁴⁷.

Основываясь на высказанных в теории суждениях, представим свое видение проблемы применительно к теме. Права и свободы человека нельзя рассматривать как абсолютные, человек живет в обществе и действует в системе общественных взаимосвязей. Именно поэтому неизбежно публично–правовое вмешательство, поскольку ориентиром для законодателя и правоприменителя служит не образ изолированного индивида, а образ человека, находящегося в сообществе людей. Закон гарантирует прочность прав граждан на жилое помещение (права собственности, права пользования по договору найма и других прав), охраняя ее путем строгой регламентации и жесткого ограничения оснований и порядка лишения граждан занимаемого жилого помещения. Однако при решении задач, связанных с капитальным строительством и реконструкцией населенных пунктов, строительством магистралей, необходимостью обеспечения надлежащего состояния жилых домов наряду с застройкой свободных территорий и капитальным ремонтом жилищного фонда, часто возникает необходимость в изъятии земельных участков и жилых помещений у граждан и организаций и сносе жилых домов. Следует учитывать то обстоятельство, что жилые дома, подлежащие сносу, прочно связаны с земельными участками, количество и состав такого рода объектов ограничен в силу очевидных объективных причин, а их использование всегда затрагивает интересы общества в целом. Именно поэтому в отношении таких объектов неизбежны ограничения и изъятия в публичных целях, причем во всяком правопорядке. Социальную значимость земли и иного недвижимого имущества точно подметил И.А. Покровский: «Как ни уподобляется современный гражданский оборот мифическому царю Мидасу, превращающему все своим прикосновением в золото, тем не менее даже он не в состоянии превратить недвижимость в простой меновой товар... Количество земли не может быть увеличено

¹⁴⁷ Агарков М.М. Указ. соч. – С. 93.

по произволу... Вследствие этого естественно, что положение недвижимости не может быть в такой же степени предоставлено частному определению, как положение движимости, и что она должна быть в большей мере подчинена некоторому общему, публично-правовому режиму»¹⁴⁸.

В российской и зарубежной правовой литературе сложилось общее мнение о необходимости соблюдения баланса публичных и частных интересов в праве¹⁴⁹. Так, в качестве одной из глобальных задач гражданского законодательства, которая должна быть обозначена в Гражданском кодексе Российской Федерации, Л.В. Щенникова выделяет проблему определения границ возможного публично-правового воздействия на нормы института вещного права и указывает на важность сохранения необходимого равновесия частноправового регулирования и публично-правового вмешательства¹⁵⁰. Камышанский В.П. подчеркивает, что большое значение имеет правовое обеспечение баланса интересов участников гражданских правоотношений¹⁵¹.

Соблюдение баланса частных и публичных интересов имеет огромную значимость как для организации имущественного оборота, так и для обеспечения правопорядка в целом. Необходимость поддержания такого баланса подтверждена и историческим опытом России, очень часто крупнейшие социальные потрясения были вызваны именно его нарушением. Несомненно, что идея соблюдения баланса обнаруживает себя далеко за пределами гражданского пра-

¹⁴⁸ Покровский И.А. Указ. соч. – С. 203-204.

¹⁴⁹ См., например: Нешатаева Т.Н., Старженецкий В.В. Соблюдение баланса публичного и частного интереса // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 4. – С. 110-118; Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части первой / Отв. ред. О.Н. Садиков. – М.: Юринформцентр, 1995. – С. 14; Щенникова Л.В. Принципы гражданского права: достижения цивилистики и законодательный эффект. – С. 56 и др.

¹⁵⁰ См.: Щенникова Л.В. К концепции института вещного права в гражданском праве России // Государство и право на рубеже веков: Материалы всероссийской конференции: Гражданское право. Гражданский процесс / Отв. ред. Т.Е. Абова. – М.: Институт государства и права РАН, 2001. – С. 108.

¹⁵¹ См.: Камышанский В.П. Указ. соч. – С. 64.

ва как одна из общих правовых идей, распространяющих свое действие практически на все сферы общественного бытия¹⁵². Карл Шмитт обратил внимание на то, что «есть ряд образов, которые постоянно повторяются в истории политического и государственно-правового мышления. Одним из них является образ баланса. Начиная с XVI в., во всех областях духовной жизни человечества господствуют всевозможные виды балансов: торговый баланс в национальной экономике, европейское равновесие во внешней политике..»¹⁵³. Уместно сюда отнести и равновесие между свободой человека, выраженной в основных его правах, и необходимостью публично-правового вмешательства. Цели, средства, порядок и последствия такого вмешательства со стороны государства не должны нарушать этого равновесия. Не случайно, что Р. Иеринг считал основным предназначением права «уравновешивание интересов в обществе и нахождение баланса между ними»¹⁵⁴.

Необходимость поддержания баланса публичных и частных интересов специально отражена в европейском праве, в частности, в праве Европейского Союза, что неоднократно подчеркивалось Судом Европейского Союза¹⁵⁵. Одним из центральных международно-правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, является Европейская конвенция по правам человека от 04.11.1950¹⁵⁶. Нормы, содержащиеся в данной Конвенции, толкуются и уточняются Европейским судом по правам человека, который рассматривает спо-

¹⁵² См.: John Alder *General principles of constitutional and administrative law*. – fourth edition. – Great Britain: Palgrave macmillan, 2002. – P. 446-449.

¹⁵³ Цит. по: Дедов Д.И. *Соразмерность ограничения свободы предпринимательства*. – М.: Юристъ, 2002. – С. 5.

¹⁵⁴ Цит. по: Камышанский В.П. *Право собственности: пределы и ограничения*. – М.:ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2000. – С. 106.

¹⁵⁵ См.: T. C. Hartley *The foundations of European community law: An introduction to the constitutional and administrative law of the European community*. – fifth edition. – Oxford: University press, 2003. – P. 151-153.

¹⁵⁶ СЗ РФ. – 08.01.2001. – № 2. – Ст. 163.

ры между государством и лицами, чьи права были нарушены в процессе деятельности государственных органов. Его решения имеют обязательную силу для государств – членов Совета Европы.

Имущественным правам посвящена статья 1 Протокола № 1 к Конвенции, которая гласит, что никто не может быть лишен своего имущества, кроме как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права.

Статья 1 Протокола № 1 предполагает соблюдение государством при ограничении или ином вмешательстве в право собственности требования разумного баланса публичного и частного интереса. Данное требование является одним из основных принципов Европейской конвенции по правам человека.

Европейский суд по правам человека, разрешая споры, в каждом случае оценивает соотношение публичного и частного интереса: были ли соблюден разумный баланс государственными судами, законодателем, органами исполнительной власти применительно к физическим и юридическим лицам. Особенно наглядно это видно на примере споров, связанных с недвижимостью (изъятие земельных участков, строений, выселение)¹⁵⁷. Европейский суд выясняет следующие моменты: было ли вмешательство в частные права лица, какова была цель вмешательства и какие предприняты меры для достижения этой цели государством, насколько это вмешательство оправдано требованиями публичных интересов (можно ли было избежать такого вмешательства), насколько вмешательство в частные права и примененные государством меры соразмерны требованиям публичных интересов. Соблюдение баланса между публичными и частными интересами – важнейшая предпосылка для справедливого судебного разбирательства.

¹⁵⁷ См.: Постановление Европейского Суда по правам человека по делу Аккус против Турции от 9.07.1997 // Вестник ВАС РФ. – 1999. – № 4; постановление Европейского Суда по правам человека по делу компании Иммобиляре Саффи против Италии от 28.07.1999 // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 4; постановление Европейского Суда по правам человека по делу гражданки Аллард против Швеции от 24.06.2003 // Бюллетень Европейского суда по правам человека. – 2003. – № 11.

Каким же образом возможно достигнуть желаемого баланса в случаях принудительного изъятия жилого помещения в связи со сносом жилого дома? Говоря о природе экспроприации, У. Маттеи справедливо отмечал, что право государства на принудительное отчуждение столь важно, столь и опасно. Опыт западного конституционализма в этом плане выработал ряд механизмов, призванных ограничить это право в целях исключения возможного злоупотребления им. Обоснование права на принудительное отчуждение и критерии, определяющие необходимость выплаты и размеры компенсации, – это фундаментальные проблемы, стоящие перед правовыми системами¹⁵⁸.

Современное право на общемировом его срезе обнаруживает тенденцию к конвергенции, которую сравнительное правоведение определяет как феномен принятия сходных решений различными правовыми системами. Несмотря на серьезные расхождения в структуре юридически значимых институциональных механизмов различных правовых систем, правовое регулирование ими вопросов принудительного отчуждения имущества во многом обнаруживает сходство в плане основополагающих принципов¹⁵⁹.

Все современные правовые системы в основание механизма гарантий субъективных прав от вмешательства государства закладывают два основных критерия:

- 1) общепольза;
- 2) необходимость справедливой компенсации.

Важность названных критериев подчеркивалась и в российской дореволюционной литературе. Так, В.И. Синайский указывал, что экспроприация (как исключительный случай) всегда преследует осуществление государственной или общественной пользы, совершается особым установленным для того порядком и непременно за вознаграждение¹⁶⁰. Необходимость соблюдения аналогичных гарантий отмечал Г.Ф. Шершеневич, по словам которого, «иначе была бы причине-

¹⁵⁸ См.: Маттеи У., Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 275-278.

¹⁵⁹ Там же. – С. 278.

¹⁶⁰ См.: Синайский В.И. Русское гражданское право. – М.: Статут, 2002. – С. 227.

на явная несправедливость одному из членов общества, под видом блага того же общества»¹⁶¹.

Таким образом, опираясь на дореволюционный и зарубежный опыт, с целью достижения желаемого баланса частных и публичных интересов в качестве основных принципов, в соответствии с которыми должно строиться правовое регулирование прекращения прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома, предлагаем следующие:

- 1) принцип формальной определенности;
- 2) принцип общепольности;
- 3) принцип компенсаторности.

Принцип **формальной определенности** базируется и выступает проявлением основного начала жилищного законодательства – недопустимости произвольного лишения жилища. Он выражается в строгом закреплении в законе оснований прекращения прав на жилые помещения в связи со сносом дома и соблюдении установленного порядка при его осуществлении, точном определении критериев, в соответствии с которыми предоставляется возмещение. Следует особо подчеркнуть, что положения законодательства должны быть сформулированы четко и ясно. Как справедливо отмечал И.А. Покровский, одно из первых и самых существенных требований, которые предъявляются к праву развивающейся человеческой личности, является требование определенности правовых норм. Если каждый отдельный человек должен подчиняться праву, если он должен приспособлять свое поведение к его требованиям, то, очевидно, что первым условием упорядоченной общественной жизни является определенность этих требований. Всякая неясность в этом отношении противоречит самому понятию правопорядка и ставит человека в весьма затруднительное положение: неизвестно, что исполнять и к чему приспособляться¹⁶².

¹⁶¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907г.). – С. 209.

¹⁶² См.: Покровский И.А. Указ. соч. – С. 89.

Принцип **общепольности** означает, что цель, для которой осуществляется снос жилых домов, должна быть действительно публично значимой, соответствующей закрепленным в законе критериям, а способы ее достижения должны иметь минимальный ограничительный характер.

И, наконец, принцип **компенсаторности**, проявляющийся в необходимости компенсировать потери обладателю прекратившегося права и характеризующийся двумя важными признаками: **предварительностью** и **равноценностью возмещения**, которые выражаются в обязательном предоставлении возмещения до прекращения жилищного права и минимизации потерь его обладателя. Равноценность приобретает значение при определении характера, состава и объема предоставляемого возмещения. Возмещение понимается нами в широком значении этого слова, включающем не только выплату выкупной цены собственнику, но и имущественные последствия иного характера, предусмотренные в отношении других обладателей жилищных прав. Следует отметить, что если первые два принципа носят универсальный характер, то принцип компенсаторности распространяется только на те права, при прекращении которых необходимо предоставлять возмещение. Здесь, с одной стороны, следует принимать во внимание то, что не должны пострадать интересы лиц, чьи права прекращаются, для этого предоставляемое им жилое помещение или денежное возмещение должны свести их потери к минимуму. Причем критерии равноценности необходимо нормативно закрепить. С другой стороны, не следует забывать о потребностях всего общества, поэтому возмещение не должно достигать таких размеров, чтобы любые публично значимые инновации становились экономически невыгодными в силу высоких затрат на компенсацию за изъятие имущества. Другими словами, возмещение не может быть чрезмерным. Безусловно, проявление этого принципа в зависимости от вида права на жилое помещение будет различаться.

В литературе подчеркивалась значимость названных нами принципов и их проявлений. Так, А.С. Гайдук, А.А. Киселев отмечают

важность соблюдения судебного порядка изъятия имущества у собственника и необходимости возмещения ему потерь¹⁶³. Ватман Д.П. указывал на обязательность строгого закрепления в законе оснований и порядка расторжения договора социального найма, а также требований к предоставляемому нанимателю другому благоустроенному жилому помещению¹⁶⁴.

Применительно к исследуемым принципам, следует выделить вопрос о прекращении права собственности в связи со сносом жилого дома. Такое внимание обусловлено его особым местом в системе прав на жилое помещение и наличием конституционных принципов, направленных на его стабильность и защиту. Так, в ст. 35 Конституции РФ и в ст. 1 ГК РФ закреплён принцип неприкосновенности собственности. Этот принцип играет исключительно важную роль в гражданско-правовом регулировании общественных отношений в связи с тем, что в качестве участников имущественного оборота выступают в основном собственники, и от надлежащего обеспечения неприкосновенности собственности зависит стабильность правоотношений в имущественной сфере. Собственность неприкосновенна не потому, что так установлено законом или традицией, просто без надлежащего обеспечения ее неприкосновенности собственность перестает существовать. Как верно отмечено в литературе, принцип неприкосновенности собственности, как частной, так и публичной, означает обеспечение собственникам возможности использовать принадлежащее им имущество в своих интересах, не опасаясь его произвольного изъятия или запрета либо ограничений в его использовании¹⁶⁵.

Каким же образом соотносятся неприкосновенность собственности и возможность изъятия имущества у собственника, в том числе и

¹⁶³ См.: Гайдук А.С., Киселев А.А. Неприкосновенность собственности как принцип современного гражданского права России. – М.: Юрист, 2004. – С. 90.

¹⁶⁴ См.: Ватман Д.П. Указ. соч. – С. 19.

¹⁶⁵ См.: Гражданское право: Учебник: В 4 т. Том 1 / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2004. – С. 51.

при необходимости сноса жилых домов? Не нарушается ли один из основополагающих принципов права в исследуемом нами случае?

Как верно отмечено Л.В. Щенниковой, принцип неприкосновенности собственности в гражданском праве является его визитной карточкой, но не менее важной в правоотношениях собственности оказывается защита публичных интересов. Особенно очевидно это проявляется в жилищной сфере¹⁶⁶.

Рассматривая проблемы права собственности, И.А. Покровский писал: «Признавая в принципе право собственности полной властью над вещью, государство в то же время резервирует для себя право налагать на нее те или другие ограничения, какие оно найдет необходимым, вплоть до полной экспроприации в интересах общего блага. Вследствие этого, с точки зрения своего содержания, право собственности уподобляется некоторой пружине, которая стремится выровняться во весь свой рост (так называемый принцип эластичности), но никогда этого в полной мере не достигает, так как на ней всегда лежат те или другие стесняющие ее гири»¹⁶⁷.

Собственность всегда подвержена определенным ограничениям, в то же время она неприкосновенна. Ограниченность и неприкосновенность – две стороны одного явления. Указанные ограничения устанавливаются в интересах общего блага. В то же время существует принцип неприкосновенности собственности, требующий минимизировать оказываемое на собственность воздействие. В теории принцип неприкосновенности собственности определяется как порождаемая общественным правосознанием и закрепляемая в нормах права идея, призванная наиболее оптимальным образом обеспечивать сочетание интересов каждого собственника и всего общества, содержание которой составляет требование недопустимости каких-либо действий, прямо или косвенно нарушающих или ограничивающих правомочия собственника по владению, пользованию и распо-

¹⁶⁶ См.: Щенникова Л. В. Неприкосновенность собственности на жилище и защита интересов соседей // Российская юстиция. – 2001. – № 4. – С. 24.

¹⁶⁷ Покровский И.А. Указ. соч. – С. 202.

ряжению принадлежащим ему имуществом, за исключением случаев, когда возможность таких действий прямо предусмотрена законом в целях охраны публичных интересов, при соблюдении установленной законом процедуры ограничения или прекращения права собственности¹⁶⁸. Право собственности можно представить себе как продукт взаимодействия двух противоположных, но не антагонистических начал, одно из которых требует по возможности большей автономии собственности от внешних воздействий, а другое диктует необходимость ее ограничения в целях обеспечения общественных интересов. А средством примирения данных требований, приведения их к определенному единству служит закон. Ограничения права собственности не нарушают основ его неприкосновенности только тогда, когда ограничения вводятся на основании федерального закона. При этом необходимо исходить из надлежащего баланса интересов как собственника, так и общества¹⁶⁹.

Подобные положения закреплены и в законодательстве зарубежных государств. Так, согласно ст. 42 Конституции Италии «в предусмотренных законом случаях частная собственность может быть отчуждаема в общих интересах при условии выплаты компенсации»¹⁷⁰. В соответствии со ст. 33 Конституции Испании «никто не может быть лишен собственности и прав на нее, кроме как по причине, оправданной публичной пользой или социальными интересами при условии соответствующего возмещения на основе положений закона»¹⁷¹. Аналогичные нормы содержатся и в ст. 29 Конституции Японии: «частное имущество может быть использовано в публичных интересах за справедливую компенсацию»¹⁷².

¹⁶⁸ См.: Гайдук А.С., Киселев А.А. Указ. соч. – С. 95.

¹⁶⁹ Там же. – С. 64.

¹⁷⁰ См.: Конституции зарубежных государств: Учебное пособие / Сост. В.В. Маклаков. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2003. – С. 187.

¹⁷¹ Там же. – С. 234.

¹⁷² Там же. – С. 421.

Таким образом, установленные нами принципы, согласно с которыми должно осуществляться правовое регулирование прекращения жилищных прав в связи со сносом жилого дома, соответствуют содержанию принципа неприкосновенности собственности. Данный принцип действует и при наличии ограничений права собственности, которые должны вводиться законом и в целях общей пользы, кроме того, собственник вправе рассчитывать на предварительное и равноценное возмещение. Это и есть связующее звено между возможностью изъятия и неприкосновенностью права собственности.

Глава 2. Основания и порядок прекращения прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома

2.1. Структура юридических составов, влекущих прекращение прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома

Какую же роль играет снос жилых домов в системе юридических фактов? Разрешению данной проблемы, как нам представляется, поможет анализ обстоятельств, указанных в законе в качестве прекращающих жилищное правоотношение в случаях необходимости сноса жилого дома, то есть речь пойдет о соответствующем правопрекращающем юридическом составе. Порядок прекращения жилищных правоотношений целесообразно охарактеризовать посредством раскрытия структуры и способов связи между элементами правопрекращающего юридического состава. Результаты анализа покажут, насколько четко и ясно определена в законе структура фактических предпосылок такого прекращения, и, в конечном итоге, дадут возможность сформулировать предложения по ее (структуры) совершенствованию.

На важность проблемы совершенствования структуры юридических составов указывал В.Б. Исаков: «От того, насколько верно выбран юридический факт (состав), зависит точность и своевременность правовой реакции... При подготовке нормативных актов необходимо добиваться предельной ясности в определении структуры фактических предпосылок. Норма права не должна оставлять каких-либо сомнений относительно способа связи между элементами фактической предпосылки, а их вместе с правовыми последствиями»¹⁷³.

Прекращение прав на жилое помещение, которое подлежит сносу, зависит от наступления целого ряда обстоятельств. Под основаниями и предпосылками возникновения, изменения и прекращения гражданских правоотношений в науке понимается определенный

¹⁷³ Исаков В.Б. Указ. соч. – С.12; 53.

комплекс различных по характеру явлений, взаимодействие которых влечет за собой движение гражданского правоотношения (прав и обязанностей)¹⁷⁴. В юридическом аспекте предпосылки и основания движения правовых связей подразделены О.А. Красавчиковым на три основных категории:

1) нормативные предпосылки, к ним относятся различные нормы права, которыми устанавливается правовое регулирование общественных отношений;

2) правосубъектные предпосылки, складывающиеся из право- и дееспособности субъектов – участников гражданских правоотношений;

3) фактическая основа возникновения, изменения и прекращения гражданских правоотношений, состоящая из юридических фактов¹⁷⁵.

Кроме того, О.А. Красавчиков справедливо подчеркивал, что, рассматривая проблему движения гражданских правоотношений, предпосылок их динамики, нельзя ограничиться перечнем правовых категорий (норма права, юридический факт и правосубъектность), нужно не упускать из поля зрения и материальные предпосылки. К последним, по его мнению, следует отнести материальные и духовные потребности человека, создающие объективную необходимость его действий. При этом не имеет значения, идет ли речь об удовлетворении потребностей отдельного человека или коллектива¹⁷⁶. В нашем случае необходимость уничтожения объекта может быть вызвана различными потребностями как самого гражданина, так и общества в целом: освобождение территории для строительства нового жилого дома, больницы, прокладки магистрали и т.д.

¹⁷⁴ См.: Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. – М.: Госюриздат, 1958. – С. 5; Исаков В.Б. Указ. соч. – С. 10-11; Алексеев С.С. Общая теория права: В двух томах. Т. II. – М.: Юридическая литература, 1982. – С. 163; Иванова З.Д. Юридические факты и возникновение субъективных прав граждан // Советское государство и право. – 1980. – № 2. – С. 33.

¹⁷⁵ См.: Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. – С. 5.

¹⁷⁶ Там же. – С. 9-10.

Наличие материальных, нормативных и правосубъектных предпосылок лишь создает возможность динамики жилищного правоотношения. Поэтому указанные явления получили в литературе наименование предпосылок движения правовой связи. Собственно основаниями движения правоотношения признаются юридические факты, поскольку они реализуют создаваемую материальными, нормативными и правосубъектными предпосылками возможность движения жилищного правоотношения.

В науке гражданского права достаточно детально разработана теория юридических фактов – обстоятельств, с которыми норма права связывает движение правоотношения: его возникновение, развитие и прекращение¹⁷⁷. Поэтому нет необходимости в настоящей работе подробно рассматривать вопросы, связанные с общей характеристикой юридико-фактических оснований движения гражданских правоотношений. В соответствии с общепринятой классификацией юридические факты подразделяются на события и действия. В качестве критерия деления используется зависимость юридического факта от воли людей. События – обстоятельства, не зависящие от воли людей. Действия в той или иной мере связаны с волей человека. Среди событий выделяют относительные и абсолютные. Действия, в свою очередь, делят на правомерные, в числе которых юридические акты и юридические поступки, и неправомерные¹⁷⁸. Опираясь на достижения цивили-

¹⁷⁷ См.: Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. – С. 5; Халфина Р.О. Указ. соч. – С. 285; Исаков В.Б. Указ. соч. – С. 6; Иоффе О.С. Гражданское правоотношение // Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». – М.: Статут, 2000. – С. 622; Алексеев С.С. Указ. соч. – С. 163; Бакирова Е.Ю. Юридические факты в современном жилищном праве. – М.: Прометей МПГУ, 2006. – С.223 и др.

¹⁷⁸ См.: Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. – С. 82; Халфина Р.О. Указ. соч. – С. 286-291; Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. – С. 106; Алексеев С.С. Указ. соч. – С. 167-174; Иоффе О.С. Советское гражданское право (курс лекций). Общая часть. Право собственности. Общее учение об обязательствах. – С. 192-194 и др.

листической науки в этой области, проанализируем место сноса жилого дома (в узком смысле) в системе юридических фактов.

Действия по уничтожению жилого дома можно квалифицировать как правопрекращающий юридический факт для жилищного правоотношения только в случае, когда собственник сам уничтожает принадлежащий ему жилой дом. При принудительном же сносе жилых домов действия по уничтожению объекта совершаются уже после прекращения жилищного правоотношения. Как верно отмечено О.А. Красавчиковым, «исследуя юридические факты, всегда необходимо иметь в виду, что факты – это явления, наступившие или, по крайней мере, длящиеся до настоящего момента. Не имевшее место в действительности явление или обстоятельство, наступление которого хотя и не вызывает сомнения, не может рассматриваться в качестве факта. Оно становится таковым лишь с момента наступления. В этом случае для права будущих фактов не существует»¹⁷⁹. Снос жилого дома выступает как цель и конечный результат принудительного изъятия жилого помещения. Связано это с тем, что законодатель предусматривает предварительное возмещение для случаев принудительного прекращения прав на жилые помещения при указанных обстоятельствах. Обратная ситуация могла бы привести к нарушению жилищных прав граждан. Поэтому в Конституции РФ, Гражданском и Жилищном кодексах РФ подчеркнут предварительный характер возмещения в таких случаях. Следовательно, снос жилых домов при принудительном изъятии жилого помещения находится за рамками тех юридических фактов, с которыми закон связывает прекращение жилищного правоотношения. Поэтому трудно согласиться с выводами, сделанными Д. Потяркиным, подчеркивающим предварительный характер возмещения и в то же время утверждающим, что именно снос служит основанием прекращения прав собственника при прину-

¹⁷⁹ Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. – С. 15.

дительном изъятии у него жилого помещения, так как уничтожение – бесспорное основание прекращения права собственности¹⁸⁰.

Нередко для гражданско-правовых отношений требуется не один, а несколько взаимосвязанных юридических фактов. Такая совокупность в гражданско-правовой науке называется фактическим составом либо юридическим составом¹⁸¹. Не акцентируя внимания на терминологии, отметим, что в литературе эти термины применяются для обозначения одного явления. В работе нами используется термин «юридический состав». По справедливому утверждению Р.О. Халфиной, сложный состав следует отличать от последовательных этапов, необходимых для завершения формирования модели правоотношения, его возникновения и развития... События и действия, входящие в число элементов состава, в зависимости от их характера и связи с другими элементами могут порождать самостоятельные последствия либо не порождать их. Права и обязанности, вытекающие из отдельных элементов сложного состава, могут порождать отдельные права и обязанности, не составляющие еще того правоотношения, для возникновения которого необходима вся совокупность установленных нормой права юридических фактов¹⁸².

Наиболее четкое и полное представление о юридическом составе сформулировано В.Б. Исаковым. Для того, чтобы в каждом конкретном случае определить границы состава, по его мнению, необходимо пользоваться двумя критериями. Первый: фактический состав закрепляется обычно в одном нормативном акте, в одной или нескольких взаимосвязанных нормах... Другой критерий заключается в том, что конкретный фактический состав – это компактный, «узкоспециализированный»

¹⁸⁰ См.: Потяркин Д. Выселение из жилого помещения // Законность. – 1999. – № 3. – С. 40-42.

¹⁸¹ См.: Халфина Р.О. Указ. соч. – С. 298; Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. – С. 54; Иоффе О.С. Советское гражданское право (курс лекций): Общая часть. Право собственности. Общее учение об обязательствах. – С. 190; Исаков В.Б. Указ. соч. – С. 3; Иванова З.Д. Указ. соч. – С. 35; Алексеев С.С. Указ. соч. – С. 178-187 и др.

¹⁸² См.: Халфина Р.О. Указ. соч. – С. 299-300.

комплекс фактов¹⁸³. Следует согласиться с предложенным им определением фактического состава не как комплекса, а как системы юридических фактов¹⁸⁴, в связи с присущими ему системными свойствами:

во-первых, расчлененность фактического состава на элементы: юридический факт обладает внутренними и внешними свойствами элемента системы, функциональная самостоятельность юридического факта выражается в том, что одни и те же юридические факты могут использоваться в различных составах;

во-вторых, специфический системный способ связи присущий элементам фактического состава: в системе предполагается тесная связь и взаимодействие элементов;

в-третьих, функционирование фактического состава как сложной системы, что определяется способом связи элементов;

в-четвертых, обладание в качестве системы новым интегральным качеством, не присущим его элементам: лишь все элементы состава вместе, в системе, влекут правовое последствие;

в-пятых, выступление фактического состава как элемента более широкой системы юридических фактов – в масштабе института, отрасли и всего права в целом.

Юридические составы следует отличать от образований иного характера, например, сложных юридических фактов, последние не включают в свой состав в качестве элементов юридические факты¹⁸⁵.

Указанные характеристики мы наблюдаем применительно к юридическим фактам, опосредующим прекращение прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома. Обратимся к анализу юридических составов, влекущих прекращение права собственности на жилое помещение и права пользования жилым помещением по договору социального найма, закрепленных соответственно в ст. 32 ЖК РФ и ст. ст. 85, 86 ЖК РФ.

¹⁸³ См.: Исаков В.Б. Указ. соч. – С. 13.

¹⁸⁴ Там же. – С. 26-28.

¹⁸⁵ См.: Красавчиков О.А. Юридические составы в советском гражданском праве. – С. 57; Исаков В. Б. Указ. соч. – С. 27; Реутов С.И. Указ. соч. – С. 199 и др.

В ст. 32 ЖК РФ содержатся два юридических состава: один связан с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд (ч.1-9), другой – с аварийностью жилого дома (ч. ч.10,11). В ст. ст. 85, 86 ЖК РФ указано лишь на необходимость сноса жилого дома безотносительно к тем обстоятельствам, которые послужили его причиной. Прекращение большинства иных прав на жилое помещение осуществляется по аналогичным правилам и (или) носит производный характер. Потому сказанное в отношении права собственности и права пользования по договору социального найма с известными оговорками применимо к другим правам.

Согласно ст. 32 ЖК РФ при необходимости сноса жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд принимается административный акт об изъятии жилого помещения тем же органом, который вынес решение об изъятии земельного участка. Порядок подготовки и принятия такого решения определяются федеральным законодательством.

Таким образом, в качестве обязательного элемента юридического состава выступает один административный акт, в котором будет указано на необходимость отселения собственников жилых домов, либо несколько связанных между собой административных актов.

Административные акты следует отличать от правовых норм. Правовая норма устанавливает порядок, применяемый к целому ряду однородных правоотношений. Поэтому качеством юридического факта обладают акты ненормативного, индивидуального характера – акты государственного органа или органа местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей (п.1 ст. 8 ГК РФ).

Вопрос о месте административных актов в системе юридических фактов достаточно подробно исследован в научной литературе. Так, О.С. Иоффе подчеркивал, что административные акты могут носить нормативный характер, т.е. содержать в себе общие правила поведения людей, и тогда они юридическими фактами не являются, ибо издание нормативного административного акта не приводит к возник-

новению конкретных правоотношений, а ограничивается лишь формулированием условий, при наступлении которых правоотношения могут возникнуть. Бывают, однако, и такие административные акты, которые адресуются конкретным лицам и направлены на установление конкретных правоотношений¹⁸⁶. Красавчиков О.А. также выделял с точки зрения конкретизированности субъектов, к которым обращено предписание государственного органа, конкретные и общие предписания. Но, по его мнению, для правильного определения места актов государственных органов в механизме правового регулирования такого деления недостаточно. Необходим анализ предписания с точки зрения нормативной основы издания соответствующих актов. В соответствии с ним автор различает специальные предписания и предписания компетенции. В качестве юридического факта, таким образом, выступают не любые административные акты, а только конкретные специальные предписания¹⁸⁷.

Несмотря на то, что административные акты в системе юридических фактов характеризуются наряду со сделками как правомерные действия, они обладают рядом специфических признаков, которые неоднократно подчеркивались в литературе¹⁸⁸.

Решение органа государственной власти (органа местного самоуправления) об изъятии жилого помещения подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем собственник должен быть извещен с указанием ее даты. Такая регистрация решения и уведомление собственника выступают следующими последовательными элементами исследуемого нами юридического состава.

Следует особо остановиться на роли и значении государственной регистрации среди элементов юридического состава. Вопрос о юри-

¹⁸⁶ См.: Иоффе О.С. Советское гражданское право (курс лекций). Общая часть. Право собственности. Общее учение об обязательствах. – С. 194.

¹⁸⁷ См.: Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. – С. 20-24.

¹⁸⁸ См.: Иоффе О.С. Советское гражданское право (курс лекций). Общая часть. Право собственности. Общее учение об обязательствах. – С. 195-196.

дической природе государственной регистрации вызывает множество споров в литературе¹⁸⁹. Нам представляется наиболее убедительной позиция В. Б. Исакова, включающего такого рода действия в качестве элемента в юридический состав: «Анализируя конкретные фактические составы, можно заметить, что их элементы неоднородны. Одни факты носят сущностный характер, выражают главное содержание социальной ситуации. Другие – связаны с организационной, процедурно-процессуальной стороной развития состава. В процессе правового регулирования материальные и процедурно-процессуальные факты выступают как единая фактическая система... По степени сложности процедурно-процессуальные формы составов бывают простого и развитого видов. Простая форма представляет собой отдельные процедурно-процессуальные действия, оформляющие и закрепляющие узловые элементы составов (утверждение сделки, регистрация акта и т.п.). К развитым формам относятся комплексы процедурно-процессуальных отношений»¹⁹⁰. Согласно с В.Б. Исаковым и в том, что такие элементы состава эффективно обслуживают его динамику, обеспечивают законность и целесообразность возникновения, изменения и прекращения правоотношения, облегчают взаимодействие его с иными правоотношениями¹⁹¹.

Собственник жилого помещения должен быть не позднее, чем за

¹⁸⁹ См.: Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. – С. 127; Чубаров В.В. Вопросы государственной регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права: Сборник статей / Отв. ред. В.Н. Литовкин, В.А. Рахмилович. – М.: Городец, 2000. – С. 145-172; Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – С. 104; Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. – С. 292-296; Гражданское право: Учебник: В 4 т. Том I / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2004. – С. 434 и др.

¹⁹⁰ Исаков В.Б. Указ. соч. – С. 56.

¹⁹¹ Там же. – С. 58.

год до предстоящего изъятия помещения письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Кроме того, выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения такого уведомления допускается только с согласия собственника. Таким образом, в некоторых случаях истечение указанного срока также выступает элементом юридического состава. Как верно подмечено в литературе, временная протяженность – одна из важнейших характеристик социальных процессов. Жизнь и деятельность человека неразрывно связана с временными рамками¹⁹². По этой причине истечение сроков – распространенный элемент фактических составов, в том числе и в исследуемом нами случае¹⁹³.

Следующим элементом состава выступает соглашение, заключаемое государственными органами (органами местного самоуправления) с одной стороны и собственниками жилых помещений с другой. Суть соглашения сводится к выплате собственнику выкупной цены либо в передаче другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену, а взамен приобретение права собственности на строение, но, что особенно следует подчеркнуть, с целью его дальнейшего сноса. В результате право собственности на жилое помещение прекращается на основании данного соглашения после государственной регистрации перехода права собственности.

В случае, когда собственник не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа в качестве элемента анализируемого нами юридического состава будет выступать судебное решение. Красавчиков О.А. в вопросе о роли судебного решения в качестве элемента юридического состава справедливо указывал, что акт суда

¹⁹² Исаков В.Б. Указ. соч. – С. 71.

¹⁹³ Хотелось бы отметить, что в литературе остается дискуссионным вопрос о месте сроков в системе юридических фактов (см.: Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. – С. 168; Исаков В.Б. Указ. соч. – С. 74; Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2001. – С. 251; Батянов М.В. Срок действия гражданско-правового договора: Дис. ... канд. юрид. наук. – Самара, 2004. – С. 27-50 и др.).

следует видеть не в качестве какого-то самодовлеющего акта, изолированного от норм права и фактов, а рассматривать его в связи с другими предпосылками и основаниями движения гражданского правоотношения и, в частности, рассматривать судебное решение в качестве одного из звеньев в общей цепи обстоятельств и фактов, выражающих движение гражданско-правовой связи, видеть его в качестве элемента юридического состава движения, в данном случае изменения и прекращения спорного правоотношения¹⁹⁴. Гонгало Б.М. точно подметил: «В одних случаях гражданско-процессуальные акты могут входить в юридический состав, в других – являются обязательным его элементом»¹⁹⁵. Позиция, согласно которой судебное решение является элементом юридического состава, поддерживается многими исследователями¹⁹⁶. Как известно, необходимость в судебном решении возникает тогда, когда субъект не может осуществить свое право в силу того, что обязанное лицо не признает себя таковым либо не исполняет лежащей на нем обязанности. Осуществление правоотношения может протекать, таким образом, в двух формах – в добровольной и принудительной. Судебный акт будет выступать в качестве выражения отношения государства к конкретной общественной связи. Указанный акт на основе норм права превращает возможность осуществления субъективного права в принудительном порядке в действительность. По мнению О. А. Красавчикова, «реализация возможности принудительного осуществления субъективного права в действительность и является тем новым моментом, который вносит судебное решение в динамику спорной гражданско-правовой связи. Вынесение данного акта невозможно без наличия других предпосылок движения правоотношения, в частности, норм права, и юридических фактов досудеб-

¹⁹⁴ См.: Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. – С. 134.

¹⁹⁵ Гонгало Б.М. Изменение жилищного обязательства // Актуальные проблемы жилищного права: Сборник памяти П.И. Седугина / Отв. ред. Е.С. Гетман, П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2003. – С. 37.

¹⁹⁶ См., например: Исаков В.Б. Указ. соч. – С. 77.

ного развития данного отношения»¹⁹⁷. Таким образом, мы можем охарактеризовать судебное решение в качестве одного из возможных материально-процессуальных элементов состава.

При признании многоквартирного жилого дома аварийным юридический состав усложняется. Первым его элементом выступает административный акт о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу, который, в свою очередь, является основанием для предъявления к собственникам требования о сносе дома в установленный срок (ч.10 ст. 32 ЖК РФ). По истечении срока и невыполнении собственником указанных требований, выносится административный акт об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Кроме того, юридический состав может включать в этом случае решение о развитии застроенной территории, принятое в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности, что повлечет установление шестимесячного срока для подачи собственниками заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию дома (ч.11 ст. 32 ЖК РФ). Далее следуют соответственно все уже рассмотренные выше элементы юридического состава, за исключением истечения установленных сроков. Но ситуация может развиваться по иному пути в случае, если собственники выполняют требование о сносе жилого дома, тогда их права на жилое помещение прекратятся именно с момента уничтожения жилого дома.

Соответственно проанализированные юридические составы прекращают права членов семьи собственника, бывших членов его семьи в случае, если они проживали в жилом помещении.

Если жилое помещение принадлежит на праве собственности государству или муниципальному образованию, то необходимость в заключении договора отсутствует, так как все вопросы, связанные с отводом земельного участка и определением судьбы жилых помещений, решаются в рамках административных правоотношений между соот-

¹⁹⁷ Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. – С. 138.

ветствующими государственными органами и органами местного самоуправления.

Права нанимателей по договору социального найма прекращаются в результате юридического состава, включающего административные акты: акт о сносе дома и о предоставлении другого благоустроенного жилого помещения (ст. 86 ЖК РФ), которому, как правило, предшествуют акты об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд, акт о признании жилого дома непригодным и др.

В случае отказа нанимателя освободить жилое помещение в качестве элемента юридического состава наряду с административными актами выступает судебное решение о выселении. Характеристика административных актов и судебного решения в качестве элементов состава была дана нами ранее.

Аналогичный состав прекращает право пользование по договору найма специализированного жилого помещения.

Соответственно, по тем же основаниям прекращаются права членов семьи нанимателя как по договору социального найма, так и по договору найма специализированного жилого помещения, бывших членов его семьи, оставшихся проживать в жилом помещении. Одновременно и по тем же основаниям прекращаются права поднанимателей, временных жильцов, подопечных, опекунов, попечителей, домработников, проживающих в связи с выполнением своих обязанностей и не имеющих самостоятельных прав на жилое помещение.

Исходя из положений ст. 134 ЖК РФ, права членов кооператива, полностью не выплативших паевой взнос, утрачиваются по правилам ст. 86 ЖК РФ. Это означает, что основаниями прекращения прав членов кооператива выступают административный акт о сносе дома и административный акт о предоставлении другого благоустроенного жилого помещения, либо при несогласии члена кооператива освободить жилое помещение в качестве элемента юридического состава будет фигурировать решение суда.

Достаточно сложным является вопрос об основаниях прекращения права пользования в силу завещательного отказа, договора пожизненного содержания с иждивением, сервитута, договоров коммерческого найма, ссуды и аренды. Как мы могли видеть, права собственника в отношении жилого помещения прекращаются еще до гибели или уничтожения объекта. Происходит смена собственника на основании соглашения о выкупе или судебного решения. По формальным признакам смена собственника не влечет прекращение указанных прав (ст. ст. 275, 586, 617, 675, 700, 1137 ГК РФ), однако, исходя из смысла заключаемого соглашения или принимаемого судебного решения, смена собственника направлена (имеет целью) именно на прекращение существования объекта, в этой связи сложно говорить об их сохранении. Отсюда следует вывод, что проанализированный юридический состав прекращения права собственности на жилое помещение характерен и для прекращения перечисленных прав. Другое дело – последствия такого прекращения, а они могут быть совершенно различными: возникновение нового жилищного правоотношения, осуществление соответствующих расчетов с обладателями прав и прочие варианты. Данный вопрос будет поднят и разрешен в дальнейшем. Если же собственник принял решение о сносе дома самостоятельно или по требованию компетентных органов (ч.10 ст. 32 ЖК РФ) в связи с аварийностью дома, следует говорить о досрочном прекращении обязательств либо по соглашению сторон, либо на основании решения суда по требованию собственника. В таком случае именно эти юридические факты послужат основаниями прекращения названных прав.

Относительно права залога законодатель специально указал на различные варианты динамики залогового правоотношения, чтобы избежать в случае принудительного изъятия жилого помещения возложения залогового обременения на нового собственника: ипотека в данном случае в отношении изымаемого жилого помещения не сохраняет силу (ст. ст. 38, 41 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости).

Используя предлагаемые в литературе классификации¹⁹⁸, охарактеризуем исследуемые нами юридические составы как:

правопрекращающие, так как правовые последствия выражаются в прекращении жилищного правоотношения;

комплексные, в связи с тем, что они объединяют юридические факты из различных отраслей права;

составы с последовательным накоплением элементов, учитывая, что порядок накопления их элементов носит юридически значимый характер;

составы с элементом-волеизъявлением, поскольку указанные составы связаны с деятельностью граждан, организаций, государственных органов (органов местного самоуправления), причем здесь имеет место сочетание властного волеизъявления компетентного государственного органа (органа местного самоуправления) с невластным волеизъявлением других субъектов;

составы, включающие не только материальные (например, соглашение сторон, административный акт) и материально-процессуальные элементы (судебное решение), но и процедурно-процессуальные (например, государственная регистрация);

фактические составы с разветвленной структурой, так как для них характерно несколько вариантов развития, с каждым из которых связано одинаковое правовое последствие.

Нужно учитывать, что, рассуждая о прекращении определенного правоотношения, мы рассматривали эти моменты движения со стороны прав одного субъекта, а именно того, чье право на жилое помещение прекращается. Если же рассматривать движение правоотношения с точки зрения прав и обязанностей двух и более субъектов, то, как верно отмечено О.А. Красавчиковым, «правоотношение может одновременно возникать для одного, прекращаться для другого и изменяться для третьего»¹⁹⁹. Так, например, в нашем случае применитель-

¹⁹⁸ См.: В.Б. Исаков Указ. соч. – С. 31-89.

¹⁹⁹ Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. – С. 77.

но к публичному образованию речь будет идти о возникновении права собственности на жилое помещение и земельный участок под ним.

К сказанному необходимо добавить, что порой очень сложно отделить случаи изменения от случаев прекращения правоотношения. В связи с этим должен быть установлен критерий, позволяющий провести такое разграничение. По мнению В.Б. Исакова, «изменение двух элементов правоотношения (субъектов и объекта, объекта и содержания) столь значительно, что по общему правилу влечет прекращение прежнего правоотношения и возникновение нового. Модификация одного из элементов лишь изменяет правоотношение, исключением является изменение субъектов правоотношения, оно (даже при сохранении в неизменности остальных элементов) чаще всего прекращает ранее существовавшее правоотношение»²⁰⁰. По исследуемому вопросу нельзя не согласиться с позицией Б.М. Гонгало, который указывает на недостаточность критерия структурных изменений, предложенного Б.М. Исаковым, и отмечает, что «правоотношение не математическая формула (не набор элементов) и в основу его познания не может быть положен формальный момент, в то время как существо происходящего «остаётся в тени»²⁰¹. С его точки зрения, невозможно выработать общий критерий, он должен быть определен с учетом специфики того или иного вида правоотношений. Применительно к исследуемой нами ситуации Б.М. Гонгало совершенно справедливо утверждает, что если права и обязанности лица на конкретное жилое помещение прекращаются, хотя бы и для того, чтобы возникли права и обязанности в отношении другого помещения, то первоначально существовавшее жилищное правоотношение признается прекратившимся, и в соответствующих случаях возникает новое²⁰². Именно с этой позиции нами оценивалась динамика всех исследуе-

²⁰⁰ Исаков В.Б. Указ. соч. – С. 110.

²⁰¹ Гонгало Б.М. Изменение жилищного обязательства // Актуальные проблемы жилищного права: Сборник памяти П.И. Седугина / Отв. ред. Е.С. Гетман, П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2003. – С. 27.

²⁰² Там же. – С. 33.

мых жилищных и связанных с ними отношений и сделан вывод об их прекращении.

В случае, когда речь идет о непригодности жилых помещений, зафиксированной в административном акте, как следствие, не обязательно появление решения о сносе дома, возможны и иные варианты, в частности, проведение капитального ремонта жилого дома. Таким образом, непригодность может повлечь за собой изменение жилищного правоотношения, в отличие от необходимости сноса, которая всегда приводит к его прекращению.

Обобщая результаты проведенного анализа оснований прекращения жилищных правоотношений в связи с необходимостью сноса жилого дома, можно сделать ряд выводов о правовом значении и той роли, которую играет снос жилых домов в системе юридических фактов, прекращающих жилищное правоотношение и соответственно права на жилые помещения.

Непосредственно в качестве правопрекращающего юридического факта или элемента правопрекращающего юридического состава снос как действие по уничтожению дома выступает для права собственности на жилое помещение в случае, когда решение о сносе принимается собственником самостоятельно, либо собственники выполняют соответствующее требование государственных органов (органов местного самоуправления) при аварийности многоквартирного жилого дома (ч. ч. 10, 11 ст. 32 ЖК РФ). Такие действия собственника являются правомерными. Необходимо добавить, что при намеренном уничтожении вещи собственник выражает в конклюдентной форме волю – прекратить свое право собственности, налицо односторонняя сделка. Именно с ней закон связывает прекращение права собственности. По справедливому утверждению В.А. Тархова и В.А. Рыбакова, если вещь уничтожается не событием, а действиями собственника, то эти действия представляют собой распоряжение, при правовом регулировании – осуществление правомочия распоряжения²⁰³. Следует отметить, что в теории имеются и

²⁰³ См.: Тархов В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности. – 2-е изд. – 100

другие взгляды по этому вопросу. Так, с точки зрения Д.М. Генкина, «уничтожение вещи не является осуществлением правомочия распоряжения. В этих случаях имеет место прекращение волей собственника своего права собственности»²⁰⁴. В данном случае в качестве возражения используем аргументы В.А. Тархова, В.А. Рыбакова, суть которых состоит в том, что прекращение волей собственника своего права собственности и представляет собою распоряжение, вне зависимости от того, прекращается ли право собственности путем передачи его другому лицу или без такой передачи. Собственник может правомерно уничтожить свою вещь именно в силу того, что он является собственником. Следовательно, уничтожая вещь, собственник осуществляет право собственности. А поскольку право собственности складывается из различных правомочий, то надлежит определить, какое же правомочие в данном случае осуществляется. Если бы Д.М. Генкин поставил такой вопрос, то единственным ответом было бы: правомочие распоряжения²⁰⁵.

В случаях принудительного изъятия жилого помещения снос жилых домов находится за рамками прекращающего юридического состава, так как действия по уничтожению жилого дома совершаются после прекращения прав на жилые помещения. В качестве элемента состава будет фигурировать административный акт, закрепляющий необходимость осуществления сноса дома. При принудительном прекращении прав на жилые помещения необходимость сноса всегда должна быть обоснована. В связи с этим, административный акт о сносе дома выступает в связке с другими административными актами, указывающими на его причину – непригодность жилого дома или отвод (изъятие) земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Проведенный анализ и сделанные нами выводы позволят в дальнейшем оценить действующее законодательство, закрепляющее юридические составы, влекущие прекращение прав на жилые помещения в связи с необходимостью его сноса.

М.: Юрист, 2002. – С. 99.

²⁰⁴ Генкин Д.М. Право собственности в СССР. – М.: Госюриздат, 1961. – С. 101.

²⁰⁵ См.: Тархов В.А., Рыбаков В.А. Указ. соч. – С. 99.

2.2. Характеристика элементов юридических составов, влекущих прекращение прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома

Нашей задачей на данном этапе будет не выявление правопрекращающих юридических составов, что уже было сделано ранее в работе, а детальная характеристика элементов составов, обнаружение и анализ недостатков законодательства при их формулировке. Результаты проведенной работы по выявлению оснований прекращения прав на жилые помещения в связи со сносом жилых домов и определение основных принципов, которыми необходимо руководствоваться при построении правового регулирования исследуемых отношений, позволят решить важные практические проблемы, связанные с обоснованностью сноса, показать, насколько четко и ясно определена в законе структура фактических предпосылок такого прекращения, и внести собственные предложения по устранению недочетов законодательства.

На практике долгое время отсутствовало единообразие в оформлении прекращения прав на жилые помещения при необходимости сноса жилых домов и отселения граждан. В ряде субъектов Российской Федерации до принятия Жилищного кодекса РФ были разработаны специальные правила²⁰⁶, в других регионах участники отношений самостоятельно искали варианты правового оформления и, как правило, не всегда удачно. Объяснить это можно тем, что применяемые акты разрабатывались субъектами РФ в период становления новых жилищных отношений: собственность в жилищной сфере разви-

²⁰⁶ См., например: О гарантиях города Москвы лицам, освобождающим жилые помещения: Закон г. Москвы от 9.09.1998 № 21-73 (с изм. от 22.12.2004) // Правовая база «Консультант-Плюс»: Регион; О временном порядке сноса (переноса) жилых домов, исключения из жилищного фонда и порядке передачи бесхозных недвижимых вещей: Постановление губернатора Вологодской области от 22.04.1998 № 331 (утратило силу) // Правовая база «Консультант-Плюс»: Регион; О порядке сноса непригодных для проживания муниципальных жилых домов: Решение Владимирского городского совета народных депутатов от 23.09.2003 № 215 (утратил силу) // Правовая база «Консультант-Плюс»: Регион.

валась, а положения устаревшего жилищного законодательства этих изменений, разумеется, не отражали.

Несомненным достоинством Жилищного кодекса РФ является установление единых на всей территории Российской Федерации оснований, порядка и последствий прекращения прав на жилые помещения в связи с изъятием земель и сносом жилых домов для всех собственников, независимо от того, по какому основанию возникло право собственности. Как мы могли видеть, в законодательстве также специально оговорены основания, порядок и последствия изъятия жилых помещений в связи со сносом жилых домов для нанимателей по договору социального найма и для членов жилищных (жилищно-строительных) кооперативов.

Остановимся подробнее на каждом из исследуемых в работе юридических составов и на их элементах. Положения используемой нами ст. 32 ЖК РФ следует рассматривать во взаимосвязи с положениями ст. ст. 279-283 ГК РФ²⁰⁷, ст.ст. 9-11, 49, 55, 61, 63 ЗК РФ²⁰⁸. Как мы выяснили, практически любой из проанализированных нами юридических составов включает административный акт об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо о непригодности (аварийности) жилого дома. Административные акты влекут определенные правовые последствия только в случаях их соответствия требованиям законности. Новоселов В.И. разделил требования законности актов органов управления на две самостоятельные группы: требования, предъявляемые собственно к актам, то есть к их форме и содержанию, и требования, предъявляемые к процедуре

²⁰⁷ В юридической литературе высказывались предложения о закреплении порядка изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в ст. 55 ЗК РФ в связи с тем, что данный вопрос по своей природе является земельно-правовым и в силу своей специфики он чужероден для ГК РФ (см.: Пандаков К.Г., Черноморец А.Е. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика. – Саратов, 2003. – С. 42).

²⁰⁸ Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 28.02.2007) // СЗ РФ. – 29.10.2001. – № 44. – Ст. 4147.

их издания. Такие требования предъявляются к следующим элементам актов и частям производства по их изданию:

- 1) к компетенции органов, издавших акт и к содержанию акта;
- 2) к форме акта;
- 3) к постановке вопросов, требующих издания актов;
- 4) к подготовке, обсуждению и рассмотрению актов;
- 5) к подписанию, согласованию, утверждению актов;
- 6) к приобретению актами юридической силы, доведения до адресатов²⁰⁹.

Применим установленные требования к издаваемому в анализируемом случае административному акту. Так, из ч.2 ст. 32 ЖК РФ не совсем ясно, одновременно или в разное время принимаются решение об изъятии жилого помещения и решение об изъятии земельного участка. Законодатель указывает, что решение об изъятии жилого помещения принимается органом, **принявшим** решение об изъятии земельного участка, то есть существует вероятность, что эти административные акты могут приниматься в разное время. Отсюда возникает вопрос о соотношении ст. 32 ЖК РФ и ст. 279 ГК РФ. Обе статьи включают в юридические составы сроки, истечение которых влечет важные правовые последствия, а именно: один год с момента уведомления собственника об изъятии, в течение которого невозможны какие-либо принудительные действия, и два года – для возможного обращения государственных органов (органов местного самоуправления) в суд с требованием о выкупе. Ситуация, когда административные акты принимаются в разное время, может повлечь путаницу и несогласованность в совершении предусмотренных действий. И вообще, сложно представить, что изъятие жилого помещения и изъятие земельного участка под домом производится разрозненно, в рамках отдельных процедур. Поэтому, на наш взгляд, указанные вопросы должны быть разрешены комплексно в едином административном акте.

²⁰⁹ См.: Новоселов В. И. Законность актов органов управления. – М.: Юридическая литература, 1968. – С. 28-32.

Административный акт закрепляет необходимость изъятия жилого помещения в целях использования участка под ним для государственных и муниципальных нужд. Именно существование таких нужд выступает условием принятия акта и соответственно условием дальнейшего изъятия жилого помещения. Только при соблюдении принципа общепольности возможно достижение желаемого баланса публичных и частных интересов. Понятие «государственные и муниципальные нужды» раскрывается в ст. 49 ЗК РФ, причем подчеркивается исключительность таких случаев. К ним относятся:

- выполнение международных обязательств Российской Федерации;

- размещение следующих объектов государственного и муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов: объектов федеральных энергетических систем и энергетических систем регионального значения; объектов использования атомной энергии, объектов обороны и безопасности, объектов федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения, объектов, обеспечивающих космическую деятельность, объектов, обеспечивающих статус и защиту Государственной границы РФ, линейных объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий, объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения, автомобильных дорог общего пользования в границах населенных пунктов и между населенными пунктами, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах населенных пунктов и вне границ населенных пунктов;

- иные обстоятельства в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа земельных участков из земель, находящихся в собственности субъек-

тов РФ или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов РФ²¹⁰.

Представленный перечень носит обобщенный характер, но в то же время строго очерченные рамки. Данный прием законодателя представляется верным в связи с тем, что круг рассматриваемых обстоятельств широк и разнообразен, их невозможно и нецелесообразно полностью перечислить в законе. К тому же содержание понятия «государственные или муниципальные нужды» может трансформироваться со временем в зависимости от социальных, экономических, культурных и иных факторов.

Соответствующие органы власти, принимая решения, должны опираться на целый ряд градостроительных норм и правил и руководствоваться материалами почвенного обследования, схемами (проектами) планировки, учитывать экономическую и техническую целесообразность строительства, благоустройство территорий, количество и степень изношенности имеющихся на участке домов, размеры площадей, занятых насаждениями, возможность предоставления участка за счет свободных земель и т.д.

По этому вопросу У. Маттеи отмечает, что критерий общественной пользы является наиболее весомой гарантией от произвола в отнятии государственной властью права частной собственности. Это типичная процессуальная гарантия (надлежащая юридическая процедура) в том смысле, что только общественная польза как критерий экспроприации имущества может успешно противостоять попыткам частного собственника оспорить его в ходе официального судебного разбирательства²¹¹. Иными словами, учитывая, что принятие решения

²¹⁰ В теории предлагается дополнить перечень оснований изъятия земельных участков с целью реконструкции застройки поселений в соответствии с генеральным планом застройки и квалифицировать как градостроительные нужды, имеющие существенное значение для изменения градостроительного облика населения (см.: Камышанский В.П. Реконструкция Краснодара: законность и целесообразность (проблемы соотношения): Учебное пособие. – Краснодар, 2006. – С. 61.)

²¹¹ См.: Маттеи У., Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 285.

относительно того, что можно считать общественно полезным, относится к компетенции исполнительной власти, соблюдение надлежащего порядка и формы при его принятии имеет особую важность, ибо призвано гарантировать принципиальный и взвешенный подход власти к данному вопросу.

При обсуждении поднятой проблемы возникает вопрос о допустимости сноса жилых домов и передачи земельного участка новому частному собственнику. Полагаем, что такая ситуация вполне допустима, если административный акт содержит соответствующее обоснование, например, издан в рамках генерального плана застройки территории, сам же объект имеет социальную значимость, или его строительство ведется в рамках жилищных программ и т.п. Если обратиться к опыту зарубежных государств по указанному вопросу, то сможем наблюдать, что на современном этапе общее благо подразумевает интересы не только всего государства, но и отдельных его органов, и даже частных фирм, осуществляющих свою деятельность на благо всего общества²¹².

Оптимальным способом защиты интересов бывших собственников в рассматриваемом случае не может выступать законодательный запрет передачи земель другому частному собственнику, а вот возможность обжаловать принятое решение и необходимость для государственных органов (органов местного самоуправления) доказать наличие публичного интереса вполне применимы в данной ситуации. Об этом свидетельствует и судебная практика²¹³.

Представляют интерес исследования итальянского ученого У. Маттеи по вопросу определения критериев общепольности при принудительном изъятии. Так, по его словам, анализ в соответствии с

²¹² См.: Маттеи У., Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 286-287.

²¹³ См.: Решение Арбитражного суда Челябинской области от 10.09.2003 // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 2; Решение Арбитражного суда Самарской области от 16.10.2003 // Дело № А55-6557/03-11; Решение Арбитражного суда Самарской области от 16.07.1997 // Дело № А55-137/97-1; Постановление президиума областного суда Самарской области от 30.07.2003 // Дело № 5488/02 и др.

критерием «стоимость-эффективность» не может быть единственным аспектом, принимаемым во внимание при определении общепольности изъятия собственности. Он, безусловно, может присутствовать как один из мотивирующих факторов неизбежной в таких случаях свободы усмотрения компетентного органа. Но должны иметь место и другие, принципиально обоснованные, регулятивные инструменты. Например, при условии сохранения издержек имущественного оборота на низком уровне более оптимальным было бы ужесточение критерия общепольности, в особенности, если выгодоприобретателем в результате принудительного отчуждения имущества одного частного собственника становится другой частный собственник. Если поддержание определенного вида деятельности действительно отвечает интересам целесообразности, то частный сектор должен иметь возможность приобрести соответствующее право на рынке, а не прибегать для этого к принудительному отчуждению имущества. Если же оборот имущества сопряжен с достаточно высокими издержками, особенно в том случае, когда в нем участвует большое количество лиц, можно рекомендовать либерализацию критерия общепольности при принятии решения о принудительном отчуждении имущества²¹⁴. Все сказанное еще раз подтверждает тот факт, что невозможно однозначно обозначить понятие «государственные и муниципальные нужды», эта категория достаточно относительна и изменчива.

Лица, чьи права на жилое помещение прекращаются в результате изъятия, имеют возможность оспорить принятый административный акт в судебном порядке и в других случаях, в частности, по вопросам о компетентности органов, принявших решение о сносе, соблюдении процедуры издания акта и т.п. Проиллюстрируем сказанное на практических примерах. Решением районного суда, оставленным без изменения последующими судебными инстанциями, был удовлетворен иск префектуры административного округа г. Москвы о выселении граждан из жилого дома, находящегося в центре г. Москвы, с предос-

²¹⁴ См.: Маттеи У., Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 287-289.

тавлением жилья в других частях города по мотивам его сноса. Но этот вывод суда материалами дела подтвержден не был. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ удовлетворила протест, внесенный в порядке надзора, и отменила судебные постановления, указав следующее: правительство города Москвы, к которому перешли полномочия исполкома Московского городского Совета народных депутатов, решение о сносе дома не принимало. Имеющиеся в деле протокол рабочей группы по вопросам сохранения зданий в исторически сложившихся районах г. Москвы о целесообразности сноса данного дома, а также распоряжения префекта административного округа о его сносе, на которые ссылался суд при вынесении решения, не являются документами, дающими основание для сноса жилых домов и выселения граждан. Нельзя также признать обоснованным вывод надзорной инстанции о том, что перечисленные в ст. 8 ЖК РСФСР органы исполнительной власти прекратили существование, в связи с чем вопросы сноса жилых домов отнесены к компетенции других органов (префектуре административного округа), так как правопреемником исполнительной власти г. Москвы после ликвидации Мосгорисполкома стало правительство Москвы, а не префектура административного округа. Доказательств в подтверждение решения вопроса о сносе дома в связи с отводом земельного участка для государственных или общественных нужд в деле нет. Более того, постановлением правительства г. Москвы дом подлежал реконструкции, а не сносу. Как видно из материалов дела, ответчики были согласны на предоставление на период капитального ремонта дома пригодного для проживания жилья в маневренном фонде. Поскольку законных оснований для выселения ответчиков с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения не имелось, решение суда признано неправильным²¹⁵.

²¹⁵ См.: Обзор практики Верховного Суда РФ за второй квартал 1997 от 1.10.1997 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1997. – № 12.

Можно привести и другие подобные примеры. ЗАО «Кларисса» обратилось в суд с иском к М. о выселении вместе с членами семьи с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения. При этом истец ссылался на то, что постановлением главы администрации города ему был выделен под строительство гаражей земельный участок, в границах которого и расположен жилой дом, но ответчики отказывались от выселения. Октябрьский районный суд г. Краснодара иск удовлетворил. Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда решение оставила без изменения. Заместитель Председателя Верховного Суда РФ в протесте поставил вопрос об отмене судебных решений. Президиум Краснодарского краевого суда протест удовлетворил в связи с тем, что земельный участок, на котором расположен жилой дом, не изымался для государственных и муниципальных нужд. Следовательно, отселение граждан из сносимых жилых домов и прекращение их права собственности может быть осуществлено только с их согласия²¹⁶.

Принятое административное решение подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрацию решения следует признать полезной для обеспечения интересов третьих лиц, потенциальных приобретателей жилых домов, а также в целях определения момента, после наступления которого произведенные собственником улучшения не будут учитываться при предоставлении возмещения (ч.5 ст. 32 ЖК РФ, ст. 280 ГК РФ). Кроме того, государственная регистрация может быть произведена только в случае законности принятого решения об изъятии жилого помещения. Что касается уведомления собственника о принятом решении и дате его государственной регистрации, полагаем, что каждый собственник должен быть уведомлен персонально, например, заказным письмом с уведомлением о вручении, недопустимо информирование собственников путем выве-

²¹⁶ См.: Обзор судебной практики Верховного Суда РФ по гражданским делам от 21.12.2000 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2001. – № 1.

шивания объявлений в публичных местах или через средства массовой информации. Выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника. К сожалению, законодатель не указывает, как долго после принятия административного акта собственник может ожидать заключения соглашения о выкупе, что значительно затрудняет его положение. Двухгодичный срок установлен для возможности предъявления органом государственной власти или органом местного самоуправления иска о выкупе жилого помещения, но для защиты интересов самого собственника, который согласен освободить жилое помещение, этот срок правовой определенности не вносит. Сказанное свидетельствует о необходимости устранения этого пробела в законодательстве и закрепления права собственника требовать заключения соглашения о выкупе. Думается, это право должно быть ограничено пресекательным сроком, например, равным двум годам с момента направления собственнику жилого помещения уведомления о принятом решении, так как правовые последствия истечения установленного для публичного образования срока и предлагаемого нами срока совпадают.

В административных актах, как правило, указываются жилые помещения, подлежащие изъятию, обозначается субъект, на которого возлагается обязанность отселения лиц, или субъект, за чей счет такое отселение будет осуществляться. Нередко практикуется возложение этой обязанности на организацию, которой земельный участок отводится под строительство. Такая практика сложилась в соответствии с положениями ЖК РСФСР и принятой в соответствии с ним Инструкцией о порядке и условиях расчетов, связанных со сносом, переносом и восстановлением жилых домов, строений и устройств, находящихся в личной собственности граждан²¹⁷. В ст. 32 нового ЖК РФ организа-

²¹⁷ О порядке и условиях расчетов, связанных со сносом, переносом и восстановлением жилых домов, строений и устройств, находящихся в личной собственности граждан: Инструкция Госстроя СССР, Минфина СССР, Госбанка СССР, Стройбанка СССР от 29.12.1984 № 72-Д (документ опубликован не был).

ция, в пользу которой изымается земельный участок, не фигурирует в качестве обязанного лица. В соответствии с положениями жилищного законодательства выкуп жилого помещения осуществляется публичным образованием: Российской Федерацией, соответствующим субъектом РФ, муниципальным образованием – в зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок. Думается, необходимо учесть в качестве одного из вариантов возможность привлечения к предоставлению возмещения организации, которой передается изъятый земельный участок. Сделать это можно, по нашему мнению, двумя способами. Первый – путем заключения соглашения организации с публичным образованием, где в качестве выполнения условий конкурса²¹⁸, платы за предоставление земельного участка или иным образом должны учитываться расходы, необходимые для предоставления возмещения лицам, чьи права в связи с изъятием жилых помещений будут прекращены. Второй – непосредственно закрепить в законодательстве возможность заключения соглашения о предоставлении возмещения между лицами, чьи жилые помещения подлежат изъятию, и организацией, которой предоставляется земельный участок под строительство.

Кстати сказать, этот вопрос уже решен в земельном законодательстве. Так, согласно п. 3 ст. 57 ЗК РФ возмещение убытков при изъятии земельных участков осуществляется за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки. На эффективность заключения договоров с застройщиками указывалось и в литературе²¹⁹. Важность четкого определения обязанного лица подтверждается судебной практикой, где нередко возникают споры о том, кто именно должен выплачивать выкупную цену или предоставлять выселяемым лицам другое жилое помещение²²⁰.

²¹⁸ См.: п.4 ст. 56 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.12.2006) // СЗ РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.

²¹⁹ См.: Чевский И.Д. Гарантии и компенсации гражданам при изъятии земель. – М.: Юридическая литература, 1971. – С. 78.

²²⁰ См., например: Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского ок-

Суммируя изложенное, считаем необходимым внести соответствующие изменения в жилищное законодательство и указать в ст. 32 ЖК РФ на альтернативную возможность выплаты выкупной цены организацией, которой выделяется земельный участок, или за ее счет. Вместе с тем потребуются дополнительные гарантии прав собственников. В этих целях можно предложить закрепление в законе субсидиарной ответственности публичного образования по обязательствам указанной организации перед собственником жилого помещения или введение такой обеспечительной меры, как законное поручительство (по аналогии со ст. 532 ГК РФ).

Как было показано ранее, с собственником жилого помещения заключается соглашение о выкупе. В настоящее время сложилась стихийная практика по формированию сторонами условий названных соглашений, в том числе и таких, которые влекут за собой ущемление прав одной либо другой стороны. В научной литературе²²¹ предлагаются различные варианты содержания соглашения о выкупе: предоставление на условиях аренды жилого помещения на период строительства нового жилья; предоставление жилого помещения с возмещением разницы в потребительской стоимости между утрачиваемым и представляемым жилым помещением; участие в инвестиционном проекте, при этом собственник может уступить свое право участия в инвестиционном проекте на тех же условиях другому юридическому или физическому лицу; иные смешанные формы компенсации.

Требует пристального внимания вопрос о правовой природе соглашений, заключаемых с собственниками жилых помещений. Общепринятым является определение договора как соглашения двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении прав и обязанностей (п.1 ст. 420 ГК РФ), и в силу этого его отнесение к двух- или многосторонним сделкам, т.е. к таким, для заключения которых

руга от 2.12.2003 // Дело № А 55 –19815/02-16.

²²¹ См.: Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / Под ред. И.Б. Мартковича. – М.: Юрист, 1997. – С. 80-81.

необходимо выраженное согласованное волеизъявление двух либо более сторон (ст. 154 и п.2 ст. 420 ГК РФ)²²². В правовой литературе встречаются различные подходы при определении правовой природы исследуемого нами соглашения, вопрос осложняется еще и тем, что речь идет не только о выкупе земельного участка, но и жилого помещения, подлежащего сносу. По утверждению Н.П. Кабытова, выкуп земельного участка выступает разновидностью купли-продажи²²³. С точки зрения К.К. Лебедева, соглашение о выкупе жилого помещения также выступает в качестве разновидности купли-продажи, но с определенной спецификой²²⁴. По мнению П.В. Рамзаева, «юридически в данном случае продается не дом, а строительные материалы»²²⁵. Ряд авторов указывает, что в этой ситуации речь идет только о возмещении убытков²²⁶. Последняя позиция была отражена в дореволюционном законодательстве. Так, Г.Ф. Шершеневич подчеркивал: «С точки зрения нашего закона, юридическое основание вознаграждения кроется в причиняемых экспроприацией убытках, что обнаруживается из системы законодательства, помещающего правила об экспроприации

²²² По вопросу о понятии договора (см., например: Красавчиков О.А. Гражданско-правовой договор: понятие, содержание и функции // Антология уральской цивилистики. 1925-1989: Сборник статей. – М.: Статут, 2001. – С. 166-182; Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательствах. – М.: Госюриздат, 1954. – С. 94-95; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. – 2-е изд., завод 6-й (стереотипный). – М.: Статут, 2003. – С. 13-32; Кабалкин А. Понятие и условия договора // Российская юстиция. – 1996. – № 6. – С. 19-22; Тихомиров Ю.А. Договор как регулятор общественных отношений // Правоведение. – 1990. – № 5. – С. 27-35).

²²³ См.: Кабытов Н.П. Выкуп земельного участка как основание прекращения права частной собственности: Дис. ... канд. юрид. наук. – Самара, 2004. – С. 12; Кабытов Н.П., Хмелева Т.И. Гражданско-правовые коллизии: выкуп земельного участка. – Самара: Самарский университет, 2005. – С. 39.

²²⁴ См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. О.А. Городова. – М.: Проспект, 2005. – С. 65.

²²⁵ Рамзаев П.В. Указ. соч. – С. 4.

²²⁶ См.: Дятлов П.Н. Правовые вопросы сноса домов при капитальном строительстве. – Киев: Будивельник, 1977. – С. 38-39; Чевский И.Д. Указ. соч. – С. 24 и др.

в главе «о праве вознаграждения за понесенные вред и убытки»²²⁷. Сходная точка зрения прослеживается и у Ю.К. Толстого, по его мнению, «прекращение права собственности на жилой дом в указанных случаях является одним из видов обязательств из причинения вреда правомерными действиями»²²⁸. Маттеи У. считает, что «подобное возмещение в денежной форме, известное как компенсация, имеет одинаковую с институтом возмещения убытков внутреннюю организацию»²²⁹. По мнению В.П. Мозолина, напротив, при прекращении права собственности следует говорить не о возмещении убытков, а о выплате соответствующей компенсации. Убытки же выступают санкцией за неисполнение обязанности. К ним приходится прибегать тогда, когда государство нарушает свои обязанности или причиняет собственнику побочный вред²³⁰. И в судебной практике неоднократно возникали вопросы о правовой природе заключаемого соглашения. В частности, Верховный Суд РФ при принятии постановления в деле о выселении в связи с необходимостью сноса жилого дома указал, что в случае сноса дома возникают не отношения по договору мены, основанные на свободе договора (ст. 421 ГК РФ), а отношения, основанные на обязанности органов и организаций, осуществляющих снос дома, предоставить собственникам сносимого жилья другое равноценное жилое помещение. При этом закон не устанавливает обязанность собственника квартиры в сносимом доме компенсировать разницу в стоимости сдаваемого им и предоставляемого ему жилья²³¹.

Для того, чтобы прийти к определенному выводу о правовой природе заключаемого соглашения, требуется, на наш взгляд, подробнее остановиться на характеристике одного из условий указанного соглашения, а именно – условия о возмещении убытков. В доктрине

²²⁷ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907г.). – С. 209.

²²⁸ Цит. по Дятлов П.Н. Указ. соч. – С. 39.

²²⁹ См.: Маттеи У., Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 277.

²³⁰ См.: В.П. Мозолин Указ. соч. – С. 168-172.

²³¹ См.: Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 2.04.2003 № 148пв02 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2003. – № 9.

возмещение убытков традиционно считалось основной формой гражданско-правовой ответственности. Под убытками понимаются вызываемые неправомерным поведением отрицательные последствия в имущественной сфере потерпевшего²³². В настоящее время, по справедливому утверждению ряда авторов, возмещение убытков в российском гражданском праве в результате значительного обобщения по своему месту в структуре регулирования имеет значительные отличия от зарубежного законодательства, где оно рассматривается на уровне общих норм обязательственного права, и от прежнего российского законодательства (ГК РСФСР 1964г.), где положения о возмещении убытков включались в раздел «Обязательственное право»²³³. В ГК РФ 1994г. норма о понятии, видах и содержании убытков помещена в раздел I «Общие положения». Нам К.В. объясняет это тем, что вопрос об убытках возникает во всех институтах гражданского права, в том числе при применении норм о собственности, о юридических лицах и т.д.²³⁴. Но при расшифровке понятия убытков в ст. 15 ГК РФ законодатель по-прежнему говорит о расходах лица, чье право **нарушено**, ограничивая тем самым правовую природу возмещения убытков рамками гражданско-правовой ответственности. Нам видится, что возмещение убытков, закрепленное в ГК РФ в качестве одного из способов защиты гражданских прав, может выступать не только в качестве формы гражданско-правовой ответственности. Об этом свидетельствуют и исследуемые нормы о предоставляемом возмещении,

²³² См.: Новицкий И.Б. Лунц Л.А. Указ. соч. – С. 363-365; Нам К.В. Убытки и неустойка как формы договорной ответственности // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. М.И. Брагинского; Исследовательский центр частного права. Российская школа частного права. – М.: Статут, 1999. – С. 348; Донцов С.Е., Глянцев В.В. Возмещение вреда по советскому законодательству. – М.: Юридическая литература, 1990. – С. 19; Матвеев Г.К. Основания гражданско-правовой ответственности. – М.: Юридическая литература, 1970. – С. 45; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. – С. 637.

²³³ См.: Нам К.В. Указ. соч. – С. 348.

²³⁴ Там же. – С. 349.

которое включает в себя выкупную цену и иные убытки, однако речи о нарушении прав собственника и гражданско-правовой ответственности в данном случае не идет. Поэтому сформулированное в ст. 15 ГК РФ понятие убытков не обладает универсальным характером, поскольку рассматривает убытки только как имущественное последствие нарушения прав. Представляется недопустимым с точки зрения законодательной техники использование одного термина с разным содержательным наполнением. В этой связи считаем целесообразным уточнить положения ст. 15 ГК РФ указанием на то, что возмещение убытков может являться следствием прекращения прав и при отсутствии правонарушения.

Исследуемое нами соглашение о выкупе жилого помещения имеет неоднородную природу в связи с тем, что объединяет различные по своей сущности элементы. Несомненно его сходство с договором купли-продажи, однако наличие ряда специфических черт не позволяет квалифицировать это соглашение в качестве его разновидности. Во-первых, соглашение имеет особую направленность: жилое помещение приобретается только с целью использования земельного участка под ним, само же оно подлежит уничтожению; во-вторых, указанный договор осложнен дополнительным элементом – в выкупную цену помимо стоимости изымаемых объектов включаются причиненные собственнику убытки, что не присуще купле-продаже, где цена оплачивается за товар, и, наконец, собственнику может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену. В отличие от договоров купли-продажи жилого помещения, на это соглашение не должно распространяться правило о необходимости государственной регистрации заключаемой сделки (ст. 558 ГК РФ).

По формальным критериям анализируемое соглашение нельзя квалифицировать и как смешанный договор, включающий элементы купли-продажи (мены) и возмещения убытков. Дело в том, что согласно п.3 ст. 421 ГК РФ смешанным признается договор, в котором содержатся элементы различных **договоров**, предусмотренных зако-

ном или правовыми актами. В нашем случае в законе не предусмотрен договор о возмещении убытков. В литературе подчеркивается, что смешанные договоры сочетают элементы двух и более самостоятельных договоров²³⁵. Следует отметить, что по проблеме смешанных договоров и их правовом регулировании в теории гражданского права было высказано множество мнений, причем с позиции чистоты юридической терминологии правильнее использовать именно термин «смешанный», а не «комплексный» договор (п.3 ст. 421 ГК РФ). Важным условием заключения смешанных договоров, по мысли И.Б. Новицкого, является то, что соединяемые договорные отношения не должны противоречить друг другу²³⁶. По утверждению В.А. Ойгензихта, «смешанный договор порождает различные обязательства, входящие в состав нескольких урегулированных законом типовых договорных отношений»²³⁷. На его взгляд, возникающее из нового вида договора обязательство, в отличие от смешанного договора, характеризуется однородностью, является цельным и единым²³⁸. По мнению О.Н. Садикова, «если договор нельзя отнести к числу уже предусмотренных правом договорных типов, налицо новый договор, который, пока он не получил специальной регламентации, подчинен общим положениям обязательственного права, а при их недостаточности – правилам о наиболее близком договоре (в порядке аналогии закона)»²³⁹. Мы не в полной мере согласны с таким утверждением в связи с тем, что в этом случае невозможно разграничить новый договор, не

²³⁵ См.: Советское гражданское право: Учебник: В 2 ч. Часть 1 / Под ред. В.А. Рясенцева. – М.: Юридическая литература, 1986. – С. 455; Новицкий И.Б. Лунц Л.А. Указ. соч. – С. 102 и др.

²³⁶ См.: Новицкий И.Б. Лунц Л.А. Указ. соч. – С. 103.

²³⁷ Ойгензихт В.А. Нетипичные договорные отношения в гражданском праве: Учебное пособие. – С. 4.

²³⁸ См.: Ойгензихт В.А. Специфика регулирования некоторых гражданских правоотношений // Советское государство и право. – 1978. – № 3. – С. 45.

²³⁹ Садилов О.Н. Нетипичные институты в советском гражданском праве // Советское государство и право. – 1979. – № 2. – С. 36.

относящийся ни к одному из известных договорных видов, элементы которого составляют органическую систему, и смешанный договор. Рассмотренные позиции подтверждают вывод о том, что соглашение о выкупе жилого помещения не следует относить к числу смешанных договоров.

Соглашение о выкупе жилого помещения видится нам самостоятельным гражданско-правовым договором, предусмотренным ЖК РФ и в силу специфики помещенным именно в главах, содержащих нормы о прекращении права собственности, а не в особенной части обязательственного права, такое соглашение призвано обслуживать институт права собственности. Это не единственное соглашение, расположенное законодателем в первой части ГК РФ и не вписывающееся в общую классификацию договоров, содержащихся в особенной части. Среди таких можно назвать соглашение о новации, соглашение участников долевой собственности о порядке определения и изменения долей, соглашение об установлении сервитута и т.д.

Как и содержание любого другого договора, содержание соглашения о выкупе представляет собой совокупность условий, среди которых существенными, с нашей точки зрения, должны являться следующие: передаваемое жилое помещение и его характеристики, характер возмещения, его состав, объем, то есть соответственно либо размер представляемых денежных средств, включая убытки (их перечень и размер), либо предоставляемое взамен жилое помещение (место нахождения, характеристики, оценка) и убытки (перечень и размер), порядок и сроки освобождения жилого помещения и предоставления возмещения. Помимо перечисленных договор может содержать и иные, но уже обычные условия.

На основании указанного соглашения о выкупе право собственности на жилое помещение переходит к публичному образованию, и по общему правилу переход должен иметь место после государственной регистрации. Однако, исходя из целей и смысла заключаемого соглашения, на наш взгляд, нет необходимости регистрировать переход права собственности. В законодательстве технология перехода права

собственности в этом случае не отработана и не вписывается в общую схему. Полагаем, этот случай должен быть исключением из общего правила. В этой связи в ст. 32 ЖК РФ необходимо указать на то, что право собственности на жилое помещение у соответствующего публичного образования возникает с момента заключения соглашения о выкупе или с момента вступления в силу решения суда.

Ко всему сказанному нами относительно порядка и условий прекращения права собственности следует добавить, что в теории высказывалось предложение об изменении установленного в ГК РФ порядка изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Так, Н.И. Таскин указывает на необходимость в качестве основания прекращения права собственности закрепить решение суда и исключения из законодательства положения о принятии административного акта и соответственно соглашения о выкупе²⁴⁰. Эта позиция представляется ошибочной, ведь в таком случае суд вынужден будет выполнять совершенно не свойственные ему функции. Его задача состоит в разрешении спора, который может вообще не возникнуть в данной ситуации, и тогда обращение в суд будет нецелесообразным.

Требует детального рассмотрения и второй правопрекращающий юридический состав, закрепленный в ст. 32 ЖК РФ. Так, в соответствии с ч.10 ст. 32 ЖК РФ к собственникам аварийного многоквартирного дома предъявляется требование о сносе дома на основании принятого акта об его аварийности. Собственники жилых помещений должны осуществить снос дома в указанный срок, о возможности предоставления возмещения речи не идет. Вероятно, положительное решение будет принято собственниками в случае их заинтересованности в сохранении прав на земельный участок. Однако если собственники не осуществят снос в установленный срок, жилые помещения подлежат изъятию в соответствии с правилами, предусмотренными для изъятия жилых помещений по причине изъятия земельного участ-

²⁴⁰ См.: Таскин Н.И. Принудительное прекращение права собственности на земельный участок: Дисс...канд. юр. наук. – Рязань, 2003. – С. 143-156.

ка для государственных и муниципальных нужд. В данном случае не подлежит применению только ч.4 ст. 32 ЖК РФ, регулирующая порядок и сроки уведомления собственника о таком решении.

Законодатель не предусматривает специальных правил относительно порядка принятия собственниками решения о сносе жилого дома. Полагаем, нельзя относить решение этого вопроса к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44 ЖК РФ), поскольку речь идет об особых радикальных распорядительных действиях, влекущих прекращение права собственности. Указанный вопрос, на наш взгляд, может быть решен только по соглашению между сособственниками.

Неизбежно встает вопрос о том, почему в данном случае речь идет только о многоквартирных домах, с таким же успехом согласно ст. 20 ЖК РФ осуществляется учет и контроль за использованием и сохранностью немногоквартирных жилых построек. Если ориентироваться на государственные программы, связанные с переселением граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда, то видно, что дифференциации жилищного фонда для целей сноса в ней не проводится, поэтому положения ч.10 ст. 32 ЖК РФ должны распространяться на все без исключения жилые помещения.

Кроме того, не ясно, что будет с нанимателями, проживающими в таких домах по договору социального найма, если собственники положительно отреагируют на требование о сносе жилого дома. Вероятно, нанимателям должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение в соответствии со ст. ст. 85, 86 ЖК РФ. Однако эти статьи связывают выселение исключительно с вынесением административного акта о сносе жилого дома, здесь же решение принимается всеми собственниками, следовательно, оно не может быть административным актом. В плане сказанного необходимо внести уточнения в ст. 86 ЖК РФ: после слов «органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решения о сносе такого дома», указать: «в том числе по соглашению с собственниками многоквартир-

ного дома», и далее по тексту «предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма».

В случае принудительного изъятия жилого помещения одновременно с правом собственности должны прекратиться сервитут, право пользования жилым помещением по договору коммерческого найма, договору ссуды, аренды, права, возникающие в силу завещательного отказа и по договору пожизненного содержания с иждивением. В связи с тем, что такое изъятие сопровождается сменой собственника путем заключения соглашения о выкупе либо на основании решения суда, требуют внесения изменений статьи 275, 586, 617, 675, 700, 1137 ГК РФ ГК РФ, указывающие на сохранение этих прав при смене собственника в любом случае. Для перечисленных статей, на наш взгляд, необходимо внести дополнение в виде оговорки «кроме случаев, предусмотренных в законе».

Законодатель учел особенности принудительного изъятия имущества только применительно к праву залога (ст. 41 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)), поместив последствия изъятия в главу VI о переходе прав на заложенное имущество.

Перейдем к анализу оснований прекращения права пользования жилым помещением по договору социального найма в связи со сносом жилых домов.

В отличие от Жилищного кодекса РФ, в котором наряду с основаниями расторжения договора социального найма (ст. 83 ЖК РФ) сформулированы основания выселения из жилых помещений (ст. ст. 84-91 ЖК РФ), Гражданский кодекс РФ указывает лишь на основания расторжения договора, называя выселение возможным последствием расторжения договора (ст. ст. 687,688). Данный в ст. 83 ЖК РФ перечень оснований расторжения договора по инициативе наймодателя сформулирован как исчерпывающий, но таковым на самом деле не является. Учитывая то, что выселение согласно ст. 84 ЖК РФ производится в судебном порядке, его можно определить как принудительное освобождение жилого помещения. В связи с этим необходимость сноса жилого дома (впрочем, как и ряд других оснований) неоправданно, на наш

взгляд, определена только в качестве основания выселения. Наниматель может добровольно переселиться в другое благоустроенное жилое помещение, по этой причине обращения наймодателя в суд не требуется. Приравнять такой добровольный выезд к расторжению договора по соглашению сторон, с нашей точки зрения, нельзя в связи с тем, что причиной расторжения договора послужил административный акт о сносе жилого дома. Кроме того, предоставление другого благоустроенного жилого помещения предусмотрено только как следствие выселения, однако речь должна идти о последствиях расторжения договора по инициативе наймодателя.

В этой связи предлагаем строить нормы ЖК РФ и ГК РФ по единой логике применительно к расторжению договора найма и не выделять наряду с основаниями расторжения договора и основания выселения из жилого помещения. Тем более, что по неясным причинам ряд из них совпадает, то есть фигурирует одновременно и в качестве оснований расторжения договора, и в качестве оснований выселения (ч.4 ст. 83 и ст. ст. 90, 91 ЖК РФ), другие же, в том числе и необходимость сноса жилого дома, перечисляются законодателем только в качестве оснований выселения (ст. 85 ЖК РФ). Такое построение норм о расторжении договора социального найма и выселении, на наш взгляд, неоправданно и противоречит общепринятым правилам законодательной техники.

В Жилищном кодексе РФ наряду с расторжением сформулированы иные случаи прекращения договора найма, а именно: смерть одиноко проживающего нанимателя и разрушение жилого дома. Представляется, точнее в последнем случае употребить термин «гибель» жилого помещения, что подчеркнет разрушение объекта по не зависящим от воли его обладателя причинам. Эта формулировка позволит избежать совпадения с понятием «снос жилого дома», также связанного с уничтожением (разрушением). Обозначенная потребность вызвана тем, что для каждого из перечисленных случаев в законодательстве установлены различные правовые последствия.

Кроме того, в ЖК РФ (ст. 85) необходимость сноса жилого дома называется в качестве основания выселения наряду с непригодностью жилого дома. Полагаем, это не совсем верно по той причине, что непригодность также может повлечь за собой снос жилого дома. Категория «непригодность» юридически неоднородна, она не является самостоятельным основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Признание жилого дома непригодным влечет за собой решение о капитальном ремонте, модернизации, реконструкции, сносе, переводе жилого помещения в нежилое и т.п. Именно в совокупности с перечисленными решениями она может служить основанием расторжения договора найма. А вот отвод (изъятие) земельного участка для государственных и муниципальных нужд не назван в законодательстве в качестве самостоятельного основания выселения. Вероятно, именно этот случай и имеет в виду законодатель, используя формулировку «дом подлежит сносу», но снос дома, как отмечалось, может быть вызван и иными причинами, а отвод участка для государственных и муниципальных нужд не всегда повлечет за собой уничтожение жилого здания.

При необходимости сноса жилых домов в государственном и муниципальном жилищном фонде, в зависимости от обстоятельств, послуживших причиной сноса дома, юридический состав включает в себя различного рода административные акты: об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд, о непригодности жилого помещения, о сносе жилого дома и отселении проживающих в нем граждан, о предоставлении другого жилого помещения. В жилищном законодательстве²⁴¹ детально закреплена только схема по предоставлению других благоустроенных жилых помещений нанимателям в связи с непригодностью жилого дома. Для сноса государственных и муниципальных жилых домов по иным причинам соответ-

²⁴¹ См.: Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 // СЗ РФ. – 06.02.2006. – № 6. – Ст. 702.

ствующие положения отсутствуют. Наше предложение заключается в данном случае в том, чтобы разработать аналогичные положения и для случаев изъятия жилого помещения в связи с необходимостью использовать участок для государственных и муниципальных нужд. Такой подход, связанный с четким указанием сроков принятия решений и обозначением обязанных лиц, послужит важной гарантией для граждан, проживающих в государственном и муниципальном жилищном фонде.

Помимо этого, во избежание неясности в вопросе о возможности привлечения к предоставлению нанимателям жилых помещений организациями, в пользу которых передается земельный участок, должна быть определена их роль, а именно – возможность участвовать в обеспечении предоставления помещений. Здесь нам видится только один способ – посредством заключения соглашения с собственником жилищного фонда. На необходимость заключения такого договора указывалось в нормативных актах и ранее²⁴².

Думается, следует уточнить основания и порядок сноса для специализированных жилых помещений. Обусловлено указанное предложение тем, что сходные положения законодательства относительно помещений, используемых по договору социального найма (ст.ст. 84-87 ЖК РФ), согласно ст. 101 ЖК РФ на специализированные жилые помещения не распространяются. К ним применяется ст. 83 ЖК РФ, дающая общую характеристику оснований прекращения договора социального найма. Однако проблема заключается в том, что из формулировки указанной статьи прямо не следует возможность расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя в связи со сносом жилого дома. В этой связи в ч.3 ст. 101 ЖК РФ необходимо сделать отсылку к ст. 83 – 88 ЖК РФ. Кроме того, если более четко сформулировать положения ст. 83 ЖК РФ, включив в нее по предла-

²⁴² См.: О порядке и условиях расчетов, связанных со сносом, переносом и восстановлением жилых домов, строений и устройств, находящихся в личной собственности граждан: Инструкция Госстроя СССР, Минфина СССР, Госбанка СССР, Стройбанка СССР от 29.12.1984 № 72-Д (п. 4.5.) (документ опубликован не был).

гаемой нами логике и основания расторжения, и основания выселения по договору социального найма, уже существующей в законодательстве отсылки к ст. 83 ЖК РФ будет достаточно.

Реализация внесенных предложений, касающихся порядка сноса жилых домов во всех видах жилищных фондов, в некоторых случаях требует детализации, наличия определенных методик расчета. Во избежание противоречивой практики в различных регионах, с целью установления баланса интересов всех участвующих в этих отношениях лиц, необходимо разработать подзаконный нормативный акт на уровне Российской Федерации, основу которого могут составить следующие положения:

об основаниях и порядке прекращения прав на жилые помещения в связи со сносом жилых домов;

о характере и объеме предоставляемого в таких случаях возмещения.

В научной литературе также неоднократно указывалось на необходимость отнесения к исключительной компетенции Российской Федерации вопросов, связанных с выселением²⁴³. На этой же позиции стоит и законодатель. Так, согласно ч.14 ст. 12 ЖК РФ к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений относятся вопросы, связанные с определением оснований, порядка и условий выселения граждан из жилых помещений.

Этот нормативный акт объединит в себе все случаи сноса жилых домов, причем как для собственников, так и для нанимателей жилых помещений. Комплексный подход представляется нам оправданным в связи с тем, что сносу подлежат, как правило, не вновь построенные дома, где в основном проживают собственники жилых помещений, а жилые дома старой постройки, в которых одновременно проживают как наниматели жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, так и собственники, как правило, ставшие таковыми в процессе приватизации. Более того, причины сноса дома –

²⁴³ См.: Литовкин В.Н. Концепция развития жилищного законодательства. – С. 6-20.

его непригодность или изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд – часто взаимозависимы, хотя не исключена возможность сноса вполне пригодных для проживания домов, и наоборот, непригодность дома для проживания не всегда влечет за собой его снос.

Подытоживая рассмотрение, следует подчеркнуть преимущества предлагаемого акта:

во-первых, он обеспечит единство правового регулирования по столь практически значимому вопросу, как прекращение жилищных прав граждан в связи со сносом жилого дома;

во-вторых, поможет избежать необоснованного сноса жилого дома, поскольку в рамках представленных правопрекращающих составов будет ясно видно: кто и в связи с чем уполномочен принимать соответствующее решение;

в-третьих, четко определит сроки осуществления выкупа или предоставления другого благоустроенного жилого помещения;

и, наконец, в-четвертых, обозначит роль организаций, в пользу которых изымается земельный участок, и тем самым позволит привлечь внебюджетные средства для реализации ряда жилищных программ²⁴⁴.

Наряду с принятием нормативного акта целесообразно разработать на федеральном уровне примерные соглашения о выкупе, носящие рекомендательный характер. Договорное регулирование многообразных и сложных экономических связей предполагает четкую и полную правовую регламентацию договорных отношений, точное и грамотное изложение сторонами обязательств, принятых ими по договору, правильное оформление договорной документации. Достижение этих целей обеспечивается путем разработки и применения средств договорной техники. Так, С.А. Хохловым договорная техника

²⁴⁴ См., например: Об утверждении городской целевой программы «Переселение граждан из ветхого аварийного жилищного фонда в городе Самаре» на 2003-2010 годы: Постановление Самарской городской думы от 24.04.2003 № 232 (ред. от 25.05.2006) // Самарская газета. – 16.05.2003. – № 86-87.

определена как составная часть техники юридической, а именно: совокупность средств и приемов, используемых законодательством, органами управления и сторонами по договору в процессе регламентации и оформления договорных отношений. Одним из видов договорной техники, по его мнению, в зависимости от выполняемой ею функций можно назвать технику моделирования (конструирования) договоров²⁴⁵. Моделирование договоров осуществляется с различной целью и в различных формах, что дает основание классифицировать и сами модели договоров. По характеру связи с нормами права С.А. Хохловым выделены нормативные конструкции договоров; модели договоров, содержащиеся в рекомендательных правовых актах; модели договоров, разработанные участниками договорных отношений. Законодательные конструкции договоров являются моделями нормативного материала, содержащегося в действующем законодательстве. Другой характер имеют образцы договоров и отдельных его условий, данные в методических указаниях и иных рекомендательных актах органов управления. Эти модели также строятся на основе действующего законодательства, но не закрепляются в актах, обязательных для контрагентов и правоприменительных органов. Вместе с тем, ко всем этим моделям предъявляется важное требование: они должны отражать содержание закона, соответствовать ему²⁴⁶.

Таким образом, в ряде случаев, когда договор заключается неоднократно и требует решения сложных финансовых, технических и иных вопросов, один из способов избежать затруднений – это использование в различных видах типизации договорных форм²⁴⁷. Благодаря типизации достигается эффективное использование договорной формы, детальная регламентация прав и обязанностей сторон способствует надлежащему обеспечению их прав и интересов. Типизация связа-

²⁴⁵ См.: Хохлов С.А. Техника договорной работы // Антология уральской цивилистики. 1925-1989: Сборник статей. – М.: Статут, 2001. – С. 204.

²⁴⁶ См.: Хохлов С.А. Техника договорной работы. – С. 208.

²⁴⁷ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. – С. 78.

на с разработкой примерных образцов либо с использованием типовых договоров. Они призваны упростить процесс заключения конкретных договоров.

Из всех представленных видов типизации договорных форм наиболее подходящий в нашем случае выступает примерный договор. Что касается типовых договоров, то существует весьма важное отличие типовых договоров от примерных. Так, М.И. Брагинский отмечает, что, заключая конкретный договор на основе примерного, стороны свободны в выборе любого иного, отличного от примерного договора, варианта. Иное дело – типовые договоры, утверждаемые государственным органом, который в силу своей компетенции вправе устанавливать обязательные для сторон правила и именно так поступает, утверждая типовой договор. При этом отмеченный признак – обязательность имеет ключевое значение. Именно он определяет природу и режим соответствующей формы. По этой причине название договора само по себе значения не имеет. Брагинским М.И. выделено три основные формы типовых договоров. Первая состоит в том, что типовой договор представляет в законченном виде самостоятельный нормативный акт. При второй форме типовой договор выступает в качестве приложения к определенному нормативному акту и в основном воспроизводит отдельные его пункты, преобразованные в присущую договорам модель. Значение третьей формы сводится к указанию граф, включающих существенные условия конкретного договора²⁴⁸. Такой вид типизации дает возможность государству осуществлять контроль за договорной практикой. Аналогичную характеристику типовым договорам дает С.А. Хохлов. С его точки зрения, условия, содержащиеся в типовом договоре, представляют собой обязательные для сторон правовые нормы. Правила поведения сторон, предусмотренные в типовом договоре, входят в содержание конкретного договора независимо от того, отражены они сторонами в документах или нет. Сказан-

²⁴⁸ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. – С. 85-87.

ное не означает, что составление таких договоров сводится к тиражированию типового договора. Многие типовые договоры, во-первых, содержат альтернативные условия, оставляя сторонам право выбора одного из вариантов. Во-вторых, типовой договор не включает в себя специфические условия, характеризующие деятельность конкретных субъектов гражданского права²⁴⁹.

С развитием рыночной экономики и в связи с этим коренными изменениями в гражданском законодательстве отсылка к типовым договорам крайне редко используется законодателем. Следует особо учесть, что при отступлениях от типового договора сделка недействительна в соответствии со ст. 168 ГК РФ как не соответствующая закону и иным правовым актам. Поэтому типовой договор с такими «его ограничениями сферы свободного волеизъявления контрагентов»²⁵⁰ не станет, как нам представляется, оптимальным вариантом для нашего случая.

Примерные условия, как это следует из ст. 427 ГК РФ, могут иметь разную форму (общие условия договора, текст договора, руководство по заключению договора и т.д.). Данная статья указывает два обязательных признака примерных форм:

- 1) они должны быть разработаны для договоров соответствующего вида;
- 2) они должны быть опубликованы в печати.

Брагинский М.И. обращает внимание на то, что в ряде случаев примерные формы договоров утверждаются компетентными органами. Применение соответствующих примерных договоров зависит от воли сторон, однако указанные договоры отличаются тем, **«что основаны хотя и не на авторитете силы, но на силе авторитета органа, который их рекомендовал»**²⁵¹. Хохлов С.А. характеризует примерный договор по своему названию и по юридическому значению как

²⁴⁹ См.: Хохлов С.А. Указ. соч. – С. 210.

²⁵⁰ Брагинский М.И. Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. – С. 88.

²⁵¹ Там же. – С. 80.

рекомендательный правовой акт. По его мнению, стороны вправе изменить любое условие примерного договора, но не следует, однако, полагать, что можно игнорировать рекомендации, одобренные компетентным органом. Отступления от примерного договора должны быть обоснованными, подтверждаться наличием особенностей правовых связей, не укладывающихся в примерную схему²⁵².

Следует иметь в виду, что так называемые «примерные договоры», входящие в состав различного рода сборников, авторами которых являются отдельные лица либо научные или научно-технические институты, представляют собой обычные образцы договоров и в рамки ст. 427 ГК РФ не укладываются.

В настоящее время, как показывает практика, соглашения о выкупе составляются организациями, которым выделен под строительство земельный участок. Они носят самый разнообразный характер и часто не отвечают интересам другой стороны, которая практически не участвует в их составлении, что влечет большое количество судебных споров. Примерные соглашения послужат гарантией не только для лиц, чьи права прекращаются в связи с необходимостью сноса дома, но и для стороны, предоставляющей возмещение. Стороны не обязаны, но могут руководствоваться таким соглашением, что позволяет использовать их применительно к особенностям каждого конкретного случая, самостоятельно определить, какое именно возмещение необходимо этому лицу, разумеется, в рамках, указанных в законе. Для публичных образований и организаций эта форма позволит наиболее эффективно использовать имеющиеся у них ресурсы для предоставления возмещения. Но с другой стороны, само наличие таких соглашений и возможность ориентироваться на изложенные в них положения необходимы для того, чтобы избежать предполагаемых рисков при их заключении.

В связи с внесенными нами предложениями следует упомянуть позицию ряда теоретиков, которые подчеркивают, что общепризнан-

²⁵² См.: Хохлов С.А. Указ. соч. – С. 210.

ными требованиями к законодательной системе в целом и отдельным крупным ее звеньям являются, во-первых, желательность уменьшения числа принимаемых законодательных актов посредством их укрупнения и, во-вторых, унификация правового режима при регулировании однородных отношений. Эти общие начала законотворчества, имеющие особое значение для обширного гражданского законодательства, создают экономию при проведении законопроектных работ и существенно повышают эффективность правоприменительной деятельности. Обширность сферы гражданского права и стремление министерств и ведомств, а также отдельных представленных в органах государственной власти социальных групп иметь собственные и удобные для них законы приводят к тому, что число законодательных актов в области гражданского права в России заметно возрастает. Это ведет к усложнению и излишней дифференциации законодательства и одновременно усложняет изучение и применение правовых норм как гражданами и юридическими лицами, так и судебными органами²⁵³. Не приведут ли к такому результату и наши предложения?

Не все вопросы, на наш взгляд, особенно столь жизненно важные, как изъятие жилых помещений, могут эффективно решаться при помощи только основополагающих норм, для ряда из них очевидна потребность в дальнейшей детализации. Показательным в этой связи является высказывание Р.О. Халфиной: «В одних областях отношений детальное урегулирование требуется самим характером отношений, в других – содержание отношений обуславливает необходимость урегулирования лишь в общих чертах или в отдельных вопросах»²⁵⁴.

Еще одним аргументом в пользу нашего предложения выступает тот факт, что ранее отношения, связанные с изъятием земельных участков и со сносом жилых домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, регулировались подзаконным нормативным

²⁵³ См.: Литовкин В.Н., Рахмилович В.А., Садиков О.Н. Концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. – 1999. – № 2. – С. 16.

²⁵⁴ Халфина Р.О. Указ. соч. – С. 104.

актом, изданном на федеральном уровне²⁵⁵. В связи с реформированием жилищной сферы применение старых нормативных актов представляется невозможным. Типовых (примерных) соглашений законодательством ранее предусмотрено не было, но это можно объяснить тем, что при монополии государства в жилищной сфере и небольшом количестве собственников такой необходимости просто не возникало. Как верно подчеркнуто Р.О. Халфиной, «на различных этапах развития те или иные виды общественных отношений могут требовать различной степени детализации правового регулирования»²⁵⁶. Следует добавить, что в земельном законодательстве уже принят соответствующий нормативный акт, направленный на урегулирование последствий изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд²⁵⁷. Учитывая особую значимость жилищной сферы, принятие обозначенного подзаконного нормативного акта является насущной потребностью.

²⁵⁵ См.: О порядке и условиях расчетов, связанных со сносом, переносом и восстановлением жилых домов, строений и устройств, находящихся в личной собственности граждан: Инструкция Госстроя СССР, Минфина СССР, Госбанка СССР, Стройбанка СССР от 29.12.1984 № 72-Д (документ опубликован не был).

²⁵⁶ Халфина Р.О. Указ. соч. – С. 105.

²⁵⁷ См.: Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц: Постановление Правительства РФ от 7.05.2003 № 262 // СЗ РФ. – 12.05. 2003. – № 19. – Ст. 1843.

Глава 3. Правовые последствия прекращения прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома

3.1. Правовые последствия прекращения права собственности на жилое помещение в связи со сносом жилого дома

На завершающем этапе представляется необходимым рассмотреть последствия прекращения всех выделенных прав на жилые помещения.

Разнообразие характера и содержания конкретных прав на жилые помещения обуславливает различие правовых последствий в случаях их прекращения в связи со сносом жилого дома. Следует отметить, что в работе термин «последствия» носит обобщающий характер, под ним понимается результат прекращения прав на жилые помещения, выражающийся в наличии или отсутствии возмещения, в характере, составе и объеме возмещения и др.

Безусловно, первыми мы должны проанализировать последствия прекращения права собственности на жилое помещение. Положения ст. 32 ЖК РФ базируются на правилах, закрепленных в ст. 239 ГК РФ. Специальная статья, регулирующая изъятие жилых помещений, появилась в Жилищном кодексе РФ не случайно. Снос жилых домов имеет свои особенности, и существующих по этому вопросу положений Гражданского кодекса РФ для него недостаточно. Во-первых, потому, что причиной сноса не всегда выступает изъятие земельного участка, а в ГК РФ урегулирован только этот случай. Во-вторых, жилое помещение как объект гражданских прав имеет свой особый правовой режим, в отличие от другого недвижимого имущества, об этом свидетельствует и закрепленный в законе строгий характер его использования (ст. 288 ЖК), и специфика оформления договоров с жильем (ст. 558 ГК РФ), и особенности ипотеки жилых помещений (глава 8 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)'). Не являются исключением и случаи необходимости сноса жилого дома, они также требуют специального правового регулирования. Эта специфика от-

ражена в ст. 32 ЖК РФ, закрепляющей основные правила изъятия жилых помещений у собственников и последствия такого изъятия.

Законодательное регулирование, отвечающее развивающимся отношениям частной собственности в жилищной сфере, в случае необходимости сноса жилого дома долгое время отсутствовало. Вызвано это тем, что ранее институт собственности граждан занимал незначительное место в системе жилищных отношений. Основным вариантом возмещения, как правило, выступало предоставление другого благоустроенного жилого помещения в государственном фонде по установленным нормативам. В ЖК РСФСР 1983г. отсутствовало единство правового регулирования этого вопроса. Для приватизированных квартир были установлены специальные правила в ст. 49.3 ЖК РСФСР: при сносе дома, в котором они находятся, гражданам предоставлялись равноценные жилые помещения на праве собственности либо иная компенсация. В ст. 117 ЖК РСФСР был указан вид возмещения при сносе домов жилищных кооперативов: взамен сносимого дома кооперативу передавался в собственность равноценный жилой дом. В ст. 137-139 ЖК РСФСР предусматривались последствия сноса жилых домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности. Эти нормы изначально были рассчитаны именно на жилые дома, а не квартиры, названный подход связан с существовавшей ранее монополией государственной собственности в жилищной сфере на квартиры в многоквартирных домах. Нормы ст. 137-139 ЖК РСФСР предусматривали предоставление другого благоустроенного жилого помещения в государственном жилищном фонде.

Устаревшее жилищное законодательство уже не отвечало развивающимся отношениям, что вызывало значительные затруднения в правоприменительной практике. Так, судебная коллегия Верховного Суда РФ своим определением, удовлетворяя протест Генерального прокурора РФ об отмене судебных постановлений, принятых по делу о выселении семьи Масыкиных из занимаемой ими на праве собственности двухкомнатной квартиры, указала: суд не учел, что подлежащая изъятию квартира принадлежит выселяемым на праве собственности,

и к ней неприменимы нормативы и требования, установленные для жилых помещений в фонде социального использования. В этой связи принятые судебные постановления подлежат отмене²⁵⁸. Подобных практических примеров можно привести множество²⁵⁹.

Как правило, все случаи сноса жилых домов, которые можно выделить в гражданском и жилищном законодательстве, носят возмездный характер, однако, как уже было отмечено ранее, возможны иные ситуации (ст. 222 ГК РФ, ч.5 ст. 32 ЖК РФ). Существование таких норм не нарушает обозначенных нами принципов принудительного изъятия жилых помещений, а наоборот, полностью им соответствует, целью названных положений выступает предотвращение неосновательного обогащения или привлечение к ответственности за неправомерные действия. Владельцам соответствующих объектов заранее известно о наступлении указанных последствий.

У собственников жилых помещений²⁶⁰ согласно установленным в законодательстве правилам (ст. 32 ЖК РФ) изъятие осуществляется путем выкупа, причем возможны два варианта возмещения:

- 1) выплата выкупной цены, включающей рыночную стоимость жилого помещения и все причиненные изъятием убытки;
- 2) по соглашению с собственником предоставление другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену.

В целях выявления соответствия обозначенному в работе признаку равноценности возмещения положений действующего законодательства проведем анализ характера, состава и объема предоставляемого собственнику возмещения. При этом под характером нами по-

²⁵⁸ Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 25.02.1999 // Законность. – 1999. – № 3.

²⁵⁹ См., например: Решение Верховного Суда РФ от 7.04.1998 № ГКПИ 98-73 // Правовая база «Консультант-Плюс»: Версия Проф.; Постановление президиума Орловского областного суда от 09.11.1997 // Законность. – 1998. – № 5 и др.

²⁶⁰ Следует отметить, что в ряде стран СНГ варианты возмещения закреплены отдельно для физических и юридических лиц – собственников жилых помещений (см.: Жилищный кодекс республики Беларусь от 22.03.1999 № 248-З. – Мн.: Амалфея, 2005. – С. 54-56).

нимается денежный или натуральный вариант возмещения, под составом – совокупность элементов возмещения и под объемом в широком смысле этого слова – размер выкупной цены либо потребительские характеристики предоставляемого жилого помещения и размер возмещаемых убытков²⁶¹.

Следует иметь в виду, что компенсируется только утрата имущества, неразрывно связанного с землей. Утрата же имущества, свободно отделимого от неё в натуре без ущерба хозяйственного назначения, компенсационному возмещению не подлежит.

Заметим, что законодатель сделал в ст. 32 ЖК РФ акцент не на предоставление другого жилого помещения, а на выплату соответствующей выкупной цены по аналогии с положениями ст. ст. 239, 281 ГК РФ. Предоставление другого жилого помещения возможно по соглашению с собственником, при этом не совсем ясно, вправе ли собственник настаивать на указанном варианте. Выявленный подход представляется не совсем удачным. Нами ранее уже было подчеркнуто, что жилищная сфера имеет определенную специфику. Ряд правовых институтов приобретает особые черты применительно к такому объекту, как жилое помещение. Почему же положения об изъятии жилого помещения не должны отражать этой специфики, тем более в условиях дефицита рынка жилья? Практика показывает, что в основном собственники реализуют именно свое право на предоставление взамен другого жилого помещения, а не право на получение выкупной цены в денежной форме. Объяснить это можно тем, что в большинстве случаев жилое помещение выступает для собственника единственным местом, пригодным для постоянного проживания, наличие у граждан нескольких жилых помещений на праве собственности встречается нечасто. Акцент, сделанный законодателем, имеет немаловажное значение для правоприменительной практики. Обозначение в качестве дополнительного варианта возможности получить

²⁶¹ В теории и гражданском законодательстве разграничение данных терминов проводится и применительно к деликтным обязательствам (см., например: Донцов С.Е., Глянцев В.В. Указ. соч. – С. 57; Матвеев Г.К. Указ. соч. – С. 49-53 и др.)

взамен сносимого другое жилое помещение не может не отразиться негативно на правах собственников. Мы ни в коей мере не настаиваем на единственном варианте возмещения. У собственника должен быть выбор, но такое построение статьи нивелирует второй вариант возмещения, а, на наш взгляд, именно он является наиболее важным для собственника в большинстве случаев. Кроме того, в ч.8 ст. 32 ЖК РФ не закреплен критерий равноценности предоставляемого жилого помещения ранее занимаемому, его исключение из формулировки соответствующих норм приведет на практике к нарушениям интересов собственника. И если собственником сделан выбор в пользу предоставления другого жилого помещения, он должен быть наделен правом настаивать именно на его равноценности. Считаем, что равноценным, исходя из смысла и направленности второго варианта, должно быть именно жилое помещение. Еще раз хотим подчеркнуть, что в ст. 35 Конституции РФ определено, что собственнику должно быть предоставлено предварительное и равноценное возмещение. В связи с изложенным полагаем целесообразнее закрепить в ст. 32 ЖК РФ следующую формулировку: «собственник вправе требовать предоставления ему другого равноценного жилого помещения и возмещения причиненных изъятием убытков».

Кроме того, существует необходимость определить общее правило выкупа и указать в нем на один из вариантов. Эта потребность вызвана тем, что собственник может возражать против изъятия, тогда принудительно ему, на наш взгляд, должно быть предоставлено именно жилое помещение, а не его рыночная стоимость и убытки. Определение общего правила поможет разрешить также спор о варианте возмещения между сособственниками в случае, если не будет возможности в силу характеристик изымаемого жилого помещения предоставить каждому соразмерно его доле в праве собственности тот вариант возмещения, на котором он настаивает.

Обратимся к составу выкупной цены. Согласно ч.7 ст. 32 ЖК РФ при определении выкупной цены жилого помещения в нее включаются рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, при-

чиненные собственнику его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения, оформлением права собственности, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Основную часть выкупной цены составляет стоимость жилого помещения. Она определяется исходя из рыночной цены по соглашению сторон. Если стороны не могут прийти к консенсусу в вопросе о рыночной стоимости жилого помещения, целесообразно обратиться к независимому эксперту – профессиональному оценщику, который в своей деятельности руководствуется требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»²⁶². Согласно ч.2 ст. 3 названного Закона «под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства». Поэтому те обстоятельства, что жилое помещение продается собственником вынуждено, известно об изъятии земельного участка и возможном уничтожении жилого помещения, не должны повлиять на определение его рыночной стоимости.

Вопрос о том, что должно входить в состав денежного возмещения, является одним из наиболее сложных не только для российского законодателя. Различные правовые системы используют традиционные понятия, уходящие корнями в средневековье. Например: «справедливая компенсация», «объективная рыночная цена», «достойное вознаграждение» и т.д.²⁶³. В данном случае необходимо исходить из того, что возмездное изъятие не является санкцией за совершение

²⁶² Об оценочной деятельности в Российской Федерации: ФЗ от 29.07.1998 № 135 –ФЗ (ред. от 5.02.2007) // СЗ РФ. – 03.08.1998. – № 31. – Ст. 3813.

²⁶³ См.: Маттеи У., Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 289.

правонарушения, и собственник не имел намерения отчуждать имущество, которого он лишается. Поэтому равноценным возмещением будет такая выплата собственнику, размер которой позволяет ему приобрести аналогичное по своим качествам жилое помещение. Было бы нецелесообразным возлагать на собственника какие-либо затраты, связанные с изъятием. Однако по справедливому убеждению У. Маттеи, в случае принудительного отчуждения государством частной собственности было бы нерационально допустить навязывание частным собственником государству безоговорочной цены за отчуждаемое имущество (т.е. такой субъективной цены, на которой может настаивать собственник при передаче имущества другому лицу), поскольку в подобных обстоятельствах предоставление государством общественных благ в пользование своим гражданам было бы просто невозможным. Собственник, чье имущество отчуждает государство, может зависить его цену. В связи с этим целесообразным решением является уплата объективной рыночной цены. Поскольку рыночная цена имущества формируется в силу действия механизма спроса и предложения, именно отсутствие согласия на продажу дома со стороны собственника делает логически неприемлемым применение понятия объективной рыночной цены. Для разрешения этой логической проблемы и в обеспечение практических нужд права стало привычным понимать под рыночной ценой не цену конкретного объекта экспроприации, но цену предмета, имеющего аналогичные родовые признаки, на которой могли бы сойтись средний покупатель и средний продавец при данной конъюнктуре рынка²⁶⁴.

Размер выплачиваемой собственнику выкупной цены должен в полном объеме покрывать его потери, поэтому она не может ограничиваться стоимостью изымаемого жилого помещения. Однако не должен включаться в выкупную цену возможный прирост стоимости жилого помещения, принадлежащего собственнику, в связи с реализацией проекта, ради которого и производится изъятие.

²⁶⁴ См., например: Маттеи У., Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 280-290.

Согласно ст. 32 ЖК РФ убытки включают упущенную выгоду. Следует принимать во внимание, что возмещению подлежат будущие выгоды, в отношении которых существует определенность ²⁶⁵.

Основываясь на представленных аргументах, в части определения стоимости жилого помещения и возможности компенсировать произведенные собственником затраты положения ЖК РФ следует признать эффективными. Подход законодателя соответствует обозначенным нами принципам и защищает одновременно и интересы самого частного собственника, и публичного образования. Уместно добавить, что зарубежное законодательство содержит аналогичные положения ²⁶⁶.

Законодатель не предусматривает в данном случае компенсации морального вреда, что, на наш взгляд, верно и соответствует смыслу института изъятия для государственных и муниципальных нужд. По этому вопросу в теории справедливо высказаны следующие соображения: критерий материальности вреда, причиняемого частному собственнику, свидетельствует о том, что моральный аспект не включается в понятие объективной рыночной цены, эта тема чересчур спекулятивна, чтобы иметь сколько-нибудь объективное измерение ²⁶⁷.

Следует учесть то обстоятельство, что согласно ч.5 ст. 32 ЖК РФ собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения, произведенными после государственной регистрации решения об изъятии и соответствующего уведомления его об этом решении. Приведенное положение ЖК РФ следует трактовать как механизм, исключающий возможность злоупотреблений со стороны собственника и обеспечивающий соблюдение необходимого баланса интере-

²⁶⁵ См.: О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ: Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 1.07.1996 № 6/8 // Вестник ВАС РФ. – 1996. – № 9.

²⁶⁶ См. : Маттеи У., Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 293.

²⁶⁷ Там же. – С. 293.

сов. Аналогичные меры, преследующие цели исключить неосновательное обогащение, закреплены и в законодательстве ряда зарубежных государств²⁶⁸.

Что касается второго варианта возмещения, а именно возможного предоставления собственнику другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену, было бы правильно закрепить в законодательстве критерий «равноценности» применительно к предоставляемому жилому помещению. Вопрос о расшифровке понятия «равноценное» жилое помещение неоднократно поднимался в научной литературе²⁶⁹. Совершенно верно отмечает В.Н. Литовкин, что для человека важно само по себе качество проживания, сумма потребительских характеристик предлагаемого жилища, а не только размер и обеспеченность общей площадью²⁷⁰.

Судебная практика также отражает значимость исследуемой проблемы. Например, Октябрьский районный суд г. Самары при рассмотрении дела о выселении семьи Щукловых из жилого помещения в связи с необходимостью сноса дома исследовал такие потребительские характеристики жилого помещения, как размер, район, степень благоустроенности, этажность, наличие ремонта, отдаленность от места работы и учебы с целью сделать выводы о равноценности предоставляемого взамен жилого помещения²⁷¹. И это не единственный пример, подтверждающий, что суды при расшифровке понятия «равноценности» исходят не из стоимости, а из потребительских характеристик жилья. Так, префектура административного округа г. Москвы

²⁶⁸ См. : Маттеи У., Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 294.

²⁶⁹ См.: Потяркин Д. Е. Компенсация за освобождаемое собственником жилое помещение в Москве // Законность. – 2001. – № 6. – С. 16; Жилищное законодательство: Комментарий / Под ред. В.Ф. Яковлева, П.И. Седугина. – М.: Юридическая литература, 1991. – С. 324; Гаджиев Г.А. Конституционные принципы рыночной экономики (Развитие основ гражданского права в решениях Конституционного Суда Российской Федерации). – М.: Юрист, 2002. – С. 185.

²⁷⁰ См.: Литовкин В.Н. Концепция развития жилищного законодательства. – С. 7-20.

²⁷¹ Решение Октябрьского районного суда г. Самары от 17.08. 2004 // Дело №2-322/04.

обратилась в суд с иском к Т. о ее выселении с членами семьи из трехкомнатной квартиры, принадлежащей Т. на праве собственности. В обоснование требования было указано, что дом, где проживают ответчики, подлежит сносу, им предоставляется равноценная по стоимости благоустроенная двухкомнатная квартира. Решением районного суда, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам городского суда, иск удовлетворен. По протесту заместителя Председателя Верховного Суда РФ судебные постановления отменены ввиду неправильного применения норм материального права. С позиции Верховного Суда суд не учел то обстоятельство, что ответчики занимали трехкомнатную квартиру, тогда как им предоставляется двухкомнатная квартира жилой площадью меньше на 7,7 кв. м, что повлечет для них изменение порядка пользования жилым помещением. Приведенные в судебном решении данные о стоимости предоставляемой квартиры подлежали оценке в совокупности со всеми другими доказательствами. Сама по себе стоимость квартиры не является достаточным доказательством ее равноценности. Жилые помещения предназначены для проживания в них граждан, поэтому имеет значение сравнение потребительских качеств квартиры (размер, планировка, степень благоустройства и т.д.)²⁷². Следующий пример из судебной практики также ярко показывает, что не только стоимость прежнего жилья используется при определении качеств жилого помещения, которое предоставляется взамен. Президиум Орловского областного суда своим постановлением отменил определение судебной коллегии по гражданским делам Орловского областного суда в связи с тем, что при предоставлении жилого помещения собственнику взамен сносимого не были учтены такие потребительские качества жилого помещения, как размер, место положе-

²⁷² Обзор судебной практики Верховного Суда РФ по гражданским делам от 17.04.2002 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2002. – № 5.

ния, удаленность от места работы и иные характеристики, на которых обоснованно настаивал ответчик²⁷³.

То, каким должно быть предоставляемое возмещение, определяется целым рядом обстоятельств, и, прежде всего, это потребительские характеристики ранее занимаемого жилья. Уместно отметить, что ряд потребительских характеристик имеют существенное значение при предоставлении жилой площади собственникам сносимых домов, другие – нанимателям, третьи учитываются при переселении как собственников домов, так и нанимателей.

Применительно к собственникам предоставляемое взамен жилое помещение должно отвечать определенным требованиям, которые мы и попытаемся сформулировать. Сразу хотелось бы оговориться, что учитываться потребительские характеристики должны в комплексе. Бесспорно, что предоставление точно такого же помещения практически невозможно, но те неудобства и потери, которые может претерпеть собственник в связи со сменой жилого помещения должны быть сведены к минимуму.

В первую очередь, предоставляемое помещение должно быть жилым, то есть находиться в домах, предназначенных для постоянного проживания, рассчитанных на все времена года, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. Кроме того, законодатель уже включил в понятие жилого такую характеристику помещения, как изолированность (ст. 15 ЖК РФ).

Предоставляться может только свободное (юридически и фактически) жилое помещение.

Жилое помещение должно находиться в черте данного населённого пункта. Ни близкое расстояние от данной местности, ни хорошее транспортное сообщение не могут служить основанием для выселения в другой населённый пункт. Под населённым пунктом обычно понимается административно-территориальная единица (город, посе-

²⁷³ Постановление президиума Орловского областного суда от 9.10.1997 // Законность. – 1998. – № 5.

лок городского типа и т.д.), для которого указывается граница, определяющая местоположение и общий размер территории. На практике, особенно в городах, имеющих районное деление, иногда возникают трудности в вопросе о том, что следует понимать под «границами населенного пункта» – район города или границы всего города. Законодатель имеет в виду в данном случае всю территорию города. Применение положения о предоставлении жилого помещения в границах населенного пункта, особенно в больших по территории городах, нередко приводит к тому, что жилое помещение может быть расположено в значительном отдалении от прежнего места жительства. В ряде случаев это создает определенные неудобства, так как нарушает сложившиеся ранее трудовые, семейные отношения. Как правило, при предоставлении жилого помещения нанимателю район не учитывается, но для собственников жилого помещения нахождение предоставляемого жилья далеко от центра города, района его прежнего проживания, места работы, отсутствие поблизости торговых организаций влияет на стоимость жилого помещения и равноценность возмещения, а, следовательно, эта характеристика подлежит учету в комплексе с другими. Считаем, что собственнику должно быть предоставлено жилое помещение в этом же или соседних с ним районах. В связи с поднятой проблемой В.П. Цемко высказывалась мысль о том, чтобы «предоставлять жилое помещение выселяемым в том доме, который будет построен на месте снесенного или в другом, расположенном поблизости от него»²⁷⁴. С этим нельзя согласиться, такой категоричный подход приведет к значительным затруднениям при необходимости проведения общественно значимых мероприятий. Кроме того, возможны ситуации, когда на новом месте возводится вовсе не жилой дом, а в ближайших домах нет возможности предоставить равноценное жилое помещение.

²⁷⁴ Цит. по Дятлов П.Н. Правовые вопросы сноса домов при капитальном строительстве. – Киев: Будивильник, 1977. – С. 152.

Для собственника жилого помещения приобретает значение уровень благоустроенности ранее занимаемого им жилья, он может быть выше общего уровня благоустроенности в данном городе или поселке. Было бы целесообразно предоставлять собственникам неблагоустроенных жилых помещений благоустроенные применительно к условиям данного населенного пункта жилые помещения. Данное решение вопроса будет способствовать повышению качественного состава жилищного фонда, что является принципиальным моментом жилищной политики любого цивилизованного государства. Наше предложение имеет и гуманистическую направленность, ибо оно позволяет избежать бесконечного переселения граждан по мотиву неблагоустроенности жилых помещений.

Конечно, главное, что определяет равноценность – это размер ранее занимаемого жилого помещения, количество комнат, планировка. Пристройки, перепланировка и переоборудование, самовольно произведенные в ранее занимаемых помещениях, при определении жилого помещения, предоставляемого взамен, не учитываются. Следует особо подчеркнуть, что нормативы, характерные для фонда социального использования, в данном случае не применяются. Представляется, что единственное обстоятельство, при котором такие нормативы могут быть учтены, – это нуждаемость собственника в улучшении жилищных условий (ст. ст. 49, 51 ЖК РФ).

Проведенный собственником капитальный или текущий ремонт жилья значительно увеличивает его стоимость, и потому должен быть учтен при предоставлении другого жилого помещения или включен в размер возмещаемых убытков.

Таким образом, в ст. 32 ЖК РФ следует указать на равноценность по своим потребительским характеристикам предоставляемого жилого помещения ранее занимаемому (с учетом размера, типа дома, места расположения и иных заслуживающих внимания характеристик).

Результаты исследования выявили настоятельную необходимость во избежание нарушений прав собственников жилых помещений раскрыть, конкретизировать общие положения ЖК РФ относительно по-

требительских качеств предоставляемого жилого помещения в подзаконном нормативном акте, о котором нами уже говорилось ранее. Нам видится, что судебная практика без помощи законодателя не сможет дать ответ на вопрос, каким должно быть предоставляемое жилое помещение; несомненно, ее роль велика, но обобщенный подход и основные ориентиры должны быть заложены в законодательстве. Раскрытие понятия равноценности предоставляемого жилого помещения в нормативном акте значительно уменьшит число возникающих по этому вопросу споров. В научной литературе в этой связи справедливо подчеркивалось, что формализация придает гражданскому праву четкость, а оценочные понятия – определенную гибкость, так как и тот, и другой компонент в гражданском праве очень важны, то надо стремиться к правильному сочетанию формально-определенных и оценочных понятий²⁷⁵. Уместно здесь будет привести и слова выдающегося русского цивилиста И.А. Покровского: «Человеческая личность может мириться со многими ограничениями своей свободы, если они установлены законом и если они ясны, но она не может мириться с зависимостью от чьего бы то ни было произвола, хотя бы и самого доброжелательного. Поэтому задача будущего состоит в оживлении и одухотворении законодательства, в усовершенствовании его аппарата, дабы оно могло лучше улавливать голос жизни и живее реагировать на него»²⁷⁶.

Выбор варианта возмещения должен принадлежать самому собственнику. Его ограничение, что нередко встречается на практике, недопустимо. Проиллюстрируем сказанное на практическом примере, хотя и основанном на ранее действовавшем законодательстве, но не утратившем своей актуальности. Отдел капитального строительства № 15 Мособлисполкома обратился в суд с иском к Евгеньеву о выселении из дома, принадлежащего ответчику на праве собственности.

²⁷⁵ См.: Гараймович Д. А. Оценочные понятия в современном гражданском праве // Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов / Ред. колл. С.С. Алексеев, Б.М. Гонгалов, С.А. Степанов, Д.В. Мурзин. – М.: Статут, 2001. – С. 148.

²⁷⁶ Покровский И.А. Указ. соч. – С. 105.

Как указано в исковом заявлении, этот дом в связи с отводом земельного участка под строительство школы подлежит сносу. Ответчику предложена денежная компенсация, но он добровольно не освобождает дом. Решением Раменского городского народного суда Московской области (оставленным без изменения судебной коллегией по гражданским делам Московского областного суда) иск удовлетворен. Заместитель Председателя Верховного Суда РСФСР в протесте поставил вопрос об отмене судебных постановлений и направил дело на новое рассмотрение. Президиум Московского областного суда протест удовлетворил, указав, в частности, что из пояснений Евгеньева видно, что жилое помещение необходимо для проживания ему и членам его семьи, поэтому он отказывается от денежной компенсации, настаивая на предоставлении другого жилого помещения. Все эти обстоятельства нуждаются в оценке судом первой инстанции²⁷⁷.

Подлежащее сносу жилое помещение может принадлежать на праве общей собственности нескольким собственникам, естественно, что их интересы в вопросе получения возмещения за сносимый дом не всегда могут совпадать. Действующее законодательство не содержит ответа на вопрос, как следует определять вид предоставляемого возмещения в этом случае. Думается, каждому из сособственников может быть предоставлен выбранный вариант возмещения с учетом приходящейся на него доли в праве собственности. В случае невозможности предоставления жилого помещения соразмерно указанной доле всем сособственникам должно предоставляться жилое помещение в общую собственность. Именно этот вариант нами предложено закрепить в качестве общего правила. Обозначенный подход позволит защитить интересы собственника, использующего жилое помещение для проживания. Не согласные с ним собственники всегда могут продать принадлежащую им долю в праве собственности на жилое помещение, воспользоваться в дальнейшем правилами ГК РФ о выделе

²⁷⁷ Постановление президиума Московского областного суда (извлечение) // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. – 1991. – № 5.

доли. Другими словами, гражданское законодательство содержит правовые механизмы защиты их интересов. Что же касается совместной собственности, то по общему правилу согласие собственников предполагается, но для сделок по распоряжению недвижимым имуществом (к числу которых относится наше соглашение) требуется нотариально удостоверенное согласие другого супруга (ст. 35 СК РФ). В случае если собственники не пришли к совместному решению и согласия не получено, предлагаемые нами правила можно применить и к участникам совместной собственности.

Если предоставляемое жилое помещение превышает по стоимости выкупную цену, собственник не обязан возмещать указанную разницу, за исключением случаев, когда по соглашению сторон среди предложенных вариантов им был выбран именно такой – с условием возмещения разницы в цене. Факт наличия у собственника нескольких жилых помещений на праве собственности не влияет на вариант возмещения, в любом случае выбор остается за самим собственником. Не должно отразиться на выборе возмещения и то обстоятельство, что собственник проживает в другом населенном пункте и не зарегистрирован по месту жительства в жилом помещении, подлежащем сносу.

Поднятые вопросы уже возникали в правоприменительной практике. Например, гражданин К. обратился в суд с заявлением о признании недействительным Положения о порядке возмещения в г. Москве убытков, причиненных изъятием земельных участков для государственных, муниципальных и других нужд, утвержденного распоряжением мэра Москвы от 26.08.1998 № 857–РМ, в той мере, в какой оно связывает вопросы возмещения ущерба с наличием или отсутствием регистрации по месту жительства и необоснованно ограничивает права собственников, которые не зарегистрированы в своих домах постоянно. Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суд указал на то, что применительно к данному случаю регистрация гражданина по месту жительства является необходимым условием для реализации им права на получение квартиры взамен сносимого жилого дома. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда

РФ решение отменила, указав следующее: сам по себе факт регистрации по месту жительства или отсутствие таковой не может служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, федеральное земельное и жилищное законодательство не предусматривают регистрацию по месту жительства как обязательное условие для получения компенсации и возмещения причиненных убытков при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд²⁷⁸.

Еще один важный вопрос, нуждающийся в разрешении, – это требования к возмещению, предоставляемому малоимущим собственникам, нуждающимся в жилых помещениях. Полагаем, исходя из смысла жилищного законодательства и системного анализа положений ЖК РФ об обеспечении малоимущих граждан, нуждающихся в жилых помещениях, такие собственники должны быть наделены правом выбрать, помимо закрепленных в Жилищном кодексе РФ, еще один вариант: предоставление другого благоустроенного жилого помещения из фонда социального использования в соответствии с установленной нормой предоставления. Законодатель в ст. 53, ч.8 ст. 57 ЖК РФ закрепил положения, отражающие последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий. Смысл названных норм – избежать постановки на учет и обеспечения жилыми помещениями граждан, фактически не нуждающихся в них. Представляется, что их можно будет применить в случае злоупотреблений со стороны собственника, желающего искусственно создать состояние нуждаемости с целью приобрести другое благоустроенное жилое помещение. Приведенный подход позволит защитить и малоимущего нуждающегося собственника, и публичное образование. Таким образом, баланс интересов, лежащий в основе правового регулирования принудительного изъятия жилых помещений, не будет нарушен. Сложившаяся судебная практика свидетельствует о целе-

²⁷⁸ Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2001 от 26.09.2001 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2001. – № 12.

сообразности наших предложений²⁷⁹. В этой связи предлагаем в ст. 32 ЖК РФ предусмотреть пункт о возможности предоставления малоимущему собственнику, нуждающемуся в улучшении жилищных условий, по его желанию другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

Отдельно хотелось бы остановиться на последствиях сноса жилых домов собственников, для которых изымаемое жилое помещение является единственным местом, пригодным для проживания. Суть вопроса в том, можно ли ограничить право выбора собственника только рамками предоставления другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену? На этот счет Е.В. Унина высказывается о «необходимости введения ограничений на отчуждение жилой площади, если в собственности гражданина находится только одно жилое помещение, или, по крайней мере, предусмотреть строгий порядок такого отчуждения, поскольку лицо, отчуждающее единственное имеющееся у него жилое помещение, может остаться на улице»²⁸⁰. Вряд ли с этим предложением можно согласиться. На наш взгляд, каждый собственник вправе сам решать, каким образом он будет удовлетворять свои потребности в жилье. Мотивы, побудившие собственника сделать такой выбор, могут быть самые разные: переезд к супругу, родителям, желание приобрести жилое помещение в другой местности и т.д. Контроль со стороны публичного образования может иметь место только в отношении определенных, нуждающихся в дополнительных гарантиях, категорий граждан, например, несовершеннолетних или недееспособных собственников.

²⁷⁹ См.: Постановление президиума Московского городского суда (извлечение) // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. – 1990. – № 2; Постановление президиума Свердловского областного суда (извлечение) // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. – 1986. – № 10; Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР (извлечение) // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. – 1988. – № 1.

²⁸⁰ Унина Е.В. О праве собственности граждан на жилое помещение // Правоведение. – 1999. – № 1. – С. 266.

3.2. Правовые последствия прекращения иных прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома

Снос жилых объектов и связанное с ним выселение существенным образом затрагивают интересы не только собственников, но и иных проживающих в жилых помещениях лиц. Решение вопроса о правовых последствиях сноса жилых объектов зависит главным образом от того, какое право имеет лицо на подлежащее изъятию жилое помещение. В связи с этим возникает необходимость остановиться на последствиях сноса жилых домов не только для собственников, но и для иных пользователей жилого помещения. Ряд последствий прямо предусмотрен в законодательных актах. Так, Жилищный кодекс РФ содержит последствия сноса жилых домов для нанимателей по договору социального найма, для членов жилищных (жилищно-строительных) кооперативов. Но при этом не все практически значимых проблемы разрешены, о чем свидетельствуют возникающие судебные споры²⁸¹. Следует отметить, что в законодательстве ряда государств СНГ в целях предотвращения ошибок в правоприменительной практике детально закреплены последствия сноса жилых домов для отдельных категорий пользователей, например, членов семьи собственника.

Поднятая проблема была предметом исследования и дореволюционных российских цивилистов. Так, Г.Ф. Шершеневич отмечал, что кроме собственника существуют и другие лица, чьи интересы страдают от экспроприации, а именно: субъекты вещных прав на ту же недвижимость, залогодержатели, арендаторы, обладатели личных сервитутов, закон же регулирует только один случай, связанный с прекращением пожизненного пользования. Так, согласно т.Х, ч.1, ст. 589 п.2 Свода Законов вознаграждение за имущество, состоящее в пожизненном пользовании, вносится в местное казначейство процентными бумагами, причем доход с процентных бумаг выдается по-

²⁸¹ См., например: Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР от 6.07.1987 // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. – 1987. – № 11 и др.

жизненному пользователю до конца жизни и только после смерти его сумма выдается собственнику. В этой связи Г.Ф. Шершеневичем были сделаны определенные выводы, сохраняющие актуальность и сегодня, о последствиях прекращения иных прав. Так, при предъявлении закладной сумма вознаграждения должна быть внесена в казначейство для обеспечения того обязательства, которое обеспечивалось раньше залогом этой недвижимости. Арендаторы, по его мнению, не имеют никаких прав на сумму вознаграждения за отчуждаемый участок, они не могут обратиться к собственнику с требованием возмещения убытков от досрочного расторжения договора, потому что прекращение наступило помимо воли и без вины собственника. Но, так как экспроприация нарушает их имущественные интересы, обеспеченные в других отношениях законом, то предприниматель или казна обязаны вознаградить причиняемый им непосредственно ущерб и оценочная комиссия должна принять это обстоятельство во внимание при производстве оценки, если заинтересованные лица сами представят ей свои претензии²⁸².

При определении последствий прекращения иных, кроме права собственности, прав на жилое помещение логично начать с членов семьи собственника, проживающих в принадлежащем ему жилом помещении. В связи с тем, что в соответствии со ст. 292 ГК РФ права членов семьи собственника не сохраняются с прекращением прав самого собственника, то в случае заключения с собственником соглашения о выкупе либо выселения его на основании решения суда, члены семьи собственника также будут подлежать выселению. На наш взгляд, позиция законодателя по этому вопросу является вполне справедливой. Нельзя не вспомнить здесь слова И.А. Покровского: «Подобные вещные обременения в известных пределах неизбежны и полезны, но, с другой стороны, нельзя отрицать и того, что они могут явиться за этими пределами серьезным тормозом для дальнейшего

²⁸² См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907г.). – С. 212.

хозяйственного развития.. Право на свободную собственность, которое, естественно приносит с собой каждое новое поколение, может оказаться нынешним собственником в один легкомысленный момент уничтоженным навсегда: раз установленное ограничение будет тянуться затем через столетия»²⁸³. При этом в силу того, что члены семьи проживали вместе с собственником, он, как правило, вселяет их в другое жилое помещение (предоставленное либо приобретенное им вновь). Отсутствие желания собственника предоставлять таким лицам права пользования другим помещением свидетельствует о разрыве семейной связи между ними.

Для отдельных категорий членов семьи и бывших членов семьи устанавливаются специальные юридические гарантии, обеспечивающие стабильность их проживания в жилом помещении, в виде контроля со стороны органов опеки и попечительства (ст. 292 ГК РФ), либо в виде закрепленной в законе и возникающей на основании решения суда обязанности собственника обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, по их требованию, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства (ст. 31 ЖК РФ).

При наличии спора между собственником и членами его семьи о выборе варианта возмещения нельзя исходить из равенства прав, ибо закон обязывает предоставить возмещение собственнику, а не членам его семьи, и право выбора принадлежит только ему.

При прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования за бывшими членами семьи в силу ч.4 ст. 31 ЖК РФ не сохраняется. Однако, как нами ранее указывалось, в жилом помещении собственника могут остаться проживать бывшие члены его семьи, пользующиеся жилым помещением на основании решения суда в течение установленного судом срока. В этом случае согласно ч.5 ст. 31 ЖК РФ до истечения указанного срока их право пользования прекращается одновременно с прекращением права соб-

²⁸³ Покровский И.А. Указ. соч. – С. 210.

ственности на данное жилое помещение этого собственника. Если члены семьи и бывшие члены семьи проживают в жилом помещении на основании соглашения с собственником, то речь пойдет о его досрочном прекращении по обстоятельствам, независящим от воли собственника, а потому оно не повлечет необходимости возмещения убытков или предоставления возмещения указанным лицам. Новое соглашение в отношении иного жилого помещения может появиться только по желанию обеих сторон. Кроме того, последствия изъятия жилого помещения можно предусмотреть в самом соглашении и определить самые различные варианты – от окончательной утраты права пользования жилым помещением до возможности вселиться во вновь приобретенное или предоставленное собственнику жилое помещение.

Требует пристального внимания вопрос о последствиях сноса жилых домов для лиц, пользующихся жилыми помещениями в силу завещательного отказа или договора пожизненного содержания с иждивением. Единственное упоминание о возможном выселении таких лиц в судебном порядке указано в ч.1 ст. 35 ЖК РФ, но для этого должно иметь место основание, предусмотренное законом или договором. В литературе встречается позиция, согласно которой право пользования в силу завещательного отказа прекращается при прекращении права собственности наследника на данное жилое помещение, в том числе в случае выкупа жилого помещения по причине изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд²⁸⁴. Опираясь на то, что целью установления прав пользования жилым помещением в силу завещательного отказа или в силу договора пожизненного содержания с иждивением является обеспечение собственником потребности указанных лиц в жилище, приходим к выводу, что при заключении соглашения о выкупе или при принятии соответствующего судебного решения должна быть определена судьба указанных прав, и в связи с этим возложены определенные обязанности

²⁸⁴ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – С. 178.

на собственника. Из смысла и направленности этих прав, гарантий, которые в отношении них предусмотрены законодателем (ст. 586, п.2 ст. 1137 ГК РФ) и специально установленного срока их существования вытекает, что собственник жилого помещения должен обеспечить их дальнейшее осуществление за счет предоставляемого ему возмещения либо иным способом, то есть вселить их в предоставленное взамен жилое помещение или предоставить в пользование иное жилое помещение. Во избежание ущемления прав пользователей в силу завещательного отказа и по договору пожизненного содержания с иждивением в законодательстве следует специально оговорить последствия их прекращения в связи с необходимостью сноса жилого дома.

Ряд авторов предлагает предоставлять таким лицам другое жилое помещение за счет субъекта, изымающего жилое помещение²⁸⁵. На наш взгляд, указанный подход не совсем верен, он досрочно освободит собственника от лежащей на нем обязанности, а для публичного образования повлечет чрезмерные расходы, что приведет к высокой стоимости общественно значимых мероприятий.

Последствия сноса жилых домов для нанимателей и членов их семей в фонде социального использования подробно урегулированы жилищным законодательством. Нанимателю по договору социального найма в случае необходимости сноса жилого дома предоставляется согласно ст. 89 ЖК РФ другое благоустроенное применительно к условиям данного населенного пункта жилое помещение, равнозначное по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечающее установленным требованиям и находящееся в черте данного населенного пункта.

Под благоустроенностью понимается совокупность определенных жилищно-бытовых удобств (вода, канализация, газ, центральное отопление и т.д.). Закрепленные в ЖК РФ положения означают, что предоставляемое при выселении другое благоустроенное жилое помещение должно иметь те же удобства, которыми обладает большин-

²⁸⁵ См.: Рамзаев П.В. Указ. соч. – С. 75.

ство жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Понятие благоустроенности неоднозначно понятию равноценности жилых помещений. В научной литературе справедливо отмечалось, что необходимость предоставления благоустроенного жилого помещения выселяемым лицам закон не ставит в зависимость от благоустройства занимаемых ими ранее жилых помещений²⁸⁶. Поэтому в отдельных случаях выселяемым гражданам могут быть предоставлены жилые помещения, которые менее благоустроены, чем те, в которых они проживали, и наоборот, если граждане проживали в неблагоустроенных жилых помещениях, им должно быть предоставлено благоустроенное применительно к условиям данного населенного пункта жилое помещение²⁸⁷.

Жилое помещение предоставляется в пределах данного населенного пункта. При переселении нанимателя в данном случае недопустим формальный подход. С учетом того, что субъективные требования, а именно: возраст, пол, состояние здоровья учитываются законодателем при предоставлении жилых помещений в порядке очередности по договору социального найма (ст. 58 ЖК РФ), следует принимать их во внимание и в случаях выселения в связи со сносом жилого дома. Важность учета указанных обстоятельств подчеркивалась и в научной литературе. В частности, Д.П. Ватман верно, на наш взгляд, отметил, что одним из важнейших признаков другого благоустроенного жилого помещения, предоставляемого при выселении, является пригодность его к проживанию именно для вселяемых лиц. Гарантируя гражданам, подлежащим выселению, предоставление благоустроенного жилого помещения, закон исходит из того, что это помещение должно быть пригодно для проживания данного конкретного нанимателя и членов его семьи, т.е. должно учитываться состояние здоровья, особенности планировки с учетом состава семьи, другие обстоятель-

²⁸⁶ См.: Ватман Д.П. Указ. соч. – С. 21.

²⁸⁷ См.: Определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 22.02.2005 // Дело № 05-858.

ства, затрудняющие нормальное пользование²⁸⁸. Подобные утверждения встречаем и в работах других ученых²⁸⁹. Несомненно, суд при споре должен принимать во внимание действительно уважительные причины, например, невозможность продолжения работы, вероятность ухудшения состояния здоровья, а не общие неудобства, с которыми может быть связано изменение места жительства: отдаленность от центра, отсутствие вблизи торговых учреждений и т.п.

Нужно сказать, что судебная практика и раньше принимала во внимание те осложнения, которые могут возникнуть для граждан при переселении их в другое жилое помещение, например, значительное удаление от места работы или места проживания близких людей, нуждающихся в заботе, особенно если затруднено пользование транспортом, и др.²⁹⁰.

Равноценность, как видно из анализа положений Жилищного кодекса РФ, применительно к договору социального найма проявляется только относительно размера жилых помещений. Тип дома, район, планировка, этаж не учитываются законодателем при определении требований к предоставляемому взамен жилому помещению. На наш взгляд, недостаток принятого ЖК РФ в этой части состоит в том, что нет ясности в нормативах предоставляемого жилья. Если граждане проживали в жилом помещении, не соответствующем норме предоставления, либо, наоборот, размер прежнего жилья превышал нормативы предоставления, каким должно быть предоставляемое жилое помещение? В ст. 89 ЖК РФ говорится лишь о соответствии жилого помещения **установленным требованиям** и о равнозначности по размеру (общей площади) ранее занимаемому жилому помещению, в том числе указывается на соответствие в разновидностях жилых помещений: квартира, количество комнат. Системный анализ норм ЖК

²⁸⁸ См.: Ватман Д.П. Указ. соч. – С. 22.

²⁸⁹ См.: Никитюк П.С. Жилищное право. – Кишинев: Штиница, 1985. – С. 157; Дятлов П.Н. Указ. соч. – С. 151-153 и др.

²⁹⁰ См.: Постановление президиума Горьковского областного суда (извлечение) // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. – 1980. – № 2.

РФ, а в частности, ч. 1 и ч. 3 ст. 51 ЖК РФ, позволяет прийти к выводу, что законодатель различает понятия «установленные требования», отождествляя их только с санитарными и техническими требованиями, и «размер» жилого помещения. В этой связи мы не можем понимать под формулировкой «установленные требования» соответствие предоставляемого жилого помещения норме предоставления. В ст. 96 ЖК РСФСР в отличие от ныне действующего законодательства четко определялись размеры предоставляемого жилого помещения: во-первых, в пределах установленных в законе нормативов (так как специально указывалось на ст. ст. 40, 41 ЖК РСФСР, которые содержали требования к размеру жилого помещения) и, во-вторых, не менее ранее занимаемого жилого помещения, но не более установленной нормы жилой площади на каждого члена семьи (ст. 38 ЖК РСФСР).

Настоящие же условия могут быть благом для обладателей благоустроенных и превышающих норму предоставления жилых помещений, но негативно отразятся на тех, у кого неудовлетворительные прежние жилищные условия. Особенно пагубно это скажется на положении малоимущих нуждающихся в жилых помещениях граждан: они по-прежнему будут относиться к указанной категории, ожидая последующего улучшения жилищных условий и затем переселяясь вновь.

Кроме того, из ст. 89 ЖК РФ следует, что возможно предоставление комнаты, несмотря на то, что в ст. 57 ЖК РФ в качестве требований к предоставляемому по договору социального найма жилому помещению указывается именно на предоставление квартиры и только в одном исключительном случае (но не в данной ситуации) – комнаты (ст. 59 ЖК РФ).

Соотношение размеров предоставляемых нанимателю подсобных помещений и мест общего пользования (кухни, коридоры, кладовки и т.д.) не зависит от размера аналогичных помещений, находящихся в сносимом доме. Более того, нормами права вообще не установлены минимальные размеры площади подсобных помещений, которые должны предоставляться выселяемому в новом помещении. Учет таких требований привел бы к значительным затруднениям в подборе

жилых помещений, поэтому их отсутствие в законодательстве вполне справедливо, чего нельзя сказать о размере жилой площади. Переход на нормативы, измеряемые в общей площади, не может не сказаться на положении выселяемых граждан. Проблема соотношения общей и жилой площади в связи с принятием ЖК РФ остро встает не только для анализируемого нами случая. Чтобы не выходить за рамки исследования, попробуем разрешить ее только применительно к случаям выселения в связи со сносом жилого дома. В законодательстве отсутствуют правовые механизмы защиты прав граждан, размер жилой площади которых при выселении может значительно уменьшиться, при этом общая площадь будет соответствовать ранее занимаемой. Очевидно, необходимо законодательно указать на примерное сохранение прежнего соотношения общей и жилой площади путем закрепления в ст. 89 ЖК РФ следующей формулировки «равнозначным по общей площади и соразмерным по жилой ранее занимаемому жилому помещению».

Таким образом, учитывая все выше сказанное, жилое помещение, предоставляемое в случае сноса жилого дома нанимателю по договору социального найма, должно отвечать, на наш взгляд, следующим требованиям: быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, равнозначным изымаемому помещению по общей площади и соразмерным по жилой с учетом количества комнат, но не менее нормы предоставления.

При предоставлении другого благоустроенного жилого помещения необходимо учитывать право нанимателя или членов его семьи на льготные нормы предоставления (ч.3 ст. 50 ЖК РФ) либо право на предоставление жилого помещения свыше нормы предоставления (ч.2 ст. 58 ЖК РФ). В первом случае предоставляемое жилое помещение должно бесспорно отвечать установленным в законе требованиям. Во втором – следует исходить из того, пользовались ли фактически льготной площадью выселяемые граждане. Если этот факт имел место, следует обязательно учитывать льготную площадь при предоставлении, особенно, если речь идет об отдельной комнате. Полагаем,

что замена комнаты дополнительными метрами недопустима, ибо может привести к ущемлению прав обладателя комнаты и невозможности совместного проживания. Если же такие лица имели жилое помещение по норме предоставления, наймодатель должен руководствоваться положениями законодательства об обязательном либо факультативном порядке предоставления жилого помещения сверх нормы предоставления именно для этой категории граждан.

По ранее действовавшему законодательству необходимость в обеспечении площадью сверх установленных нормативов рассматривалась в рамках института «дополнительной площади». Вопросы реализации права на дополнительную площадь при выселении в связи со сносом жилых домов не раз возникали в судебной практике. Так, судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ удовлетворила протест заместителя Председателя Верховного Суда РФ об отмене решения Лискинского районного суда от 2.12.1997 (оставленным без изменения определением судебной коллегией по гражданским делам Воронежского областного суда) о выселении семьи Захаровых в двухкомнатную квартиру без учета их права на дополнительную площадь в связи с тем, что Захаровы фактически не пользовались такой площадью, потому и не имеют права на нее претендовать. Судебная коллегия Верховного Суда РФ указала, что суд не учел ряда обстоятельств, заслуживающих внимания, в частности, в составе семьи Захаровых имеются больные, страдающие тяжелой формой хронического заболевания, что должно обязательно учитываться при выселении в связи с необходимостью сноса дома²⁹¹. Думается, что отсутствие четкого правового регулирования в настоящее время может привести к затруднениям в правоприменительной деятельности.

В связи с тем, что члены семьи нанимателя по договору социального найма обладают равными с ним правами, изложенные нами правила в равной мере распространяются на них. При определении раз-

²⁹¹ Обзор судебной практики Верховного Суда РФ по гражданским делам от 19.07.1999 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1999. – № 8.

мера и иных характеристик предоставляемого жилого помещения следует помнить о временно отсутствующих гражданах, права которых в соответствии со ст. 71 ЖК РФ не изменяются в связи с таким отсутствием. Применительно к сказанному показательным является следующий пример: Казаков С.А. обратился в суд с иском к ООО «Волгастрой» о предоставлении жилого помещения, указав, что является нанимателем комнаты по адресу г. Самара, ул. Межевая, 6. После возвращения из мест лишения свободы в 2004 году ему стало известно, что жилой дом, где он ранее проживал, снесен. В связи с тем, что Казаков был осужден в июле 2003 г., право на жилое помещение он не утратил, и потому в соответствии с жилищным законодательством ему должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение. Требования Казакова С.А. удовлетворены. Судебная коллегия по гражданским делам Самарского областного суда оставила решение районного суда в отношении Казакова С.А. без изменения²⁹².

Нанимателю в соответствии с положениями жилищного законодательства должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение именно по договору социального найма, а не в собственность. Организация (застройщик, инвестор) не может этого сделать по причине того, что основанием предоставления другого благоустроенного жилого помещения выступает административный акт (ст. 86 ЖК РФ). Нередко встречаются нарушения действующего законодательства: квартиры бывшим нанимателям предоставляются на праве собственности. Обусловлено это тем, что обязанность по предоставлению возмещения на практике возлагается на организацию-застройщика (инвестора), которая только таким образом может оформить прекращение жилищного правоотношения²⁹³.

²⁹² Определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 14.07.2005 // Дело № 05-2794.

²⁹³ См., например: Решение Октябрьского районного суда г. Самары от 17.08.2004 // Дело №2-3221/04 и др.

В литературе применительно к указанной ситуации подчеркивается необходимость сохранения режима прежнего и нового жилья²⁹⁴. Представляется, что это справедливые предложения. Изменение правового режима сносимого и предоставляемого объекта, с нашей точки зрения, приведет к необоснованному нарушению прав публичного образования как собственника таких жилых помещений. Предоставив жилые помещения по договору социального найма, публичное образование сохраняет за собой эти помещения и при их возможном освобождении может предоставить другим лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Поэтому в этой части нет необходимости изменять положения действующего законодательства.

Отметим также, что бывшие члены семьи нанимателя, продолжающие проживать в жилом помещении, сохраняют те же права на жилое помещение, что и члены семьи, а потому последствия сноса жилых домов для них будут аналогичными.

В каждом конкретном случае при выявлении лиц, имеющих право на предоставление возмещения, необходимо учитывать, что регистрация по месту жительства лишь предполагает наличие права на жилое помещение²⁹⁵. Она является важным, но не единственным доказательством права на жилую площадь. Эта презумпция может быть опровергнута в судебном порядке²⁹⁶. В ряде случаев отсутствие регистрации может иметь место по уважительным и не зависящим от нанимателя или наймодателя причинам, и наоборот.

Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, вправе требовать предоставления им отдельного жилого помещения,

²⁹⁴ См.: Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Указ. соч. – С. 81.

²⁹⁵ См.: Об утверждении правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию: Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 (ред. от 22.12.2004) // СЗ РФ. – 24.07.1995. – № 30. – Ст. 2939.

²⁹⁶ См.: Определения судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 1.02.2005 // Дело № 05-414; от 15.02.2005 // Дело № 05-774; от 15.03.2005 // Дело № 05-1070 и др.

если они таким помещением не пользовались и не производили в соответствии с ранее действовавшим законодательством раздела жилого помещения.

Вопрос о выселении нанимателей специализированных жилых помещений вызывает значительные трудности. Поскольку граждане выселяются не по причине прекращения трудовых отношений или по иным, характерным для специализированного фонда основаниям, отдельных положений о последствиях сноса для таких помещений законодательство не предусматривает. Распространение на них правил, регулирующих последствия сноса жилых помещений, принадлежащих гражданам по договору социального найма, представляется нецелесообразным исходя из специфики указанных отношений.

В литературе встречаются предложения по решению исследуемой проблемы. Так, с точки зрения Ю.П. Свита, в результате прекращения договора найма специализированного жилого помещения в связи со сносом дома действует общее правило о необходимости предоставить другое благоустроенное жилое помещение, однако автор не указывает на его правовой режим²⁹⁷. По мнению П. Н. Дятлова, выселяемым из служебных жилых помещений должно быть предоставлено другое служебное жилое помещение, а вот в случае выселения из общежития предоставляться должно другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма²⁹⁸.

На наш взгляд, данный вопрос требует специального законодательного закрепления, тем более что отсутствие четких положений вызывает трудности в правоприменительной практике²⁹⁹. Поскольку специализированный фонд выполняет наряду с обеспечением проживания и другие вспомогательные функции, нам видится, что предоставляемое жилое помещение должно сохранять прежний правовой режим.

²⁹⁷ См.: Свит Ю.П. Указ. соч. – С. 8.

²⁹⁸ См.: Дятлов П.Н. Указ. соч. – С. 135-137.

²⁹⁹ См.: Определения судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда РФ от 4.04.2005 // Дело № 05-1458; от 11.04.2005 // Дело № 05-1614 и др.

Поднаниматели, члены семьи нанимателя специализированного жилого помещения, члены семьи члена жилищного (жилищно-строительного) кооператива, полностью не выплатившего паевого взноса, наниматели в домах жилищных (жилищно-строительных) кооперативов, временные жильцы, опекуны, попечители, подопечные, лица, связанные с собственником (нанимателем) трудовыми отношениями и проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, самостоятельных прав на жилое помещение не имеют. В связи с этим, в случае сноса жилого дома их права в отношении жилого помещения прекращаются без предоставления таким лицам какого-либо возмещения. В случае отказа освободить жилое помещения перечисленные лица подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Право пользоваться предоставленным нанимателю или собственнику жилым помещением у перечисленных лиц может возникнуть по желанию самого собственника, нанимателя либо по основаниям, предусмотренным в законе. Например, лица, состоящие с собственником или нанимателем квартиры в трудовых отношениях, которые не прекратились на момент изъятия жилого помещения, как правило, будут вселены собственником (нанимателем) в предоставленное взамен жилое помещение, но по-прежнему без приобретения самостоятельных прав на него. Согласно п.2 ст. 36 ГК РФ опекуны и попечители несовершеннолетних граждан обязаны проживать совместно со своими подопечными, поэтому они в целях исполнения своих обязанностей также могут вселиться в предоставленное собственнику или нанимателю взамен жилое помещение или вселить его к себе. Однако, не может быть выселено без предоставления другого жилого помещения лицо, ранее поселившееся в качестве члена семьи нанимателя и назначенное впоследствии его опекуном, поскольку самостоятельное право на жилую площадь этим лицом было приобретено еще до назначения его опекуном, либо возможна ситуация приобретения опекуном, попечителем (подопечным) статуса члена семьи в последующем. В рассмотренном случае при определении последствий прекра-

щения прав указанных лиц следует руководствоваться положениями законодательства о членах семьи нанимателя жилого помещения.

Эта проблема нашла свое отражение и в судебной практике. Представитель Горьковского ГРЭС в связи со смертью одинокого нанимателя и прекращением договора найма обратилась в суд с иском о выселении Д. из однокомнатной квартиры, в которую она вселились в качестве попечителя нанимателя квартиры Б. Решением Балахнинского городского народного суда Горьковской области иск удовлетворен. Судебная коллегия Горьковского областного суда решение оставила без изменения. Президиум Горьковского областного суда удовлетворил протест заместителя Председателя Верховного Суда РСФСР об отмене принятых решений в связи с тем, что ответчица и члены ее семьи приобрели самостоятельное право на жилое помещение и не имеют другого места жительства. Ответчица утверждала, что она проживала с нанимателем одной семьей, содержала и заботилась о ней. При новом рассмотрении дела народному суду следует всесторонне и объективно исследовать фактические обстоятельства и действительные взаимоотношения сторон, истребовать необходимые доказательства³⁰⁰.

Существует ряд трудностей при определении правовых последствий прекращения договоров коммерческого найма, договора аренды и договора ссуды в связи со сносом жилого дома. Такие последствия специально не предусмотрены в гражданском законодательстве. Исходя из того, что уничтожение объекта может быть вызвано как нуждами самого собственника, так и других лиц, вопрос о последствиях должен решаться следующим образом. Если указанные договоры заключены непосредственно с публичным образованием, то справедливо возложить на собственника в этом случае обязанность возместить пользователям понесенные ими убытки. Таким же образом, например, решает проблему изъятия земельных участков Земельный кодекс РФ

³⁰⁰ Постановление президиума Горьковского областного суда (извлечение) // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. – 1983. – № 1.

(ст. 57). В частном жилищном фонде собственник жилого помещения может самостоятельно принять решение о сносе жилого дома, например, в связи с его непригодностью. В этом случае речь идет о досрочном расторжении договора по его инициативе, что также влечет необходимость возместить пользователям убытки. В частном жилищном фонде при сносе дома по причине изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд права пользователей жилыми помещениями прекращаются по обстоятельствам, не зависящим от собственника, поэтому прекращение договора не должно влечь для него обязанности по возмещению убытков этим лицам в связи с досрочным прекращением отношений.

Сложен и интересен вопрос о последствиях сноса кооперативного жилого дома, в котором проживают члены жилищного (жилищно-строительного) кооператива, полностью не внесшие свой паевой взнос. Так, в соответствии со ст. 134 ЖК РФ в случае сноса дома к выселяемым из него членам кооператива вместе с совместно проживающими с ними членами их семей применяются правила ст. 32 и ст. 86 ЖК РФ соответственно для членов жилищного кооператива, выплативших и не выплативших пай. И если применительно к собственникам жилых помещений – членам кооператива обозначенный подход законодателя не вызывает возражений, то в отношении членов кооператива, не выплативших полностью паевой взнос, он вызывает некоторые затруднения. Дело в том, что статья 86 ЖК РФ содержит указание на предоставление взамен сносимого другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма, что совершенно не применимо к членам кооператива, проживающим в частном жилищном фонде, принадлежащем кооперативу.

Предлагаем закрепить несколько иных вариантов и внести изменения в ст. 134 ЖК РФ. По желанию член кооператива получает обратно паевой взнос либо вносит его недостающую часть, и соответственно ему как собственнику выплачивается выкупная цена или предоставляется другое равноценное жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену. Другой вариант заключается в предос-

тавлении равноценных жилых помещений самому кооперативу, которые будут переданы им своим членам с сохранением за ними обязательств по дальнейшей выплате недостающей части паевых взносов.

Права сервитутных пользователей прекращаются без возмещения им каких-либо убытков со стороны собственника. В отношении нового жилого помещения такие права возникают только в случае необходимости. Если сервитут носил возмездный характер, следует произвести расчеты на момент его прекращения.

Последствия сноса жилого дома для залогодержателя прямо предусмотрены в ст. 41 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», регулирующей последствия принудительного изъятия государством заложенного имущества. В названном случае ипотека распространяется на предоставленное взамен имущество либо залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своих требований из суммы причитающегося залогодателю возмещения. Кроме того, залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены правами, предусмотренными ч.1 п.1 ст. 41 Закона, вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на имущество, предоставленное залогодателю вместо изъятых.

Граждане и организации должны осуществлять жилищное строительство в строгом соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства. В случае нарушения установленных правил построенный объект квалифицируется как самовольная постройка (ст. 222 ГК РФ), право собственности на него не возникает, а значит, нет необходимости предоставлять возмещение в случаях сноса самовольных построек. Самовольным считается строительство объекта при наличии одного из следующих условий: нарушение порядка отвода земельного участка или его целевого назначения; отсутствие необходимых разрешений на строительство (хотя бы одного из них); существенное нарушение строительных норм и правил (ст. 222 ГК РФ). Самовольная постройка препятствует надлежащему использованию земли, затрагивает имущественные и личные неимущественные

права других лиц (жизнь, здоровье), мешает осуществлению планов застройки, именно поэтому государство нетерпимо относится к таким правонарушениям³⁰¹. Последствия сноса самовольной постройки не могут быть приравнены к последствиям сноса жилого дома.

Вместе с тем, ст. 222 ГК РФ допускает возможность признания права собственности на самовольную постройку в судебном порядке, что позволяет исключить необоснованный снос постройки, отвечающей установленным требованиям. Вступившее в законную силу судебное решение о признании права собственности на самовольную постройку является основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В случае, если такое решение имело место, применимы исследуемые нами применительно к собственникам последствия сноса жилых домов.

Ранее судебная практика допускала случаи предоставления жилых помещений лицам, занимающим самовольные постройки, подлежащие сносу при условии, что данная постройка – их единственное пригодное для проживания жилое помещение и органами местного самоуправления не принимались решения, содержащие требования о сносе такого объекта³⁰².

³⁰¹ Возможность квалификации объекта самовольной постройки в качестве недвижимого имущества зависит от изложенных нами ранее точек зрения на критерии отнесения имущества к недвижимости. Если использовать предлагаемый в литературе юридический критерий, то самовольную постройку нельзя отнести к недвижимому имуществу (см.: Козырь О.М. Указ. соч. – С. 276-279; Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности (комментарий ГК РФ). – С. 5; Толчеев Н. Признание судом права собственности на самовольную постройку // Российская юстиция. – 2003. – № 5. – С. 32 и др.). Однако использование иного фактического критерия дает возможность квалифицировать самовольную постройку в качестве недвижимого имущества (см.: Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. – 2-е изд., стереотипное. – М.: Статут. – С. 238-242; Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под ред. П.В. Крашенинникова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: СПАРК, 2001. – С. 15).

³⁰² См.: О применении законодательства при разрешении судами споров, связанных со сносом принадлежащих гражданам домов в связи с изъятием земельных участков для государ-

Некоторые авторы также высказывались о необходимости предоставления жилых помещений в случае сноса гражданам, занимающим самовольные постройки и не имеющим другого жилья³⁰³.

Думается, что названные лица не имеют права на предоставление возмещения в какой бы то ни было форме. Подтверждением указанных выводов служит и Определение Конституционного Суда РФ, вынесенного по жалобе гражданина Лежнева В.З., оспаривавшего конституционность п.2 ст. 222 ГК РФ, в связи с тем, что по решению Ленинского районного суда г. Уфы ему было отказано в предоставлении возмещения за снос администрацией Ленинского района г. Уфы самовольно возведенного объекта. Конституционный Суд РФ указал, что закрепленные в ст. 35 и ст. 40 Конституции РФ гарантии права собственности и права на жилище предоставляются лишь в отношении того имущества, которое принадлежит соответствующему субъекту на законных основаниях³⁰⁴.

При совершении действий по уничтожению объекта при отсутствии установленных в законе оснований или с нарушением установленного порядка, в отличие от изъятия на законном основании, будут применяться нормы гражданского законодательства о возмещении вреда. К такому выводу можно прийти, анализируя существующий в такой ситуации юридический состав. В случае, когда порядок накопления фактов в составе имеет юридическое значение, правовое последствие не должно наступить, если этот порядок нарушен. По справедливому утверждению В.Б. Исакова, «прямое регулирование нарушений в законе – наилучшее решение проблемы. Однако все нарушения урегулировать невозможно. Как говорит пословица: «истина одна, ошибки неисчерпаемы». Поэтому вопрос о юридическом значении

ственных или общественных нужд: Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 16.08.1984 №17 (п.6) // Бюллетень Верховного Суда СССР. – 1984. – № 5.

³⁰³ См.: Чевский И.Д. Указ. соч. – С. 41; Исафилов И. Правовая природа вещных прав на жилые помещения // Хозяйство и право. – 1999. – № 2. – С. 96.

³⁰⁴ Определение Конституционного Суда РФ от 25.03.2004 № 85-0 // Правовая база «Консультант-Плюс»: Версия Проф.

нарушений в составах в значительной части решается правоприменительными органами»³⁰⁵.

Исаковым В.Б. проведена классификация нарушений по ряду критериев. По юридической значимости он делит нарушения в фактическом составе на существенные и несущественные и выделяет общие принципы, позволяющие их разграничить. Под существенными им понимаются, во-первых, нарушения, названные в качестве таковых в законе и, во-вторых, искажающие состав в такой степени, что он становится несовместимым с целями, которые преследует правовая норма.

В зависимости от места в структуре фактического состава выделяются нарушения в самих элементах и нарушения в способе их связи. Элемент состава может быть дефектным по различным причинам, например, нарушение формы, содержания и процедуры издания актов управления, нецелесообразность акта и другие основания.

По моменту обнаружения нарушения в составе делятся на обнаружившиеся до и после возникновения правового последствия.

Юридическая реакция на нарушения различается в зависимости от того, на какой стадии обнаружилось нарушение и является ли оно существенным. Соответственно есть три вида юридической реакции на нарушение в фактическом составе:

- а) невозникновение правовых последствий;
- б) возникновение из дефектного состава иного правового последствия;
- в) автоматическое наступление правовых последствий³⁰⁶.

Полагаем, что несущественные нарушения не повлияют на наступление правовых последствий. В случае же необоснованного сноса последствия, предусмотренные в ст. 32 ЖК РФ, связанные с изъятием жилых помещений, не наступают. При этом, если уничтожение объекта не было произведено, то лица сохраняют свои права на жилое помещение в неизменном виде. В случае же уничтожения объекта,

³⁰⁵ Исаков В.Б. Указ. соч. – С. 112.

³⁰⁶ Там же. – С. 113-122.

действия квалифицируются как правонарушение (причинение вреда имуществу) и наступают предусмотренные для таких случаев в законе последствия.

Проиллюстрируем эти выводы примерами из практики. Пушкинским горисполкомом вынесено решение о сносе части дома, принадлежащего гражданину Л., как самовольно построенного. В ходе судебного разбирательства было установлено, что постройка осуществлена в соответствии с необходимыми разрешениями и с соблюдением установленных норм, поэтому решение исполкома о сносе возведенной части дома необоснованно. В связи с этим Л. вправе требовать возмещения убытков, причиненных сносом. В состав убытков Л. включил не только стоимость уничтоженного недвижимого имущества, но и иного движимого и стройматериалов, находящихся в другой части дома, сохранность которых не была обеспечена ответчиком³⁰⁷. Аналогичная судебная практика сложилась и в Самарской области³⁰⁸.

Решение об изъятии могло быть принято надлежащим образом, но за ним не последовало соглашение о выкупе. Следует отметить, что правила о предоставлении жилых помещений или денежной компенсации в судебной практике получили распространительное толкование и применяются также в тех случаях, когда решение об изъятии принято, но дом еще не снесен, однако его собственник лишен реальной возможности владения, пользования и распоряжения домом. Так, Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ отменено постановление президиума Кировского областного суда, как нарушающее имущественные права истцов, семьи Юдиных. В определении указано, что хотя дом истцов семьи Юдиных после вынесенного решения об изъятии жилого помещения фактически снесен не был, но использовать его по назначению истцы не могли, так как он оказался в зоне строящихся гаражей. При таких обстоятельст-

³⁰⁷ Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР (извлечение) // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. – 1990. – № 12.

³⁰⁸ См., например: Решение Арбитражного суда Самарской области от 28.12.1998 // Дело № А55-185/98-35.

вах были нарушены имущественные права истцов, которым должно быть ответчиком АО «Белохолуницкий завод» предоставлено благоустроенное жилое помещение³⁰⁹.

Аналогичные выводы были сделаны судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ и по делу Иващенко, предъявившей иск в суд к Управлению Красноярской железной дороги. В связи с принятым решением об изъятии земельного участка и начатым строительством были нарушены водоснабжение и канализация дома истицы, снесены сарай и баня, сам дом хотя и не снесен, но находится в неудовлетворительном санитарном состоянии. В этой связи, как указано в Определении судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ, при новом рассмотрении дела суду необходимо решить вопрос о том, какое конкретно жилое помещение должно быть предоставлено истице³¹⁰.

С другой стороны, право собственности на жилое помещение могло уже перейти, а государственные нужды отпали, то есть какое-либо общественное мероприятие не состоялось. Дореволюционное законодательство на такой случай закрепляло специальное правило: охраняя интересы собственника, закон давал ему право на возврат отчуждаемой недвижимости, если предприятие не состоялось или прекратилось (т.Х, ч.1 ст. 590). Право это осуществлялось в виде выкупа-уплаты полученного вознаграждения (до 10 лет) и преимущественной покупки (по истечении 10 лет)³¹¹. Следовало бы воспользоваться дореволюционным опытом и предусмотреть в законодательстве возможность по желанию бывшего собственника возвратить ему изъятое жилое помещение и, разумеется, произвести с ним соответствующие расчеты.

³⁰⁹ Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 9.11.1995 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1996. – № 4.

³¹⁰ Обзор судебной практики Верховного Суда РФ по гражданским делам от 15.07.1998 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1998. – № 9.

³¹¹ См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907г.). – С. 212; Синайский В.И. Указ. соч. – С. 229.

Таким образом, в случае дефекта юридического состава мы не можем использовать предусмотренные в законодательстве последствия сноса жилых домов и должны искать иные правовые механизмы защиты нарушенных прав.

Библиографический список

1. Нормативные акты

1.1. Всеобщая декларация прав человека: принята резолюцией Генеральной Ассамблеи ООН от 10.12.1948 // Российская газета. – 5.04.1995.

1.2. Европейская Конвенция о защите прав человека и основных свобод от 04.11.1950 // СЗ РФ. – 08.01.2001. – № 2. – Ст. 163.

1.3. Конституция РФ: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с изм., внесенными Указом Президента РФ от 09.01.1996 № 20; от 10.02.96 № 173; от 09.06.2001 № 679; от 25.07.2003 № 841, Федеральным конституционным законом от 25.03.2004 № 1-ФКЗ; от 14.10.2005 № 6-ФКЗ; от 12.07.2006 № 2-ФКЗ; от 30.12.2006 № 6-ФКЗ) // Российская газета. – 25.12.1993. – № 237;

1.4. Гражданский кодекс РФ. Часть первая: от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 5.02.2007) // СЗ РФ. – 05.12.1994. – № 32. – Ст. 3301.

1.5. Гражданский кодекс РФ. Часть вторая: от 26.12.1996 № 14-ФЗ (ред. от 26.01.2007) // СЗ РФ. – 19.08.1996. – № 34. – Ст. 4025.

1.6. Гражданский кодекс РФ. Часть третья: от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 3.06.2006 с изм. от 29.12.2006) // СЗ РФ. – 03.12.2001. – № 49. -Ст. 4552.

1.7. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.12.2006) // СЗ РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть1). – Ст. 14.

1.8. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 24.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 29.12.2006) // СЗ РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть1). – Ст. 15.

1.9. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.12.2006) // СЗ РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть1). – Ст. 16.

1.10. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 28.02.2007) // СЗ РФ. – 29.10.2001. – № 44. – Ст. 4147.

1.11. О жилищных накопительных кооперативах: Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ (ред. от 16.10.2006) // СЗ РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть1). – Ст. 41.

1.12. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 18.12.2006) // СЗ РФ. – 20.07.1998. – № 29. – Ст. 3400.

1.13. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 5.02.2007) // СЗ РФ. – 03.08.1998. – № 31. – Ст. 3813.

1.14. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 18.12.2006) // СЗ РФ. – 28.07.1997. – № 30. – Ст. 3594.

1.15. Об исполнительном производстве: Федеральный закон от 21.07.1997 № 119-ФЗ (ред. от 3.11.2006) // СЗ РФ. – 28.07.1997. – № 30. – Ст. 3591.

1.16. Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения: Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 // СЗ РФ. -30.05.2005. – № 22. – Ст. 2126.

1.17. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 // СЗ РФ. – 06.02.2006. – № 6. – Ст. 702.

1.18. Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений: Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 // СЗ. – 06.02.2006. – № 6. – Ст. 697.

1.19. Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков землепользователей, землевладельцев, и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц: Постановление Правительства РФ от 7.05.2003 № 262 // СЗ РФ. – 12.05. 2003. – № 19. – Ст. 1843.

1.20. Об утверждении Положения об установлении запретных зон и запретных районов при арсеналах, базах и складах Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов: Постановление Правительства РФ от 17.02.2000 № 135 (ред. от 08.08.2003 № 475) // СЗ РФ. – 21.02.2000. – № 8. – Ст. 967.

1.21. Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 (ред. от 22.11.2006) // СЗ РФ. – 23.02.1998. – № 8. – Ст. 963.

1.22. Об утверждении правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию: Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 (ред. от 22.12.2004 № 825) // СЗ РФ. – 24.07.1995. – № 30. – Ст. 2939.

1.23. Положение по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания утверждено Приказом Министра ЖКХ РСФСР от 5.11.1985 № 529 (документ опубликован не был).

1.24. Жилищный кодекс республики Беларусь от 22.03.1999 № 248-3. – Мн.: Амалфея, 2005. – 80 с.

1.25. Жилищный кодекс РСФСР от 24.06.1983 (утратил силу) // Ведомости ВС РСФСР. – 1983. – № 26. – Ст. 883.

1.26. Об основах федеральной жилищной политики: Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1 (утратил силу) // Ведомости СНД и ВС РФ. – 21.01.1993. – № 3. – Ст. 99.

1.27. Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик, утв. Верховным Советом СССР от 31.05.1991 № 2211-1 (утратили силу) // Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. – 26.06.1991. – № 26. – Ст. 733.

1.28. О порядке и условиях расчетов, связанных со сносом, переносом и восстановлением жилых домов, строений и устройств, находящихся в личной собственности граждан: Инструкция Госстроя

СССР, Минфина СССР, Госбанка СССР, Стройбанка СССР от 29.12.1984 № 72-Д (документ опубликован не был).

1.29. О гарантиях города Москвы лицам, освобождающим жилые помещения: Закон г. Москвы от 9.09.1998 № 21-73 (с изм. от 22.12.2004) // Правовая база «Консультант-Плюс»: Регион.

1.30. О временном порядке сноса (переноса) жилых домов, исключения из жилищного фонда и порядке передачи бесхозных недвижимых вещей: Постановление губернатора Вологодской области от 22.04.1998 № 331(утратил силу) // Правовая база «Консультант-Плюс»: Регион.

1.31. О порядке сноса непригодных для проживания муниципальных жилых домов: Решение Владимирского городского совета народных депутатов от 23.09.2003 № 215 (утратил силу) // Правовая база «Консультант-Плюс»: Регион.

1.32. Об утверждении городской целевой программы «Переселение граждан из ветхого аварийного жилищного фонда в городе Самаре» на 2003-2010 годы: Постановление Самарской городской думы от 24.04.2003 № 232 (ред. от 25.05.2006) // Самарская газета. – 16.05.2003. – № 86-87.

2. Монографии

2.1. Агарков М.М. Избранные труды по гражданскому праву: В 2 т. Т. 1 / М.М. Агарков. – М.: Центр ЮрИнфоР, 2002. – 490 с.

2.2. Алексеев С.С. Общая теория права: В 2 т. Т. 2 / С.С. Алексеев. – М.: Юридическая литература, 1982. – 360 с.

2.3. Аскназий С.И. Жилищное право / С.И. Аскназий, И.Л. Брауде, А.И. Пергамент. – М.: Госюриздат, 1956. – 232 с.

2.4. Бакирова Е.Ю. Юридические факты в современном жилищном праве / Е.Ю. Бакирова. – М.: Прометей МПГУ, 2006. – 232 с.

2.5. Богданов Е.В. Право на жилище / Е.В. Богданов. – Мн.: Университетское, 1990. – 160 с.

2.6. Брагинский М.И. Договорное право. Кн. 1: Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – 2-е изд., 6-й завод. – М.: Статут, 2003. – 848 с.

2.7. Брагинский М.И. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – 5-й завод. – М.: Статут, 2003. – 800 с.

2.8. Брагинский М.И. Договорное право. Кн. 3: Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – 3-й завод. – М.: Статут, 2003. – 1055 с.

2.9. Ватман Д.П. Рассмотрение дел о выселении / Д.П. Ватман. – М.: Юридическая литература, 1974. – 80 с.

2.10. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность в СССР / А.В. Венедиктов. – М.; Л.: Издание Академии наук СССР, 1948. – 840 с.

2.11. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг / В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1999. – 299 с.

2.12. Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды / В.В. Витрянский. – 2-изд., стереотипное. – М.: Статут, 2001. – 284 с.

2.13. Гавзе Ф.И. Обязательственное право. (Общие положения) / Ф.И. Гавзе. – Минск: Издательство БГУ, 1968. – 127 с.

2.14. Гаджиев Г.А. Конституционные принципы рыночной экономики (Развитие основ гражданского права в решениях Конституционного Суда Российской Федерации) / Г.А. Гаджиев. – М.: Юристъ, 2002. – 286 с.

2.15. Гайдук А.С. Неприкосновенность собственности как принцип современного гражданского права России / А.С. Гайдук, А.А. Киселев. – М.: Юрист, 2004. – 192 с.

2.16. Генкин Д.М. Право собственности в СССР / Д.М. Генкин. – М.: Госюриздат, 1961. – 223 с.

2.17. Гонгало Б.М. Учение об обеспечении обязательств / Б.М. Гонгало. – М.: Статут, 2002. – 222 с.

2.18. Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства / В.П. Грибанов. – М.: Знание, 1983. – 192 с.

2.19. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав / В.П. Грибанов. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2001. – 411 с.

2.20. Дедов Д.И. Соразмерность ограничения свободы предпринимательства / Д.И. Дедов. – М.: Юристъ, 2002. – 187 с.

2.21. Донцов С.Е. Возмещение вреда по советскому законодательству / С.Е. Донцов, В.В. Глянцев. – М.: Юридическая литература, 1990. – 272 с.

2.22. Дятлов П.Н. Правовые вопросы сноса домов при капитальном строительстве / П.Н. Дятлов. – 2-е изд., перераб. и доп. – Киев: Будивельник, 1977. – 216 с.

2.23. Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права» / О.С. Иоффе. – М.: Статут, 2000. – 777 с.

2.24. Иоффе О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. – М.: Юридическая литература, 1975. – 880 с.

2.25. Исаков В.Б. Фактический состав в механизме правового регулирования / В.Б. Исаков. – Саратов: Издательство Саратовского университета, 1980. – 128 с.

2.26. Кабытов Н.П. Гражданско-правовые коллизии: выкуп земельного участка / Н.П. Кабытов Т.И. Хмелева. – Самара: Самарский университет, 2005. – 140 с.

2.27. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения / В.П. Камышанский. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2000. – 303 с.

2.28. Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве / О.А. Красавчиков. – М.: Госюриздат, 1958. – 184 с.

2.29. Мальгинова А.И. Договор жилищного найма и жилищные права граждан / А.И. Мальгинова, П.Г. Соловьев – М.: Издательство Министерства коммунального хозяйства РСФСР, 1951. – 62 с.

2.30. Маслов В.Ф. Защита жилищных прав граждан / В.Ф. Маслов. – Харьков: Изд-во Харьковского университета, 1970. – 208 с.

2.31. Матвеев Г.К. Основания гражданско-правовой ответственности / Г.К. Матвеев. – М.: Юридическая литература, 1970. – 312 с.

2.32. Маттеи У. Основные положения права собственности / У. Маттеи, Е.А. Суханов. – М.: Юристъ, 1999. – 384 с.

2.33. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2-х ч. Ч. 2 / Д.И. Мейер. – по испр. и доп. 8-му изд., 1902. – М.: Статут, 1997. – 455 с.

2.34. Мозолин В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике / В.П. Мозолин. – М.: Институт государства и права РАН, 1992. – 176 с.

2.35. Новицкий И.Б. Общее учение об обязательстве / И.Б. Новицкий, Л.А. Лунц. – М.: Госюриздат, 1950. – 416 с.

2.36. Новоселов В.И. Законность актов органов управления / В.И. Новоселов. – М.: Юридическая литература, 1968. – 108 с.

2.37. Ойгензихт В.А. Нетипичные договорные отношения в гражданском праве / В.А. Ойгензихт. – Душанбе: Издательство Таджикского университета, 1984. – 128 с.

2.38. Пандаков К.Г. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика / К.Г. Пандаков, А.Е. Черноморец. – Саратов, 2003. – 372 с.

2.39. Перепелкина Н.В. Гражданско-правовые вопросы приватизации жилых помещений в Российской Федерации / Н.В. Перепелкина. – Саратов: Изд-во Саратовского ун-та, 2003. – 164 с.

2.40. Поваров Ю.С. Предприятие как объект гражданских прав / Ю.С. Поваров. – Самара: Самарский университет, 2002. – 176 с.

2.41. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. – М.: Статут, 1998. – 353 с.

2.42. Рамзаев П.В. Права граждан при изъятии земель и сносе домов / П.В. Рамзаев. – М.: Юридическая литература, 1974. – 104 с.

2.43. Рихтер И. Судебная практика по административному праву / И. Рихтер, Г.Ф. Шупперт. – М.: Юристъ, 2000. – 604 с.

2.44. Сарбаш С.В. Исполнение договорного обязательства / С.В. Сарбаш. – М.: Статут, 2005. – 636 с.

2.45. Седугин П.И. Право на жилище в СССР / П.И. Седугин. – М.: Юридическая литература, 1983. – 224 с.

2.46. Синайский В.И. Русское гражданское право / В.И. Синайский. – М.: Статут, 2002. – 638 с.

2.47. Скрипко В.Р. Охрана жилищных прав граждан / В.Р. Скрипко. – М.: Госюриздат, 1959. – 70 с.

2.48. Тархов В.А. Собственность и право собственности / В.А. Тархов, В.А. Рыбаков. – 2-е изд. – М.: Юрист, 2002. – 248 с.

2.49. Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении / Р.О. Халфина. – М.: Юридическая литература, 1974. – 352 с.

2.50. Чаркин С.А. Динамика отношений по социальному найму жилого помещения (вопросы теории и практики) / С.А. Чаркин. – Волгоград: Панорама, 2006. – 144 с.

2.51. Чевский И.Д. Гарантии и компенсации гражданам при изъятии земель / И.Д. Чевский. – М.: Юридическая литература, 1971. – 88 с.

2.52. Черепяхин Б.Б. Труды по гражданскому праву / Б.Б. Черепяхин. – М.: Статут, 2001. – 479 с.

2.53. Чернов В.М. Понятие члена семьи нанимателя жилого помещения и характер его прав на жилую площадь / В.М. Чернов. – Томск: Издательство Томского университета, 1971. – 16 с.

2.54. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права / Г.Ф. Шершеневич. – Тула: Автограф, 2001. – 720 с.

2.55. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г.Ф. Шершеневич. – М.: СПАРК, 1995. – 556 с.

2.56. Явич Л.С. Общая теория права / Л.С. Явич. – Ленинград: Издательство Ленинградского университета, 1976. – 288 с.

2.57. John Alder General principles of constitutional and administrative law / John Alder. – fourth edition. – Great Britain: Palgrave macmillan, 2002. – 598 p.

2.58. Hartley T.C. The foundations of European community law: An introduction to the constitutional and administrative law of the European

community / Т. С. Hartley. – fifth edition. – Oxford: University press, 2003. – 493 p.

3. Комментарии законодательства. Учебники. Учебные и практические пособия. Словари

3.1. Андрианов И.И. Жилищное законодательство: Практические вопросы / И.И. Андрианов. – М.: Юридическая литература, 1988. – 384 с.

3.2. Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 1998. – 632 с.

3.3. Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т.2 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 1999. – 720 с.

3.4. Гражданское право: Учебник: В 2 т. Том II. Полутом 1 / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: БЕК, 2002. – 704 с.

3.5. Гражданское право: Учебник: В 2 т. Том II. Полутом 2 / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: БЕК, 2002. – 544 с.

3.6. Гражданское право: Учебник: В 4 т. Том I / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2004. – 720 с.

3.7. Гришаев С. П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру: Справочное пособие / С.П. Гришаев. – М.: БЕК, 1995. – 198 с.

3.8. Дождев Д.В. Римское частное право: Учебник для вузов / Д.В. Дождев. – М.: ИНФРА-М-НОРМА, 1997. – 704 с.

3.9. Емелькина И.А. Вещные права на жилые и нежилые помещения: приобретение и защита: Учеб. пособие / И.А. Емелькина. – М.: Юристъ, 2003. – 128 с.

3.10. Емелькина И.А. Право собственности и другие вещные права: Учеб. пособие / И.А. Емелькина. – Саранск: Изд-во Мордовского ун-та, 2003. – 236 с.

3.11. Жилищное законодательство: Комментарий / Под ред. В.Ф. Яковлева, П.И. Седугина. – М.: Юридическая литература, 1991. – 416 с.

3.12. Жилищные права граждан: Закон «Об основах федеральной жилищной политики»: Постатейный комментарий / Общая ред.

П.В. Крашенинникова. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1997. – 256 с.

3.13. Иоффе О.С. Советское гражданское право (курс лекций): Общая часть. Право собственности. Общее учение об обязательствах / О.С. Иоффе. – Л.: Издательство Ленинградского университета, 1958. – 511с.

3.14. Камышанский В.П. Реконструкция Краснодара: законность и целесообразность (проблемы соотношения): Учебное пособие / В.П. Камышанский. – Краснодар, 2006. – 125с.

3.15. Ким Е.П. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости: Практическое руководство / Е.П. Ким. – М.: Экспертное бюро-М, 1997. – 224 с.

3.16. Кириллов В.И. Логика: Учебник для юридических вузов / В.И. Кириллов, А.А. Старченко. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрист, 1998. – 265 с.

3.17. Кичихин А.Н. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / А.Н. Кичихин, И.Б. Марткович, Н.А. Щербакова. – М.: Юрист, 1997. – 440 с.

3.18. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат; Право и закон, 2003. – 976 с.

3.19. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Отв. ред. О.Н. Садилов. – 2-е изд. испр. и доп. – М.: ИНФРА-М –НОРМА, 1997. – 800 с.

3.20. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части первой / Отв. ред. О.Н. Садилов. – М.: Юринформцентр, 1995. – 448 с.

3.21. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. О.А. Городова. – М.: Проспект, 2005. – 320 с.

3.22. Конституции зарубежных государств: Учебное пособие / Сост. В.В. Маклаков. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2003. – 624 с.

3.23. Крашенинников П.В. Жилищное право: Учебник / П.В. Крашенинников. – 4-е изд., перераб. и доп. с учетом нового Жилищного кодекса РФ. – М.: Статут, 2005. – 317 с.

3.24. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения / П.В. Крашенинников. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2002. – 446 с.

3.25. Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: Справочное пособие / В.Н. Литовкин. – М.: Профиздат, 1988. – 256 с.

3.26. Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / В.Н. Литовкин. – М.: Проспект, 2005. – 304 с.

3.27. Марткович И.Б. Жилищное право: закон и практика / И.Б. Марткович. – М.: Юридическая литература, 1990. – 320 с.

3.28. Никитюк П.С. Жилищное право / П.С. Никитюк. – Кишинев: Штиница, 1985. – 256 с.

3.29. Новицкий И.Б. Римское право: Учебник для вузов / И.Б. Новицкий. – М.: ЗЕРЦАЛО-М, 2002. – 256 с.

3.30. Ожегов С.И. Толковый словарь русского языка: 80 000 слов и фразеологических выражений / С.И. Ожегов, Н.Ю. Шведова. – 4-е изд., доп. – М.: ИТИ Технологии, 2003. – 944 с.

3.31. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – 653 с.

3.32. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: СПАРК, 2001. – 266 с.

3.33. Санфилиппо Чезаре. Курс римского частного права: Учебник / Санфилиппо Чезаре. – М.: БЕК, 2002. – 400 с.

3.34. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов / П.И. Седугин. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: НОРМА, 2003. – 384 с.

3.35. Советское гражданское право: Учебник: В 2 ч. Часть I / Под ред. В.А. Рясенцева. – М.: Юридическая литература, 1986. – 560 с.

3.36. Титов А.А. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации / А.А. Титов. – М.: Юрайт-Издат, 2005. – 384 с.

3.37. Титов А.А. Новые способы получения жилья: Практическое пособие / А.А. Титов. – М.: Юрайт, 2000. – 392 с.

3.38. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие / Ю.К. Толстой. – М.: Пост-Фактум, 1996. – 128 с.

3.39. Толстой Ю.К. Новое советское жилищное законодательство / Ю.К. Толстой. – Л.: Знание, 1984. – 32 с.

3.40. Толстой Ю.К. Советское жилищное законодательство / Ю.К. Толстой. – Л.: Издательство Ленинградского университета, 1974. – 232 с.

3.41. Филимонов С.Л.. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ / С.Л. Филимонов, Г.Ф. Шешко. – М.: МЦФЭР, 2005. – 480 с.

3.42. Чигир В.Ф. Советское жилищное право / В.Ф. Чигир. – Минск: Вышэйш. школа, 1968. – 228 с.

3.43. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России: Учеб. пособие / Л.В. Щенникова. – М.: БЕК, 1996. – 200 с.

3.44. Эрделевский А.М. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / А.М. Эрделевский. – М.: Бек, 1999. – 224 с.

4. Научные статьи

4.1. Баринова Е. Вещные права – самостоятельная категория? / Е. Баринова // Хозяйство и право. – 2002. – № 8. – С. 28-39.

4.2. Богданов Е.В. Правовая природа пользования жилыми помещениями в домах жилищных (жилищно-строительных) кооперативов / Е.В. Богданов // Государство и право. – 1992. – № 12. – С. 46-53.

4.3. Богданов Е.В. Природа и сущность права граждан на жилище / Е.В. Богданов // Журнал российского права. – 2003. – № 4. – С. 21-29.

4.4. Богданов Е. В. Соотношение частного и публичного в гражданском законодательстве / Е.В. Богданов // Российская юстиция. – 2000. – № 4. – С. 23-24.

4.5. Бутырин А. Раздел жилого дома в судебном порядке: пределы применения технических норм / А. Бутырин, С. Лавренко // Российская юстиция. – 1997. – № 9. – С. 28-29.

4.6. Гараймович Д. А. Оценочные понятия в современном гражданском праве / Д.А. Гараймович // Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов / Ред. колл. С.С. Алексеев, Б.М. Гонгало, С.А. Степанов, Д.В. Мурзин. – М.: Статут, 2001. – С.130-157.

4.7. Гонгало Б.М. Изменение жилищного обязательства / Б.М. Гонгало // Актуальные проблемы жилищного права: Сборник памяти П.И. Седугина / Отв. ред. Е.С. Гетман, П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2003. – С. 21-49.

4.8. Демидова Г.С. Ограничения права собственности граждан на жилые помещения / Г.С. Демидова // Правоведение. – 2001. – № 5. – С. 64-71.

4.9. Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав / Л.Г. Ефимова // Государство и право. – 1998. – № 10. – С. 35-44.

4.10. Иванов А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ / А. Иванов // Хозяйство и право. – 2005. – № 6. – С. 87-99.

4.11. Иванова З.Д. Юридические факты и возникновение субъективных прав граждан / З.Д. Иванова // Советское государство и право. – 1980. – № 2. – С. 31-39.

4.12. Исрафилов И. Безвозмездное пользование недвижимым имуществом / И. Исрафилов // Законность. – 2000. – № 12. – С. 41-43.

4.13. Исрафилов И. Правовая природа вещных прав на жилые помещения / И. Исрафилов // Хозяйство и право. – 1999. – № 2. – С. 91-96.

4.14. Кабалкин А. Понятие и условия договора / А. Кабалкин // Российская юстиция. – 1996. – № 6. – С. 19-22.

4.15. Качанова В.В. К вопросу об объекте гражданских правоотношений / В.В. Качанова // Проблемы осуществления гражданских прав: Межвуз. сб. науч. трудов / Отв. ред. С.В. Мартышкин, Ю.С. Поваров, В.Д. Рузанова. – Самара: Самарский университет, 2002. – С. 64-77.

4.16. Козлова И.В. Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве РФ / И.В. Козлова // Правоведение. – 1998. – № 2. – С. 154-161.

4.17. Козырь О.М. Недвижимость в новом гражданском кодексе России / О.М. Козырь // Гражданский кодекс России. Проблемы. Тео-

рия. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. – С. 271-298.

4.18. Костюков С. Защита прав граждан на жилище / С. Костюков // Законность. – 2001. – № 6. – С. 43-45.

4.19. Красавчиков О.А. Гражданско-правовой договор: понятие, содержание и функции / О.А. Красавчиков // Антология уральской цивилистики. 1925-1989: Сборник статей. – М.: Статут, 2001. – С. 166-182.

4.20. Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа / О.А. Красавчиков // Основы советского жилищного законодательства: Межвузовский сб. науч. трудов / Отв. ред. О.А. Красавчиков. – Свердловск: УрГУ, 1981. – С. 9-25.

4.21. Крашенинников П.В. Субъекты права собственности и других вещных прав на жилые помещения / П.В. Крашенинников // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. – С. 298-306.

4.22. Кузьмина И. Понятие жилого помещения / И. Кузьмина // Российская юстиция. – 2001. – № 9. – С. 29-30.

4.23. Курбатов А.Я. Обеспечение баланса частных и публичных интересов – основная задача права на современном этапе / А.Я. Курбатов // Хозяйство и право. – 2001. – № 6. – С. 88-97.

4.24. Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство – соотношение с гражданским правом / В.Н. Литовкин // Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство / Ред. колл. Ю.П. Орловский, В.П. Кашепов, А.Ф. Ноздрачев и др. – М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, 1995. – С. 51-76.

4.25. Литовкин В.Н. Концепция развития жилищного законодательства / В.Н. Литовкин // Жилищное право. – 2004. – № 3. – С. 3-28.

4.26. Литовкин В.Н. Общественная система удовлетворения жилищных потребностей граждан / В.Н. Литовкин // Жилищное право. – 2004. – № 1. – С. 3-25.

4.27. Литовкин В.Н. Концепция развития гражданского законодательства / В.Н. Литовкин, В.А. Рахмилович, О.Н. Садиков // Журнал российского права. – 1999. – № 2. – С. 12-19.

4.28. Макаров С.Ю. Тенденции изменения правового статуса членов семьи собственника и нанимателя в свете обсуждения нового Жилищного кодекса России / С.Ю. Макаров // Жилищное право. – 2004. – № 4. – С. 33-38.

4.29. Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений / Т.А. Меркулова // Журнал российского права. – 2003. – № 2. – С. 128-135.

4.30. Нам К.В. Убытки и неустойка как формы договорной ответственности / К.В. Нам // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. М.И. Брагинского. – М.: Статут, 1999. – С. 330-379.

4.31. Нешатаева Т.Н. Соблюдение баланса публичного и частного интереса / Т.Н. Нешатаева, В.В. Старженецкий // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 4. – С. 110-118.

4.32. Ойгензихт В.А. Специфика регулирования некоторых гражданских правоотношений / В.А. Ойгензихт // Советское государство и право. – 1978. – № 3. – С. 44-52.

4.33. Пантелеенко В.А. К вопросу о понятии члена семьи в жилищном праве / В.А. Пантелеенко // Хозяйство. Право. Управление: Межвуз. науч. сб. / Отв. ред. Ю.Х. Калмыков. – Саратов: Издательство Саратовского ун-та, 1983. – С. 89-97.

4.34. Петров Е.Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости / Е.Ю. Петров // Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов / Ред. колл. С.С. Алексеев, Б.М. Гонгало, С.А. Степанов, Д.В. Мурзин. – Выпуск 2. – М.: Статут – Екатеринбург: Институт частного права, 2002. – С. 179-202.

4.35. Попондопуло В.Ф. Частное и публичное право как отрасли права / В.Ф. Попондопуло // Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов / Ред. колл. С.С. Алексеев, Б.М. Гонгало, С.А. Степанов, Д.В. Мурзин. – Выпуск 2. – М.: Статут – Екатеринбург: Институт частного права, 2002. – С. 17-40.

4.36. Потяркин Д.Е. Аренда жилого помещения / Д.Е. Потяркин // Журнал российского права. – 1999. – № 7-8. – С. 78-82.

4.37. Потяркин Д. Е. Выселение из жилого помещения / Д. Е. Потяркин // Законность. – 1999. – № 3. – С. 39-43.

4.38. Потяркин Д. Е. Компенсация за освобождаемое собственником жилое помещение в Москве / Д. Е. Потяркин // Законность. – 2001. – № 6. – С. 15-16.

4.39. Реутов С.И. Фактические составы в системе юридических фактов семейного права / С.И. Реутов // Вопросы совершенствования законодательства и правовой практики: Труды ВЮЗИ / Отв. ред. В.А. Рясенцев. – Том 41. – М.: Издательство ВЮЗИ, 1975. – С. 193-216.

4.40. Рузанова В.Д. Соотношение жилищного и гражданского законодательства в регулировании возмездного пользования жилыми помещениями / В.Д. Рузанова // Закон. – 2005. – № 3. – С. 22-24.

4.41. Садиков О.Н. Нетипичные институты в советском гражданском праве / О.Н. Садиков // Советское государство и право. – 1979. – № 2. – С. 32-39.

4.42. Свит Ю.П. Договор найма специализированного жилого помещения / Ю.П. Свит // Жилищное право. – 2005. – № 3. – С. 2-13.

4.43. Сенчищев В.И. Объект гражданского правоотношения / В.И. Сенчищев // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. М.И. Брагинского. – М.: Статут, 1999. – С. 109-160.

4.44. Сонин С. Споры о расторжении договора социального найма жилья / С. Сонин // Российская юстиция. – 2002. – № 3. – С. 25-27.

4.45. Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах / Е.А. Суханов // Хозяйство и право. – 1995. – № 6. – С. 29-46.

4.46. Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности (Комментарий ГК РФ) / Е.А. Суханов // Хозяйство и право. – 1998. – № 6. – С. 3-13.

4.47. Сыроедов Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество / Н.А. Сыроедов // Государство и право. – 1998. – № 8. – С. 90-97.

4.48. Титов А.А. Конституционные и законодательные основы права граждан на жилище / А.А. Титов // Жилищное право. – 2001. – № 3. – С. 3-13.

4.49. Тихомиров Ю.А. Договор как регулятор общественных отношений / Ю.А. Тихомиров // Правоведение. – 1990. – № 5. – С. 27-35.

4.50. Толчеев Н. Признание судом права собственности на самовольную постройку / Н. Толчеев // Российская юстиция. – 2003. – № 5. – С. 32-34.

4.51. Унина Е.В. О праве собственности граждан на жилое помещение / Е.В. Унина // Правоведение. – 1999. – № 1. – С. 265-266.

4.52. Усков О.Ю. Эволюция права на жилище (законодательство и доктрина) / О.Ю. Усков // Журнал российского права. – 2005. – № 8. – С. 38-52.

4.53. Хохлов В.А. О частном праве / В.А. Хохлов // Вестник кафедры гражданского и трудового права: Проблемы частного права / Под ред. В.А. Хохлова, А.Е. Пилецкого. – Вып.1. – Самара: Самарская государственная экономическая академия, 2000. – С. 4-13.

4.54. Хохлов С.А. Техника договорной работы / С.А. Хохлов // Антология уральской цивилистики. 1925-1989: Сборник статей. – М.: Статут, 2001. – С. 203-227.

4.55. Черепяхин Б.Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя / Б.Б. Черепяхин // Антология уральской цивилистики. 1925-1989: Сборник статей. – М.: Статут, 2001. – С. 242-289.

4.56. Чубаров В.В. Вопросы государственной регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним / В.В. Чубаров // Проблемы современного гражданского права: Сборник статей / Отв. ред. В.Н. Литовкин, В.А. Рахмилович. – М.: Городец, 2000. – С. 145-172.

4.57. Шешко Г.Ф. Регулирование жилищных отношений: проблемные вопросы, дискуссионные положения / Г.Ф. Шешко // Актуальные проблемы жилищного права: Сборник памяти П.И. Седугина / Отв. ред. Е.С. Гетман, П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2003. – С. 143-164.

4.58.Щенникова Л. В. Неприкосновенность собственности на жилище и защита интересов соседей / Л.В. Щенникова // Российская юстиция. – 2001. – № 4. – С. 24-25.

4.59.Щенникова Л.В. Идеи законодателя, заложенные в содержании ГК РФ, и редакция статьи 216 / Л.В. Щенникова // Государство и право. – 2002. – № 9. – С. 31-34.

4.60.Щенникова Л.В. К концепции института вещного права в гражданском праве России / Л.В. Щенникова // Государство и право на рубеже веков: Материалы всероссийской конференции: Гражданское право. Гражданский процесс / Отв. ред. Т.Е. Абова. – М.: Институт государства и права РАН, 2001. – С. 102-110.

4.61.Щенникова Л.В. Принципы гражданского права: достижения цивилистики и законодательный эффект / Л.В. Щенникова // Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов / Ред. колл. С.С. Алексеев, Б.М. Гонгало, С.А. Степанов, Д.В. Мурзин. – Выпуск 2. – М.: Статут – Екатеринбург: Институт частного права, 2002. – С. 41-59.

4.62.Щенникова Л.В. Справедливость и добросовестность в гражданском праве России (несколько вопросов теории и практики) / Л.В. Щенникова // Государство и право. – 1997. – № 6. – С. 119-121.

5. Диссертации и авторефераты диссертаций

5.1. Байтаева Я.З. Семья и ее члены как субъекты жилищных правоотношений: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Я.З. Байтаева. – Краснодар, 2004. – 27 с.

5.2. Батянов М.В. Срок действия гражданско-правового договора: Дис. ... канд. юрид. наук / М.В. Батянов. – Самара, 2004. – 217 с.

5.3. Кабытов Н.П. Выкуп земельного участка как основание прекращения права частной собственности: Дис. ... канд. юрид. наук / Н.П. Кабытов. – Самара, 2004. – 214 с.

5.4. Минкина Л.М. Право общей долевой собственности: понятие и особенности осуществления: Дис. ... канд. юрид. наук / Л.М. Минкина. – Самара, 2004. – 200 с.

5.5. Степанов С.А. Система объектов недвижимости в гражданском праве: теоретические проблемы: Автореф. дис.д-ра юрид. наук / С.А. Степанов. – Екатеринбург, 2004. – 53 с.

5.6. Таскин Н.И. Принудительное прекращение права собственности на земельный участок: Дис. ...канд. юр. наук / Н.И. Таскин. – Рязань, 2003. – 180 с.

5.7. Формакидов Д.А. Вещное право проживания: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Д.А. Формакидов. – Екатеринбург, 2005. – 23 с.

6. Правоприменительная практика

6.1. Постановление Европейского суда по правам человека по делу Аккус против Турции от 9.07.1997 // Вестник ВАС РФ. – 1999. – № 4.

6.2. Постановление Европейского суда по правам человека по делу Immobiliare Саффи против Италии от 28.07.1999 // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 4.

6.3. Постановление Европейского суда по правам человека по делу Аллард против Швеции от 24.06.2003 // Бюллетень Европейского суда по правам человека. – 2003. – № 11.

6.4. Определение Конституционного Суда РФ от 25.03. 2004 № 85-0 // Правовая база «Консультант-Плюс»: Версия Проф.

6.5. О применении законодательства при разрешении судами споров, связанных со сносом принадлежащих гражданам домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд: Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 16.08.1984 № 17 // Бюллетень Верховного Суда СССР. – 1984. – № 5.

6.6. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ: Постановление № 6/8 Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 1.07.1996 // Вестник ВАС РФ. – 1996. – № 9.

6.7. Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 01.12.1999 № 160пв99пр // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2000. – № 8.

6.8. Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 2.04.2003 № 148пв02 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2003. – № 9.

6.9. Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР от 6.07.1987 // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. – 1987. – № 11.

6.10. Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР (извлечение) // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. – 1988. – № 1.

6.11. Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР (извлечение) // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. – 1990. – № 12.

6.12. Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 9.11.1995 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1996. – № 4.

6.13. Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ по гражданским делам от 25.02.1999 // Законность. – 1999. – № 3.

6.14. Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 25.01.2005 // Дело № 77-ВО4-10.

6.15. Решение Верховного Суда РФ от 7.04.1998 № ГКПИ 98-73 // Правовая база «Консультант-Плюс»: Версия Проф.

6.16. Обзор судебной практики Верховного Суда за второй квартал 1997 от 1.10.1997 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1997. – № 12.

6.17. Обзор судебной практики Верховного Суда в РФ по гражданским делам от 15.07.1998 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1998. – № 9.

6.18. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ по гражданским делам от 19.07.1999 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1999. – № 8.

6.19. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ по гражданским делам от 21.12.2000 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2001. – № 1.

6.20. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2001 от 26.09.2001 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2001. – № 12.

6.21. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ по гражданским делам от 17.04. 2002 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2002. – № 5.

6.22. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 9.07.2003 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2003. – № 12.

6.23. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 2.12. 2003 // Дело № А 55 –19815/02-16.

6.24. Решение Арбитражного суда Челябинской области от 10.09.2003 // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 2.

6.25. Постановление президиума Горьковского областного суда (извлечение) // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. – 1980. – № 2.

6.26. Постановление президиума Горьковского областного суда (извлечение) // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. – 1983. – № 1.

6.27. Постановление президиума Свердловского областного суда (извлечение) // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. – 1986. – № 10.

6.28. Постановление президиума Московского городского суда (извлечение) // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. – 1990. – № 2.

6.29. Постановление президиума Московского областного суда (извлечение) // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. – 1991. – № 5.

6.30. Постановление президиума Санкт-Петербургского городского суда от 30.08.1995 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1996. – № 3.

6.31. Постановление президиума Орловского областного суда от 9.10.1997 // Законность. – 1998. – № 5.

6.32. Решение Арбитражного суда Самарской области от 16.07.1997 // Дело № А55-137/97-1.

6.33. Решение Арбитражного суда Самарской области от 28.12.1998 // Дело № А55-185/98-35.

6.34. Решение Арбитражного суда Самарской области от 16.10.2003 // Дело № А55-6557/03-11.

6.35. Постановление президиума областного суда Самарской области от 30.07.2003 // Дело № 5488/02.

6.36. Определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 9.03.2004 // Дело № 05-1041.

6.37. Определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 1.02.2005 // Дело № 05-414.

6.38. Определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 15.02.2005 // Дело № 05-774.

6.39. Определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 15.02.2005 // Дело № 05-441.

6.40. Определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 22.02.2005 // Дело № 05-858.

6.41. Определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 15.03.2005 // Дело № 05-1070.

6.42. Определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда РФ от 4.04.2005 // Дело № 05-1458.

6.43. Определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 4.04.2005 // Дело 05—1168.

6.44. Определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда РФ от 11.04.2005 // Дело № 05-1614.

6.45. Определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 27.04.2005 // Дело № 1956.

6.46. Определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 28.06.2005 // Дело 05-3054.

6.47. Определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 14.07.2005 // Дело № 05-2794.

6.48. Решение Октябрьского районного суда г. Самары от 17.08.2004 // Дело № 2-3221/04.

Печатается в авторской редакции
Компьютерная верстка, макет В.И. Никонов

Подписано в печать 11.04.07

Гарнитура Times New Roman. Формат 60x84/16. Бумага офсетная. Печать оперативная.

Усл.-печ. л. 12, 25. Уч.-изд. л. 9,56. Тираж 300 экз. Заказ № 646

Издательство «Универс групп», 443011, Самара, ул. Академика Павлова, 1

Отпечатано ООО «Универс групп»