

В.А. БЕЛОВ



ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ

Валерий Белов

**Жилое помещение и
обязательственные отношения**

«Юстицинформ»

2018

УДК 347.254
ББК 67.404.1

Белов В. А.

Жилое помещение и обязательственные отношения /
В. А. Белов — «Юстицинформ», 2018

ISBN 978-5-7205-1420-4

Настоящая работа посвящена одному из наиболее значимых вопросов, возникающих в жизнедеятельности человека - обязательственным отношениям, направленным на удовлетворение потребности в жилье. Работа может быть интересна студентам высших учебных заведений, обучающимся по специальности юриспруденция, научным и практическим деятелям, а также всем интересующимся вопросами, связанными с обязательственными отношениями, где объектом выступает жилое помещение.

УДК 347.254
ББК 67.404.1

ISBN 978-5-7205-1420-4

© Белов В. А., 2018
© Юстицинформ, 2018

Содержание

Введение	6
I. Жилище и жилое помещение	7
§ 1. Понятия «жилище» и «жилое помещение»	7
§ 2. Характеристика жилого помещения	13
II. Жилой фонд	17
III. Общие положения о договорных обязательствах, направленных на удовлетворения потребностей в жилье	19
§ 1. Понятие и классификация договорных обязательств, направленных на удовлетворение потребностей в жилье	19
§ 2. Общая характеристика признаков договорных обязательств, направленных на удовлетворение потребностей в жилье	23
§ 3. Общая характеристика прав и обязанностей субъектов обязательственных отношений, связанных с удовлетворение потребности в жилье	27
§ 4. Общая характеристика порядка возникновения, изменения и прекращения договорных обязательственных отношений, связанных с удовлетворение потребности в жилье	29
IV. Отдельные виды обязательств, направленных на удовлетворение потребностей в жилье	36
§ 1. Обязательства, связанные с приобретением статуса собственника	37
Договор купли-продажи жилого помещения	37
Конец ознакомительного фрагмента.	39

В.А. Белов

Жилое помещение и обязательственные отношения

V.A. BELOV
RESIDENTIAL PREMISES AND OBLIGATORY RELATIONS

Moscow
YUSTITSINFORM
2018

Belov V.A.
Residential premises and obligatory relations: monograph / V.A.Belov. -M.:Yustitsinform,
2018. – 160 p.

The present work is devoted to one of the most significant issues arising in the life of a person – a relationship which aim is a satisfaction of housing needs.

The work may be of interest to students of higher education studying law, to scientific and practical workers, as well as to all those interested in issues related to obligations where the object is a dwelling.

Key words: residential premises, obligation, obligatory relationships, contract of purchase and sale of premises, donation contract of dwelling, life-time maintenance contract with a dependent, lease contract, tenancy agreement.

© LLC «Yustitsinform», 2018

Введение

Настоящая работа посвящено одному из центральных объектов жизнедеятельности человека – жилью, а также обязательственным отношениям, складывающимся между лицами относительно удовлетворения потребности в жилище.

Одной из особенностей настоящей работы является то, что при изложении и обосновании того или иного подхода к понимаемому исследуемому вопросу автор опирается не только на догматические положения, закрепленные в юридической науке, но и на правоприменительную практику, складывающуюся при разрешении спорных вопросов как в административном, так и в судебном порядках. Именно в эмпирическом методе познания существующей правовой доктрины проявляется авторский подход к изложению предоставленного читателю материала. Обоснованность использования эмпирического метода заключается в том, что юридические науки входят в область социально-гуманитарного знания, где одним из основных критериев отнесения информации к источнику знания является отношение к практике как критерию научности¹. В данной связи в рамках учебного пособия будет обращено внимание на судебные акты, принятые ранее существовавшим Высшим Арбитражным Судом РФ и действующим Верховным Судом РФ, а также на судебные позиции, изложенные в иных судебных актах нижестоящих судов, содержащие в себе порой противоречивое толкование норм материального права. Полагаем, что использование выдержек и цитат из судебных и иных правоприменительных актов позволит читателю наиболее успешно разобраться с тенденцией реализации тех или иных правовых норм на практике.

Содержание работы основывается на устоявшемся принципе изложения материала, предполагающим разделение изучаемых вопросов на общие и частные, и охватывает наиболее популярные положения, затрагиваемые в юридической доктрине и правоприменительной практике, вытекающие из потребности человека создать комфортные и легитимные условия проживания на территории государства.

Настоящая работа может быть интересна студентам высших учебных заведений, обучающихся по специальности юриспруденция, научным и практическим деятелям, а также всем интересующимся вопросами, затрагиваемыми в рамках настоящей работы.

¹ Кохановский В.П. Философия. Учебное пособие для высших учебных заведений (Издание 6-е, переработанное и дополненное). Ростов н/Д: Феникс. 2003. С. 454–455.

I. Жилище и жилое помещение

§ 1. Понятия «жилище» и «жилое помещение»

Традиционно наличие прав на земельный участок гарантировало человеку возможность труда, посредством которого он мог производить продукты питания для себя и своей семьи. Обеспеченность пропитанием в полном объеме позволяла развиваться и вырабатывать лицу новые потребности, одной из которых является наличие постройки на земельном участке, которая могла бы служить домом для него и его семьи, где они могли бы укрываться от ненастья, хранить свои накопления, а также защищаться от диких животных и врагов. Аналогичным образом высказывается А.Х. Маслоу², который утверждает, что именно потребность в указанных двух составляющих – пище и жилище (жилье) – является первоочередными для человека. Следовательно, жилище призвано обеспечить одну из первоочередных потребностей человека – потребность в безопасности.

На законодательном уровне понятие «жилище» раскрывается в Уголовно-процессуальном кодексе РФ, согласно которому под жилищем понимается индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и используемое для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящее в жилищный фонд, но используемое для временного проживания³. Схожую терминологию при характеристике понятия «жилище» используют энциклопедические юридические словари⁴.

Отличным образом характеризуется понятие жилище в подзаконных актах: к жилищам относятся здания, предназначенные для невременного проживания⁵.

Зарубежная судебная практика иногда относит к жилищам даже шалаши и другие самодельные постройки, если они служат лицу в качестве дома⁶. Как указал Европейский суд по правам человека, концепция «жилища» по смыслу ст.8 Конвенции⁷ не ограничена жилищем, занимаемым на законных основаниях или установленным в законном порядке. «Жилище» – это автономная концепция, которая не зависит от классификации в национальном праве. То, является ли место конкретного проживания «жилищем», которое бы влекло защиту на основании п.1 ст.8 Конвенции, зависит от фактических обстоятельств дела, а именно от наличия достаточных продолжающихся связей с конкретным местом проживания⁸.

Также в литературе отмечается, что не являются жилищем помещения, предназначенные для временного (гостиница, больница) или недобровольного (тюрьма) пребывания чело-

² Maslow A.H. A Theory of Human Motivation. Psychological Review. 1943. P. 370–396. Также, Маслоу А. Х. Мотивация и личность. 3-е изд. / Пер. с англ. СПб.: Питер. 2014. С. 124–137.

³ Ст.5 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации от 18 декабря 2001 г. № 174-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Собрание законодательства РФ. 24.12.2001. № 52 (ч. I). ст. 4921.

⁴ Барихин А.Б. Большая юридическая энциклопедия. Серия Профессиональные справочники и энциклопедии. М.: Книжный мир. 2010. С. 242.

⁵ ОК 013-94. Общероссийский классификатор основных фондов (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 26 декабря 1994 г. № 359) (дата введения 01.01.1996) (ред. от 14.04.1998). – М. ИПК Издательство стандартов. 1995.

⁶ Большой юридический словарь. 3-е изд., доп. и пераб. / под ред. проф. А.Я. Сухарева. М.: ИНФРА-М. 2009. С.223.

⁷ Конвенция о защите прав человека и основных свобод // Собрание законодательства РФ. 08.01.2001. № 2. Ст. 163.

⁸ Постановление ЕСПЧ от 18 ноября 2004 г. «Дело «Прокопович (Prokovich) против Российской Федерации» (жалоба № 58255/00) По делу обжалуется незаконность выселения из квартиры. По делу допущено нарушение ст.8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод. // Бюллетень Европейского Суда по правам человека. 2006. № 8.

века⁹. Между тем представляется, что места временного проживания граждан также могут подпадать под понятие жилища в случае, если они способны удовлетворять потребность человека в проживании, а также обеспечить безопасное существование (ночлег). Полагаем, что правомерность квалификации объекта в качестве жилища зависит от способности удовлетворения таким объектом потребности в безопасности, а факт того, являются ли такие места пребывания добровольными или вынужденными, т. е. связанными с наступлением определенных жизненных ситуаций, не уменьшает возможности квалификации указанных мест в качестве жилища, поскольку объединяющим все указанные точки зрения является то, что основная цель указанного объекта раскрывается в его направленности – в удовлетворении потребностей индивида в безопасном и предсказуемом (стабильном) существовании в обществе.

Между тем понятие «жилище», как представляется, с точки зрения права можно рассматривать с помощью одного из следующих подходов:

Конституционный подход

Конституционно-правовой смысл понятия жилища раскрывается в ст.19, 25, 40 Конституции Российской Федерации¹⁰. Согласно указанным нормам Конституция РФ, рассматривая понятие «жилище», интерпретирует его как гарантию, предоставляемую государством человеку по реализации его прав, связанных с удовлетворением потребности в безопасности, в т. ч. путем провозглашения права каждого участника общественных отношений на жилище, его защиту и свободу выбора его места нахождения. Нельзя не отметить точку зрения П.И. Седугина, который указывает, что положения о конституционном праве на жилище являются юридической базой для развития и совершенствования жилищного законодательства и всей системы жилищных отношений и прав¹¹, в связи с чем ряд авторов приходят к выводу, что конституционное право на жилище по своему охвату шире жилищных прав¹². Аналогичная позиция встречается в энциклопедической литературе, где указывается, что конституционно-правовое понятие «жилище» шире понятия «жилое помещение», поскольку включает не только жилые дома, квартиры и их изолированные части, но и другие сооружения (чум, яранга, цыганская кибитка и т. п.)¹³

Итак, конституционный подход к понятию «жилище» заключается в том, что право на жилище рассматривается как основополагающая гарантия, признанная обеспечить первичные потребности человека и гражданина.

Гражданско-правовой подход

Учитывая, что жилище предназначено для удовлетворения потребностей человека в безопасности, представляется правомерным его отнесение к числу объектов гражданского оборота, поскольку приобретение каких-либо прав на жилище, позволяющих обеспечить безопасное существование (ночлег, обогрев и т. п.), являются стимулом для вступления заин-

⁹ Большой юридический словарь. 3-е изд., доп. и пераб. / под ред. проф. А.Я. Сухарева. М.: ИНФРА-М. 2009. С. 223.

¹⁰ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 г. № 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 г. № 7-ФКЗ, от 5 февраля 2014 г. № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 04.08.2014. № 31. Ст. 4398.

¹¹ Седугин П.И. Жилищное право: Учебник. 3-е изд. М.: Норма. 2004. С.15.

¹² Харламова М.Л. Понятие и содержание жилищных прав несовершеннолетних // Вопросы ювенальной юстиции. 2013. № 6. С. 15–18.

¹³ Большой юридический словарь. 3-е изд., доп. и пераб. / под ред. проф. А.Я. Сухарева. М.: ИНФРА-М. 2009. С.223.

тересованных лиц в гражданско-правовые отношения, опосредующие возникновение соответствующих обязательственных связей, где объектом выступает жилище. Схожая позиция прослеживается у В.В. Кулакова, который указывает, что именно потребность в определенном благе побуждает вступать индивидов в обязательственные правоотношения¹⁴. Следовательно, наличие потребности¹⁵ у лица в определенном объекте (благе) является для него движущей силой, которая является предпосылкой возникновения обязательственной связи. В данной связи представляется, что гражданско-правовой подход к понятию жилище реализуется преимущественно через ст.128, 130, 150 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)¹⁶, согласно которым жилище является видом объектов гражданских правоотношений. Нельзя не отметить, что ГК РФ не содержит определения жилища, в связи с чем допустимо предположить, что жилище, т. е. материальный объект, способный обеспечить безопасное существование индивида, может являться как недвижимым, так и движимым имуществом (палатка, микроавтобус, автобусы для путешествий и т. п). Кроме того, ГК РФ охраняет права участников гражданских правоотношений на жилище как на материальный объект, так и на нематериальный объект гражданского оборота (право на жилище).

Следовательно, гражданско-правовой подход к понятию «жилище» заключается в том, что жилище рассматривается как объект, по поводу которого участники гражданско-правовых отношений вступают в обязательственные связи.

Жилищно-правовой подход

Жилищное законодательство не раскрывает термин «жилище» несмотря на то, что по тексту Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ)¹⁷ он используется (например, ст.3 ЖК РФ). Вместо этого ЖК РФ вводит понятие жилого помещения, под которым понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам).

Сопоставляя приведенное определение жилого помещения с понятием жилища, упомянутого ранее, представляется целесообразным заключить, что термин «жилое помещение» несет в себе куда более узкий смысл по сравнению с понятием «жилище», поскольку, как представляется, жилищем может являться любое укрытие, способное обеспечить человеку безопасные условия жизнедеятельности. Таким образом, наличие жилища у индивида является воплощением реализации на практике конституционного принципа – права каждого на жилище, которое охраняется как конституционным, так и гражданским правом. При этом жилое помещение является видом жилища, обладающего своими отличительными признаками:

- Изолированность;
- Пригодность для проживания;
- Соответствие установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- Государственная регистрация в качестве объекта недвижимости.

¹⁴ Кулаков В.В. Сложные обязательства в гражданском праве. Дисс... канд. юрид. наук: 12.00.03. / Кулаков Владимир Викторович. Москва. 2011. С. 44–45.

¹⁵ Под которой понимается, всегда есть известная объективная необходимость, обусловленная материальной жизнью общества. См.: Грибанов В.П. Интерес в гражданском праве / В.П. Грибанов // Сов. государство и право. 1967. № 1. С.53.

¹⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. ст. 3301.

¹⁷ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 28.11.2015) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). ст. 14.

Правомерность утверждения о том, что жилое помещение является видом жилища, также подтверждается судебными актами Конституционного суда РФ, которые указывают, что жилище есть необходимое средство жизнеобеспечения¹⁸. Схожая позиция прослеживается у К.И. Магомедовой, которая указывает, что жилое помещение способно удовлетворять потребность человека в жилище, служить средством реализации конституционных прав и свобод граждан¹⁹.

Итак, с точки зрения жилищно-правового подхода под жилищем понимается его видообразующий объект – жилое помещение со свойственными ему отличительными чертами, благодаря которому субъекты общественных отношений могут реализовать на практике гарантии, предусмотренные Конституцией РФ, а также удовлетворить свои первоочередные человеческие потребности.

Сформулированные подходы позволяют выделить следующие основополагающие принципы правового регулирования вопросов, связанных с удовлетворением потребности в жилище:

1. Направленность на удовлетворение потребности человека в безопасном существовании;

Указанный принцип является основополагающим и призван обеспечить не только фундаментальные положения национального законодательства, но и в первую очередь биологические и социальные потребности человека, которые сводятся к установлению безопасной и стабильной среды обитания.

2. Неприкосновенность жилища (ст.25 Конституции РФ, ст.3 ЖК РФ, ст.139 Уголовного кодекса РФ (далее – УК РФ))²⁰;

Как указывает Л.О. Красавчикова «...право на неприкосновенность жилища проявляется в двух аспектах: внутреннем и внешнем. Внешний аспект выполняет охранительную функцию, юридически обеспечивая ограждение гражданина от вторжения в жилище (а тем самым и в частную жизнь) со стороны третьих лиц», а внутренний – определяет меру свободы гражданина поступать в жилище по своему усмотрению... Гражданин (или его семья) сам определяет распорядок дня, время приема и состав гостей и т. д. Эта сторона содержания данного права юридически выражает свободу положительных действий самим управомоченным лицом. Закон не устанавливает, как и какие действия лицо будет совершать в своем жилище; закон лишь обеспечивает свободу тех действий, которые посчитает необходимым совершить управомоченное лицо.»²¹.

Реализация указанного принципа на практике прослеживается в следующем судебном деле: «...Ни суду первой инстанции, ни в заседании судебной коллегии не было представлено надлежащих доказательств в подтверждение доводов Мосжилинспекции о необходимости предоставления доступа в квартиру ответчиков. Также при разрешении заявленных требований не было представлено доказательств нарушения действиями ответчиков прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства, а также Правил пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ. Имеющиеся в материалах дела сведения об остек-

¹⁸ Постановление Конституционного Суда РФ от 14 мая 2012 г. № 11-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеровой и Ю.А. Шикунова» // Собрание законодательства РФ. 21.05.2012. № 21. ст. 2697. Также, см.: Обзор практики Конституционного Суда Российской Федерации за второй и третий кварталы 2012 г. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

¹⁹ Магомедова К.И. Правовая природа жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2009. № 4. С. 41–43.

²⁰ Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Собрание законодательства РФ. 17.06.1996. № 25. ст.2954.

²¹ Красавчикова Л.О. Жилищное право и личные неимущественные права граждан // Актуальные проблемы жилищного права: Сб. памяти П.И. Седугина. М. 2003. С. 59.

лении балкона в квартире ответчиков на момент рассмотрения спора не свидетельствуют о нарушении ответчиками норм действующего законодательства, требующем предоставления доступа в квартиру должностных лиц Мосжилинспекции; требования о демонтаже остекления балкона к ответчикам не предъявлялись и судом не рассматривались. При разрешении заявленных требований суд первой инстанции не принял во внимание данные обстоятельства и не дал им надлежащую правовую оценку, что привело к вынесению незаконного и необоснованного решения, поскольку в процессе рассмотрения спора не было представлено достоверных доказательств в обоснование заявленных требований об обязанности предоставления должностным лицам Мосжилинспекции доступа в квартиру ответчиков...»²².

3. Недопустимость произвольного лишения жилища;

Как указал Пленум Верховного суда РФ (далее – ВС РФ) «... Принцип недопустимости произвольного лишения жилища предполагает, что никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования им, в т. ч. в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами (ч.4 ст.3 ЖК РФ). При этом судам следует учитывать, что положения ч.4 ст.3 ЖК РФ о недопустимости произвольного лишения жилища, под которым понимается лишение жилища во внесудебном порядке и по основаниям, не предусмотренным законом, действуют в отношении любых лиц, вселившихся в жилое помещение.»²³.

4. Самоопределения субъектом общественных отношений места нахождения (жительства);

Указанный принцип реализуется в ст.27 Конституции РФ, а также по тексту Закона РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»²⁴, согласно которому каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства. Как указывается в судебной практике, пользование указанными правами не подлежит никаким ограничениям, кроме тех, которые предусмотрены законом и необходимы в демократическом обществе в интересах национальной безопасности или общественного спокойствия, для поддержания общественного порядка, предотвращения преступлений, охраны здоровья или нравственности, или для защиты прав и свобод других лиц²⁵.

5. Оборотоспособность;

Согласно приведенному гражданско-правовому подходу термин «жилище» следует понимать как объект, вовлеченный в товарооборот между субъектами общественных отношений. Следовательно, будучи объектом гражданских правоотношений, жилище является объектом обязательственных отношений, которые направлены на удовлетворение потребности человека в жилье.

Схожая позиция встречается в юридическое литературе, где применительно к жилым помещениям ученые указывают, что жилые помещения – объекты не только жилищных прав, но и гражданских прав. Жилые помещения могут выступать объектом различных граждан-

²² Апелляционное определение Московского городского суда от 28 января 2013 г. по делу № 11-2304 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

²³ П.8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

²⁴ Закон РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 (ред. от 28.11.2015) «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РФ. 12.08.1993. № 32. ст.1227.

²⁵ Постановление ЕСПЧ от 27 января 2011 г. «Дело «Карпачева и Карпачев (Karpacheva and Karpachev) против Российской Федерации» (жалоба № 34861/04) // Бюллетень Европейского Суда по правам человека. 2011. № 11.

ско-правовых сделок. Собственник жилого помещения, реализуя свое право по владению, пользованию и распоряжению жилым помещением, может отчуждать жилое помещение (например, путем совершения дарения, купли-продажи, мены), сдавать помещение в аренду, закладывать жилое помещение во исполнение определенного обязательства²⁶. Аналогичной позиции придерживается ВС РФ: «...жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, судам следует иметь в виду, что гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений).»²⁷.

Таким образом, следует заключить, что понятие «жилище» является собирательным (родовым) по отношению к термину «жилое помещение», в связи с чем справедливо отметить, что каждое жилое помещение может выполнять функции жилища, однако не каждое жилище является жилым помещением с точки зрения закона. В связи с чем в рамках настоящей работы основное внимание будет приковано к жилому помещению как объекту конституционных, гражданских и жилищных прав, а термины «жилье», «жилище» и «жилое помещение» в дальнейшем будут рассматриваться как равнозначные.

²⁶ Белов Е.В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере. Способы совершения, проблемы квалификации: научно-практическое пособие / отв. ред. Н.Г. Кадников. М.: Юриспруденция. 2014. С. 45–62.

²⁷ П.4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

§ 2. Характеристика жилого помещения

Понятие жилого помещения закреплено в ст.15 ЖК РФ, под которым понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). На основании приведенного определения следуют выделить следующие основные признаки жилого помещения:

1. Объект недвижимости;

Как справедливо указывает С.П. Гришаев принадлежность к недвижимости жилых помещений установлена в ЖК РФ (в ГК РФ о жилых помещениях как разновидности недвижимого имущества не упоминается)²⁸, между тем, руководствуясь ст.8.1., 130, 131 ГК РФ, указанный признак характеризуется посредством наличия следующих элементов:

- Прочная связь с землей;
- Отсутствие реальной возможности перемещения в пространстве без несоразмерного ущерба;

- Регистрация в государственном кадастре недвижимости²⁹.

2. Изолированность и обособленность;

Несмотря на то обстоятельство, что в настоящее время на законодательном уровне отсутствует определение понятия изолированности и обособленности, уполномоченные органы определяют их следующим образом: под изолированностью понимается наличие стен (перегородок), под изолированностью – возможность исключить доступ в помещение собственников других помещений³⁰. Схожая интерпретация усматривается у правоприменителей: условие об изолированности жилого помещения означает, что в данное помещение существует отдельный вход (и, соответственно, выход) из мест общего пользования в квартире (жилом доме), оно не используется гражданами, проживающими в других жилых помещениях (комнатах) (или этим же гражданином), для прохода в свои жилые помещения (комнаты) в квартире (жилом доме)³¹.

3. Пригодность для постоянного проживания;

Указанный признак раскрывается посредством соответствия жилого помещения критериям благоустроенности. К примеру, благоустроенными в городе Москвы признаются жилые помещения, которые оснащены следующими видами инженерных систем: электрообеспечение, водопровод, канализация, отопление, ванна или душ, газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение или газовая колонка³². В свою очередь основания для призна-

²⁸ Гришаев С.П. Эволюция законодательства об объектах гражданских прав // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

²⁹ Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 30.07.2007. № 31. ст. 4017.

³⁰ Письмо Росреестра от 9 января 2014 г. № 14-исх/00072-ГЕ/14 «О направлении писем по вопросу, связанному с изолированностью и обособленностью помещений в здании или квартире» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

³¹ Письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 5 августа 2013 г. № 08-2508-КЛ «О рассмотрении обращения» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

³² Закон г. Москвы от 14 июня 2006 г. № 29 (ред. от 02.07.2014) «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» (вместе с «Перечнем стандартов, которым должны соответствовать благоустроенные жилые помещения в городе Москве», «Перечнем правовых актов, дающих гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, право на дополнительную площадь по состоянию здоровья») // Ведомости Московской городской Думы. 08.08.2006. № 7. ст. 170.

ния жилого помещения непригодным для проживания закреплены в разделе III Постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47³³, в частности, к ним относятся:

- ухудшения жилого помещения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

4. Соответствие установленным санитарным, техническим и иным требованиям законодательства.

Требования, которым должно соответствовать жилое помещение, закреплены в разделе II Постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47³⁴. В частности, к указанным требованиям можно отнести следующие:

- Отсутствие в основании и несущих конструкциях жилого дома разрушений и повреждений, приводящих к деформации или образованию трещин, снижающих способность и ухудшающих эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом;

- Обеспеченность инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газо снабжение);

- Наличие теплоизоляции, обеспечивающей в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60 %, температуру отапливаемых помещений не менее +18 градусов по Цельсию;

- Обеспеченность изоляции жилого дома от проникновения наружного холодного воздуха, а также пароизоляции от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающей отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующей накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;

- Наличие непосредственного естественного (природного) освещения в комнатах и на кухне и т. п.

Кроме того, к указанным требованиям необходимо отнести то, что жилое помещение должно по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и иных излучений соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания³⁵.

Однако уже в разделе III указанным постановлением Правительства РФ закреплены основания для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. В частности, к указанным основаниям можно отнести следующие:

³³ Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 (ред. от 25.03.2015) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Собрание законодательства РФ. 06.02.2006. № 6. ст. 702.

³⁴ Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 (ред. от 25.03.2015, с изм. от 03.02.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Собрание законодательства РФ. 06.02.2006. № 6. ст. 702.

³⁵ Ст.23 Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ (ред. от 28.11.2015) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» // Собрание законодательства РФ. 05.04.1999. № 14. ст. 1650.

- наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

- расположение в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории;

- расположение в многоквартирных домах, получивших повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, следует признавать непригодными для проживания, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно и техническое состояние этих домов и строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования и т. п.

Виды жилых помещений:

Выделяются следующие виды жилых помещений как объектов жилищных и гражданских правоотношений:

- 1) жилой дом, часть жилого дома, под которыми понимается индивидуально-определенное здание или его часть, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

- 2) квартира, часть квартиры под которыми понимается структурно обособленное помещение или его часть в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

- 3) комната, под которой понимается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Поскольку жилое помещение способно быть объектом как жилищных, так и гражданских правоотношений, т. е. быть вещью, приобретение которой является целью участников экономического оборота, указанное имущество должно обладать индивидуализирующими признаками, чтобы субъекты имущественных отношений могли договориться относительно конкретного объекта сделки, в противном случае требование ст.432 ГК РФ было бы невыполнимым.

К индивидуализирующим признакам жилого помещения относятся:

- Вид жилого помещения;

- Адрес местонахождения;
- Кадастровый номер;
- Площадь³⁶.

Именно после того, как стороны смогли индивидуализировать жилое помещение посредством выявления указанных индивидуализирующих признаков, можно говорить о том, что стороны приобрели возможность вступить в договорные отношения, где объектом будет являться конкретное жилое помещение. До указанного момента стороны фактически не обладают способностью «договориться», поскольку жилое помещение не стало индивидуализированным среди прочего имущества, существующего в реалиях гражданского оборота.

Выводы:

1. понятия «жилище» и «жилое помещение» не являются тождественными, они соотносятся друг с другом как родовое и видовое, что означает, что с точки зрения действующего законодательства Российской Федерации следует сделать вывод, что любое жилое помещение является жилищем. Между тем не каждое жилище является жилым помещением;

2. жилое помещение – это индивидуально-определенный изолированный (обособленный) объект недвижимости, отвечающий специальным требованиям закона (пожарной безопасности, санитарным и техническим требованиям), и пригодный для постоянного проживания человека;

3. жилое помещение как индивидуально-определенный объект обладает своими уникальными отличительными признаками, выделение которых предоставляет возможность утверждать, что указанный объект обособился среди прочих жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. К индивидуализирующим признакам жилого помещения следует относить: вид, адрес, кадастровый номер, площадь.

³⁶ Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

II. Жилой фонд

В целом понятие «жилищный фонд» образует родовую категорию имущества, относящегося к объектам недвижимости, под которым понимается совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. В свою очередь, указанная родовая категория объектов гражданского оборота, как и в иных областях знания, подразделяется на видообразующие элементы.

В действующей редакции Жилищного кодекса выделяются два основания для дифференциации видообразующих категорий объектов, относящихся к жилищному фонду (ст.19 ЖК РФ).

Первым основанием для классификации всех жилых помещений является *целевое назначение объектов, входящих в состав жилищного фонда*. На законодательном уровне выделяются:

1) жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам разд.[^] ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, которые используются физическими и юридическими лицами – собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан, либо предоставляемые указанным субъектам на условиях безвозмездного пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование³⁷, за исключением жилых помещений, входящих в состав иного жилого фонда.

Вторым основанием для классификации, а, следовательно, для выделения видообразующих элементов, является принадлежность по форме собственности. Иными словами, законодатель разделяет все жилые помещения по принадлежности субъекту, т. е. по обладателю права собственности на указанные объекты. Итак, все жилые помещения, находящиеся на территории Российской Федерации, по указанному критерию разделяются на:

1) Находящиеся в частной собственности, т. е. те, которые входят в состав частного жилищного фонда;

2) Находящиеся в государственной собственности, т. е. те, которые входят в состав государственного жилищного фонда;

³⁷ Аналогичный вывод следует из следующего судебного дела: «...законодатель предусмотрел классификацию жилищного фонда в т. ч. в зависимости от целей использования, в котором выделил жилищный фонд коммерческого использования, дав ему определение – «совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) пользование», то указание в определении жилищного фонда (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ) как пригодного для постоянного проживания граждан означает соответствие его установленным санитарным и техническим правилам и нормам, позволяющее на протяжении всего времени функционирования жилого помещения (в рассматриваемом случае гостиницы) использовать его в перечисленных выше целях.». См.: Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 29 августа 2011 г. по делу № А62-784/2011 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

3) Находящиеся в муниципальной собственности, т. е. те, которые входят в состав муниципального жилищного фонда.

Представляется, что необходимость уяснения понятия «жилой фонд» и существующих классификаций продиктована не только содержащимся по тексту ЖК РФ одноименного термина, но главным образом тем, что понимание классификации (процесса разделения понятий на родовые и видовые) всех жилых помещений по их принадлежности к тому или иному жилищному фонду позволяет с легкостью ориентироваться как в фактически складывающихся правоотношениях между субъектами, так и в договорных конструкциях, где объектом выступают те или иные жилые помещения, поскольку отдельным видам обязательственных отношений, где в качестве объекта выступают жилые помещения, например, относящиеся к специализированному жилищному фонду, свойственны собственные исключительные особенности правового регулирования, в т. ч. по субъектному составу, сроку действия, форме, порядку заключения, исполнения и прекращения и т. п. Для более наглядного ответа на вопрос о том, какие жилые помещения могут выделяться в зависимости от принадлежности к тому или иному жилищному фонду, заключим жилые помещения в таблицу (см. Таблица № 1), в которой «+» обозначены случаи допустимого существования жилых помещений, а «-» – недопустимого.

Таблица № 1

	Частный жилой фонд	Государственный жилой фонд	Муниципальный жилой фонд
Индивидуального использования	+	-	-
Коммерческого использования	+	+	+
Социального использования	+	+	+
Специализирован- ного использования	-	+	+

Итак, из приведенной таблицы наглядно видно, что жилые помещения, относящиеся к жилому фонду индивидуального использования, могут принадлежать только частным лицам на праве собственности (физическим и юридическим лицам). При этом частные лица не могут иметь право собственности на жилые помещения, входящие в состав специализированного жилищного фонда, поскольку управление данной категорией объектов относится к специальной компетенции органов государственной и муниципальной власти. Все остальные жилые помещения могут принадлежать всем остальным. Единственным и неочевидным исключением являются жилые помещения социального использования, поскольку по праву частной собственности они могут принадлежать только юридическим лицам (ст.91.2. ЖК РФ).

III. Общие положения о договорных обязательствах, направленных на удовлетворения потребностей в жилье

§ 1. Понятие и классификация договорных обязательств, направленных на удовлетворение потребностей в жилье

Одно из первых в истории юриспруденции определений понятия обязательства было закреплено в Дигестах Юстиниана, где указывалось, что «сущность обязательства состоит не в том, чтобы сделать нашим какой-нибудь предмет или какой-нибудь сервитут, а чтобы связать перед нами другого в том отношении, чтобы он нам дал, сделал или предоставил»³⁸.

Согласно указанному определению, еще в те стародавние времена мыслители юридической науки понимали, что именно обязательство способно породить правоотношение, т. е. связать изначально совершенно чужих друг для друга субъектов общества и создать между ними обязательственную связь.

Аналогичный вывод можно сделать при анализе определений, выдвигаемых отечественными учеными, характеризующих понятие обязательства. Русский ученый и правовед Д.И. Мейер указывал, что «... под обязательством понимается такое юридическое отношение, в котором одному лицу (кредитору, верителю – creditor, reus credendi) принадлежит право на действие другого лица (должника, обязанного лица – debtor, reus debendi)...»³⁹. Впоследствии О.А. Красавчиков выделил отличительные признаки обязательственного правоотношения, которые заключаются, по его мнению, в следующем:

- определенность субъектного состава обязательства;
- динамичность обязательства;
- повелительность содержания обязательства, что означает возможность кредитора требовать (повелевать) соответствующего поведения от должника;
- целенаправленность обязательства;
- конкретизированность содержания обязательства;
- санкционированность обязательства (данное отношение санкционировано законом)⁴⁰.

Именно на основании приведенных определений и выделенных признаков современные ученые-юристы пытаются приспособить понятие обязательства к существующим экономическим реалиям. Так, Н.Д. Егоров указывает, что «Обязательство – это относительное правоотношение, опосредующее товарное перемещение материальных благ, в котором одно лицо (должник) по требованию другого лица (кредитора) обязано совершить действия по предоставлению ему определенных материальных благ»⁴¹. В некоторой степени схожее определение понятия обязательства дает В.В. Кулаков, который характеризует обязательство «...как относительное имущественное гражданское правоотношение, цель которого направ-

³⁸ Дигесты Юстиниана / Т. VI. Полут. 2; пер. с лат.; отв. ред. Л.Л. Кофанов. М. 2005. С. 530.

³⁹ Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. 8-е изд., испр. и доп., 1902. Ч. 2. М. 1997. – С. 106. Также, см.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 2. М. 2005. С. 8.

⁴⁰ См.: Советское гражданское право. Т. 1. / под ред. проф. О.А. Красавчикова. М. 1985. С. 411–414.

⁴¹ Гражданское право: учебник. Т. 1 / под ред. Ю.К. Толстого и А.П. Егорова. СПб. 2006. С. 572.

лена, по общему правилу, на товарное перемещение имущества, в котором кредитор имеет право требования от должника совершения активного действия по передаче этого имущества.»⁴².

Сказанное дает основания утверждать, что обязательство может являться основанием для возникновения правоотношения. В российской юридической доктрине традиционно выделяется несколько видов правоотношений: абсолютные и относительные. Между тем весьма сомнительным представляется указанный подход к разделению всех видов правоотношений в зависимости от структуры межсубъектной связи или, как указывается в литературе, по степени определенности субъектов⁴³.

Сомнения обоснованности указанной дифференциации обоснованы тем, что критерий, т. е. основание проводимого разделения, входит в противоречие с самим понятием правоотношения.

В энциклопедических словарях и научной юридической литературе термин «правоотношение», как правило, расшифровывается как урегулированное нормами права отношение, участники которого являются носителями субъективных прав и обязанностей⁴⁴. Схожее определение выдвигает российский ученый и цивилист Е.А. Суханов, который указывает, что «...правоотношение – это идеологическое отношение, существующее в форме юридической связи равных, имущественно и организационно обособленных субъектов имущественных и личных неимущественных отношений, выражающееся в наличии у них субъективных прав и обязанностей, обеспеченных возможностью применения к их нарушителям государственно-принудительных мер имущественного характера.»⁴⁵.

Таким образом, исходя из приведенных определений можно сделать вывод, что правоотношение – это отношение, либо связь конкретных участников относительно конкретного имущественного или неимущественного блага, что позволяет указать, что термин «правоотношение» допустимо отождествить с фразой «связь конкретно-определенных лиц», поскольку только конкретизированный субъектный состав позволяет говорить о целенаправленном движении материальных и нематериальных благ, т. е. переходе указанных объектов от одного лица к другому.

Между тем, как известно, так называемое абсолютное правоотношение предполагает индивидуализацию только одного его участника, как правило собственника, которому противостоит все общество в целом. Между тем, исходя из приведенных определений следует, что одним из критериев правоотношения является конкретно-определенный субъектный состав, в то время как общество в целом не отвечает указанному критерию, поскольку общество – это совокупность индивидов, проживающих на определенной территории. В данной связи представляется справедливым утверждение о том, что абсолютное право не порождает какое-либо правоотношение, поскольку правоотношение как таковое не может существовать с неопределенным составом обязанных лиц⁴⁶.

⁴² Кулаков В.В. Обязательство и осложнения его структуры в гражданском праве России. 2-е изд., перераб. и доп. РАП; «Волтерс Клувер». 2010. С. 37–38.

⁴³ Прокопьев А.Ю. Абсолютные и относительные гражданские правоотношения: общее и особенное // Современное право. 2015. № 11. С. 34–39. Также, см.: Бринчук М.М. Экологическое право: учебник // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс». Мелехин А.В. Теория государства и права: Учебник. 2-е изд., перераб. и доп. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант-Плюс». Гатин А.М. Гражданское право: Учебное пособие. – М.: Дашков и К, 2007. С. 18–19.

⁴⁴ Барихин А.Б. Большая юридическая энциклопедия. (серия «Профессиональные справочники и энциклопедии»). М.: Книжный мир. 2010. С. 642. Также, см.: Сухарев А.Я. Большой юридический словарь. М.: ИНФРА-М. 2009. С.573

⁴⁵ Гражданское право: В 4 т. Т. 1: Общая часть: Учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению 521400 «Юриспруденция» и по специальности 021100 «Юриспруденция» / [Ем В.С. и др.]; Отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер. 2006. С. 118.

⁴⁶ См.: Генкин Д.М. Право собственности в СССР. 1961. С. 32–47. Аналогичным образом высказывается Л.С. Явич: 20

Таким образом, следует утверждать, что сам факт возникновения правоотношения – связи между конкретно-определенными лицами связан с их активными или пассивными действиями, направленными на приобретение определенных прав и обязанностей. Именно индивидуальная определенность в субъектном составе дает возможность говорить о конкретизированности прав и обязанностей его участников. Схожая позиция также прослеживается в юридической науке. Так, М.М. Агарков писал, что отношение возникает «... между двумя сторонами, из которых на одной находится право требования, а на другой – соответствующая этому праву обязанность.»⁴⁷. Н.Г. Александров утверждает, что «правоотношение и есть именно субъективное право с корреспондирующей с этим правом юридической обязанностью»⁴⁸. И.Б. Новицкий и Л.А. Лунц указывают, что содержание всякого правоотношения включает в себя право и соответствующую ему обязанность или права и обязанности на стороне каждого участника правоотношения⁴⁹.

На основании изложенного следует предположить, что только обязательство может быть основанием для возникновения правоотношения, т. е. связи между конкретно-определенными лицами, заинтересованными в перемещении имущественных и/или неимущественных материальных благ. Следовательно, обязательство, направленное на удовлетворение потребности в жилье – это правоотношение между конкретно-определенными лицами, целью, одного из которых, является удовлетворение потребности в жилье.

Справедливость и обоснованность такого рода утверждения подтверждается высказыванием Б.И. Пугинского, который указывает, что в основе любого субъективного права всегда лежит интерес как форма проявления потребности, направленность на удовлетворение которой обеспечивается через осознание и определение целей деятельности⁵⁰. Схожая позиция прослеживается у В.В. Кулакова, который указывает, что именно потребность в определенном благе побуждает вступать индивидов в обязательственные правоотношения⁵¹. Следовательно, наличие потребности⁵² у лица в жилье является для него движущей силой, которая является предпосылкой возникновения обязательственного правоотношения, направленного на удовлетворении потребности в жилье.

Интерес в удовлетворении потребности в жилье является основной целью субъекта, вступающего в рассматриваемый вид обязательственных отношения, поскольку только при условии наличия стимула, под которым понимается возможность безопасного и комфортного проживания, поведение человека переходит из пассивного в активное состояние. По данному поводу примечательным образом высказывается В.М. Серых: «Каждый участник обмена вступает в отношения потому, что надеется приобрести нечто более значительное для него, нежели отчужденная собственность. Аналогичным образом мотивирует свое решение вступить в обмен и другой его участник. Поэтому обмен состоится при том непременно условии, что участники обмена уверены в том, что в ходе подобной акции они не только ничего не потеряют, но и нечто приобретут»⁵³. Таким образом, в случае, если мотивация кон-

«абсолютные права не являются элементами конкретных правоотношений до тех пор, пока нет нарушения или не возникает угроза их нарушения. // Явич. Л.С. Проблемы правового регулирования советских общественных отношений. М. 1971. С. 115.

⁴⁷ Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву // Ученые труды; Вып. III. М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР. 1940. С. 19.

⁴⁸ Александров Н.Г. Юридическая норма и правоотношение. М. 1947. С. 20.

⁴⁹ Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательствах. – М.: Юридическая литература. – 1950. – С. 35.

⁵⁰ Пугинский Б.И. Теория и практика договорного регулирования. М. 2008. С. 73.

⁵¹ Кулаков В.В. Сложные обязательства в гражданском праве. Дисс... канд. юрид. наук: 12.00.03. / Кулаков Владимир Викторович. Москва. 2011. С. 44–45.

⁵² Под которой понимается, что всегда есть известная объективная необходимость, обусловленная материальной жизнью общества. См.: Грибанов В.П. Интерес в гражданском праве // Сов. государство и право. 1967. № 1. С.53.

⁵³ Серых В.М. Логические основания общей теории права. Т. 3. Современное правопонимание. М.: РАП. 2007. С. 113

кретного субъекта в обеспеченности жильем превышает его интерес в сохранении денежных средств, создается поле для потенциальной возможности возникновения обязательственного правоотношения, направленного на удовлетворении потребности в жилье.

Преимущественное большинство обязательственных отношений, направленных на удовлетворении потребностей в жилье, относятся к разновидности договорных обязательств, поскольку в основании их возникновения лежит соглашение, заключенное между двумя или более сторонами, являющееся основанием возникновения взаимных прав и обязанностей у его субъектов. Выделение такой группы обязательственных отношений в т. ч. продиктовано ст.307.1 ГК РФ, согласно которой по тексту закона прямо выделяется названная группа обязательств: «...К обязательствам, возникшим из договора (договорным обязательствам)...».

Сказанное позволяет сделать вывод, что, как правило, в основе обязательственных отношений, направленных на удовлетворение потребностей в жилье, лежит договор как двусторонняя сделка, направленная на возникновение взаимных прав и обязанностей у конкретноопределенных субъектов гражданского оборота. Учитывая, что в действующей редакции ГК РФ выделяется достаточное количество отдельных видов обязательственных отношений, представляется допустимым разделить все договорные обязательства, направленные на удовлетворение потребностей в жилье, на видовые, которым свойственны свои отличительные черты:

1) Обязательства, направленные на удовлетворение потребностей в жилье и связанные с приобретением статуса собственника:

- договор купли-продажи жилого помещения;
- договор дарения жилого помещения;
- договор пожизненного содержания с иждивением.

2) Обязательства, направленные на удовлетворение потребностей в жилье и связанные с приобретением статуса нанимателя⁵⁴:

- договор аренды (имущественного найма) жилого помещения;
- договор коммерческого найма жилого помещения;
- договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;
- договор социального найма жилого помещения.

Каждый из предложенных видов обязательств, направленных на удовлетворение потребности в жилье, обладает своими уникальными особенностями и характеристикой, поскольку выполняет свою функцию, причем как социальную, так и юридическую.

Социальная функция названных видов обязательственных отношений реализуется посредством определения места индивида на социальной лестнице. Иными словами, лицо, обладающее жильем на праве собственности, нередко расценивается обществом как более обеспеченный субъект по сравнению с нанимателем жилого помещения. Юридическая функция каждого из предложенного вида обязательства характеризуется в наличии у лица выбора соответствующей правовой модели поведения для достижения желаемого результата, т. е. в удовлетворении потребности в жилье.

В связи с изложенным представляется обоснованным дать общую характеристику выделенным видам договорам, которые порождают обязательственные отношения, направленные на удовлетворение потребностей в жилье. Указанная характеристика позволит в дальнейшем более лаконично и организованно выявлять отличительные признаки указанных видовых обязательств друг от друга.

⁵⁴ В контексте настоящего пособия термин «наниматель» и «арендатор» понимаются как равнозначные.

§ 2. Общая характеристика признаков договорных обязательств, направленных на удовлетворение потребностей в жилье

В целом все выделенные виды договоров, порождающие обязательственные отношения, направленные на удовлетворение потребностей в жилье, могут быть дифференцированы по следующим признакам:

а) Консенсуальные и реальные;

Традиционно деление договоров на консенсуальные и реальные продиктовано ст.433 ГК РФ, согласно которой выделяются договоры, момент заключения которых связан с достижением соглашения его сторонами, т. е. получения акцепта на выдвинутую оферту – консенсуальные⁵⁵, а также договоры, момент заключения которых связан с передачей имущества – реальные договоры. Как отмечает Е.Е. Шевченко, указание на реальность договора нередко осуществляется посредством использования в определении договора слова «передает», когда речь идет об имуществе, являющемся предметом договора. Слова «обязуется передать», наоборот, свидетельствуют о том, что заключение договора не связывается с совершением соответствующего действия⁵⁶.

б) Возмездные и безвозмездные;

Законодательное разделение договорных конструкций на возмездные и безвозмездные продиктовано ст.423 ГК РФ, согласно которой возмездным договором признается такое соглашение, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, в том время как безвозмездным признается договор, по которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления. При этом некоторые отношения даже при присутствии встречного предоставления нельзя отнести к категории возмездных. Так, Г. Ф. Шершеневич отмечал, что «нельзя, например, считать возмездным дарение потому, что за подаренные нож или ружье одаряемый вручает дарителю монету, руководствуясь народным предрассудком, что железо и сталь дарить опасно»⁵⁷.

Как отмечается в юридической литературе, подавляющее большинство, если не все договорные конструкции современного гражданского оборота являются возмездными⁵⁸. Данный вывод следует из п.3 ст.423 ГК РФ, согласно которой договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не

⁵⁵ Аналогичные вывод следует из судебной практики: «... В силу п.1 ст.433 Гражданского кодекса Российской Федерации консенсуальный договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта. Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение (ст.435 Гражданского кодекса Российской Федерации). Акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным (ст.438 Гражданского кодекса Российской Федерации). В соответствии с п.3 ст.438 Гражданского кодекса Российской Федерации совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т. п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте». См.: Постановление ФАС СевероКавказского округа от 24 июля 2009 г. по делу № А32-37/2009 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс». Также, см.: Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве / Б.Л. Хаскельберг, В.В. Ровный. – 2-е изд., испр. М.: Статут. 2004. С. 19–25.

⁵⁶ Шевченко Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики. – М.: Инфотропик Медиа. – 2012. – 312с.

⁵⁷ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М.: Фирма «СПАРК». 1995. С. 336–340.

⁵⁸ Рогова Ю.В. Договор как средство обеспечения стабильности гражданского оборота. М. Статут. 2015. С. 8–15.

вытекает иное. Аналогичный вывод следует из судебной практики, согласно которой при возникновении спора о правомерности квалификации договора как безвозмездного, заинтересованной стороне необходимо доказать суду, что при заключении указанной сделки у кредитора было желание одарить должника. Так, в одном из дел суд указал: «...Ссылка заявителя на безвозмездность договора уступки требования отклоняется, поскольку, как разъяснено в п.9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 октября 2007 г. № 120 «Обзор практики применения арбитражными судами гл.24 Гражданского кодекса Российской Федерации», соглашение об уступке права (требования) может быть квалифицировано как дарение только в том случае, если будет установлено намерение сторон на безвозмездную передачу такого права (требования). Доказательств, подтверждающих намерение общества «Газпром Трансгаз Екатеринбург» безвозмездно передать расчетно-долговому центру требования к должнику, заявителем не представлено...»⁵⁹.

Из сказанного следует, что безмездным по своей сущности будет являться договор дарения жилого помещения. Между тем представляется, что в целом проводимая законодателем классификация договоров на возмездные и безвозмездные не является истинной в полном объеме, поскольку не отражает реалии фактически складывающихся отношений.

Подтверждение сказанного можно найти в утверждении В. А. Белова, который указывает, что «... никто, действуя в здравом уме и твердой памяти, не станет совершать бесплатного (безвозмездного) предоставления – предоставления в ущерб самому себе»⁶⁰. В связи с чем представляется, что все отношения, возникающие в обществе, являются возмездными, однако указанный признак может проявляться отличительным образом и быть связанным с наличием встречного *имущественного* предоставления со стороны должника (возмездность) или с его отсутствием (безвозмездность). При этом важно осознавать, что, как правило, даже дарение между родственниками является возмездным, однако возмездность проявляется не в наличии встречного имущественного предоставления, а основывается на уважительных, доверительных, дружеских, семейных и иных отношениях, при этом возмездность рассчитывается не по шкале имущественных благ (денег), а в теплоте и заботе, которым родственник одарил дарителя при их совместной жизнедеятельности (бабушка – внук; родители – ребенок и т. п.). Ведь совершенно очевидно, что подарок близкому человеку будет куда более дорогим, тщательно подобранным и желанным, нежели подарок для коллеги по работе. Безусловно, и в первом, и во втором случае мы дарим имущество, т. е. передаем без встречного имущественного предоставления, но в зависимости от полученного объема «тепла» качественные критерии объекта отличаются. В некоторой степени схожая позиция усматривается Аналогичной позиции придерживался Д. И. Мейера: «Очень редко дарение производится совершенно бескорыстно, а обыкновенно или оно составляет вознаграждение за какую-либо услугу, оказанную дарителю со стороны лица одаряемого, или даритель хочет приобрести какие-либо материальные или нематериальные выгоды, например, склонить лицо, одаряемое на свою сторону, но, тем не менее, сделка остается дарением...»⁶¹.

Безусловно, дарение как вид договорной конструкции имеет свою особенную сущность, т. е. правовую природу. Между тем утверждение о том, что договор дарение является безвозмездным в полном смысле данного слова, как представляется, является ошибочным,

⁵⁹ Определение ВАС РФ от 2 июля 2013 г. № ВАС-16728/11 по делу № А60-10944/2010 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс». Также, см.: п.9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30 октября 2007 г. № 120 «Обзор практики применения арбитражными судами положений гл.24 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. 2008. № 1.

⁶⁰ Белов В.А. Гражданское право: Учебник для бакалавров. Т. II: Общая часть. Лица, блага, факты. М. 2013. С. 711.

⁶¹ Мейер Д. И. Русское гражданское право: в 2 ч. (по испр. и доп. 8-му изд. 1902 г.). Ч. 1. М., 1997. С. 242–243.

в связи с чем по тексту настоящей работы при описании схожих правовых категорий будет использоваться следующая терминология: «договор, обладающий встречным имущественным предоставлением» и «договор, не обладающий встречным имущественным предоставлением».

с) Срочные и бессрочные;

Как указывается в юридической литературе, все обязательства предельны во времени, т. е. они срочные⁶². Далее В.А. Хохлов указывает, что выдвигаемая им аксиома касается и случаев, когда в договоре (или в ином основании) не предусмотрен определенный срок исполнения – здесь требуется его отыскать или же совершить необходимые действия по определению. Допуская существование обязательств без срока, тем самым допускается неопределенность правового положения его участников⁶³.

Указанный автор справедливо указывает на срочную природу преимущественного большинства обязательственных отношений, между тем представляется, что для целей классификации договоров на срочные и бессрочные необходимо в первую очередь обращать внимание на то, совпадает ли во времени момент исполнения по договору с моментом его прекращения. К примеру, договор купли-продажи, где передача имущества осуществляется в момент его оплаты, не относится к числу срочных или бессрочных договоров, поскольку стадия исполнения и стадия прекращения обязательства совпадают во времени, следовательно, приведенный в качестве примера договор является одномоментным. Между тем в случае, если договор купли-продажи имущества предусматривает, что покупатель производит оплату спустя некоторый период с момента исполнения продавцом обязанности по передаче вещи, то классификация данного вида договора в качестве срочного является весьма справедливой, поскольку в приведенном примере отсутствует эффект одномоментного исполнения. Аналогичный эффект наблюдается в договоре коммерческого найма, где обязанность наймодателя по передаче объекта найма нанимателю не совпадает с исполнением последним обязанности по уплате платы за наем.

d) Возвратные и невозвратные;

В силу возвратного обязательства должник обязуется возвратить кредитору ранее полученный от него объект, а в случае изначального получения родовых потребляемых вещей – соответствующий имущественный эквивалент⁶⁴. Основным критерием отнесения того или иного вида обязательственных отношений к числу возвратных или невозвратных является допустимость проявления в них признака возвратности, т. е. в случае, если реализация признака возвратности является обыденным и ожидаемым поведением для участников обязательства (аренда, наем, ссуда), признак возвратности проявляется в позитивной форме⁶⁵. В случае, если проявление признака возвратности является исключением из общего правила поведения субъектов гражданского оборота (договор купли-продажи, мены, ренты и т. п.) или его проявление обусловлено исключительно ненадлежащим исполнением должником своих обязанностей по обязательству, налицо возникает ситуация, когда признак возвратности проявляется в негативной форме, а изначально обязательство является невозвратным.

e) Основные и дополнительные (акцессорные).

⁶² Хохлов В.А. Общие положения об обязательствах: учебное пособие. М.: Статут. 2015. С.159–181.

⁶³ Там же.

⁶⁴ Белов В.А. Признак возвратности в обязательственных отношениях / В.А. Белов // Российская юстиция. 2016. № 8. С. 12–15. Также, см.: Белов В.А. Аренда как возвратное обязательство. Дисс... канд. юрид. наук: 12.00.03. / Белов Валерий Александрович. Москва. 2016. С. 10.

⁶⁵ Белов В.А. Аренда как возвратное обязательство. Дисс... канд. юрид. наук: 12.00.03. / Белов Валерий Александрович. Москва. 2016. С. 26–28.

Как справедливо отмечается в юридической литературе, все договорные обязательственные отношения подразделяются на основные (главные) и дополнительные (зависимые, или акцессорные – от лат. *accessorius* – дополнительный, приходящий). Дополнительные обязательства обычно обеспечивают надлежащее исполнение главных обязательств, например, обязательства по выплате неустойки или по залогу имущества обеспечивают своевременный и полный возврат банковского кредита⁶⁶. Схожей позиции придерживается В.А. Хохлов, который указывает, что по общему правилу судьба последних зависит от существования основного правоотношения. Причина проста – все такие обязательства направлены на удовлетворение прав и интересов кредитора в основной обязательственной связи и без него не могут существовать; обычно они формируются при использовании способов обеспечения обязательств, например, договора залога⁶⁷. Аналогичным образом толкуют сущность договора залога и в правоприменительной практике, так в одном из дел суд указал: «...По своей правовой природе залог относится к способам обеспечения исполнения обязательств, имеющим дополнительный (акцессорный) характер по отношению к обеспечиваемому (основному) обязательству.»⁶⁸.

Между тем представляется, что деление отдельных видов договорных обязательств на основные и дополнительные также возможно на основании целей, которые преследуются участниками гражданского оборота. В данной связи в рамках настоящей работы родовым признаком исследуемых видов обязательств является цель – направленность на удовлетворении потребности в жилье, т. е. безопасное, комфортное и защищенное проживание на территории государства. Поэтому полагаем, что цель по удовлетворению потребности в жилье в первую очередь достигается посредством вступления в обязательственные отношения, предметом которых является совершение юридических и фактических действий по передаче одним лицом жилого помещения другой стороне обязательства. При этом договор страхования или договор об ипотеке, предметом которых является обеспечение иных интересов (снижение рисков утраты имущества или рисков кредитора) являются дополнительными (акцессорными) по отношению к родовому делению всех видов обязательственных отношений, направленных на удовлетворение потребностей в жилье.

⁶⁶ Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / В.В. Витрянский, В.С. Ем, Н.В. Козлова и др.; отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М.: Статут. 2011. Т. 2: Обязательственное право. С. 44–49.

⁶⁷ Хохлов В.А. Общие положения об обязательствах: учебное пособие. М.: Статут. 2015. С. 32–50.

⁶⁸ Определение Верховного Суда РФ от 26 июля 2011 г. № 11-В11-11 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. № 1.

§ 3. Общая характеристика прав и обязанностей субъектов обязательственных отношений, связанных с удовлетворением потребности в жилье

Продолжая общую характеристику договорных обязательств, направленных на удовлетворение потребностей в жилье, необходимо сказать несколько слов относительно общей характеристики прав и обязанностей субъектов таких договорных отношений. Все права и обязанности субъектов обязательственных отношений можно разделить на следующие виды:

- Императивные права и обязанности;
- Диспозитивные права и обязанности.

Под императивными правами и обязанностями субъектов обязательственных отношений следует понимать такие права и обязанности, предусмотренные и вмененные законом одной из сторон обязательства, которые не могут быть возложены на другого контрагента по сделке несмотря на достижение соответствующего соглашения.

Под диспозитивными правами и обязанностями субъектов обязательственных отношений следует понимать такие права и обязанности, предусмотренные и вмененные одной из сторон обязательства, которые могут быть возложены на другого контрагента по сделке при достижении соответствующего соглашения между ее участниками.

Правоприменительное толкование императивных и диспозитивных прав и обязанностей субъектов договорных отношений нашло свое отражение в Постановлении Пленума ВАС РФ от 14 марта 2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах»⁶⁹. Согласно указанному документу даны следующие разъяснения об императивности и диспозитивности правовых норм:

«...условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано обязательными для сторон правилами, установленными законом или иными правовыми актами (императивными нормами), действующими в момент его заключения (ст. 422 ГК РФ). В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой...

...Норма, определяющая права и обязанности сторон договора, является императивной, если она содержит явно выраженный запрет на установление соглашением сторон условия договора, отличного от предусмотренного этой нормой правила (например, в ней предусмотрено, что такое соглашение ничтожно, запрещено или не допускается, либо указано на право сторон отступить от содержащегося в норме правила только в ту или иную сторону, либо названный запрет иным образом недвусмысленно выражен в тексте нормы) ...При возникновении спора об императивном или диспозитивном характере нормы, регуливающей права и обязанности по договору, суд должен указать, каким образом существо законодательного регулирования данного вида договора, необходимость защиты соответствующих особо значимых охраняемых законом интересов или недопущение грубого нарушения баланса интересов сторон определяют императивность этой нормы либо пределы ее диспозитивности. Например, п. 2 ст. 610 ГК РФ предусматривает право каждой

⁶⁹ Постановление Пленума ВАС РФ от 14 марта 2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5.

из сторон договора аренды, заключенного на неопределенный срок, немотивированно отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону в названные в данной норме сроки. Эта норма хотя и не содержит явно выраженного запрета на установление иного соглашением сторон, но из существа законодательного регулирования договора аренды как договора о передаче имущества во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ) следует, что стороны такого договора аренды не могут полностью исключить право на отказ от договора, т. к. в результате этого передача имущества во владение и пользование фактически утратила бы временный характер. П.1 ст. 463 ГК РФ, в соответствии с которым покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи, если продавец отказывается передать покупателю проданный товар, не содержит явно выраженного запрета предусмотреть договором иное, например, судебный порядок расторжения договора по названному основанию вместо права на односторонний отказ от его исполнения. Однако договором не может быть полностью устранена возможность его прекращения по инициативе покупателя в ситуации, когда продавец отказывается передать ему проданный товар, поскольку это грубо нарушило бы баланс интересов сторон.⁷⁰ ...».

Таким образом, необходимо отметить, что закреплённая законодателем дифференциация правовых норм на императивные и диспозитивные преследует реализацию на практике основополагающего принципа гражданского законодательства – равенства участников и соблюдения баланса интересов сторон, участвующих в обязательственных правоотношениях.

Другим важным моментом, на который необходимо обратить внимание, давая общую характеристику прав и обязанностей субъектов обязательственных отношений, является то, что права одной стороны, как правило, корреспондируются с обязанностями другой стороны, т. е. носят коррелирующий характер, например обязанность покупателя оплатить товар, корреспондируется с правом продавца требовать оплаты передаваемого им имущества; обязанность по передаче имущества в собственность плательщику ренты – с правом получателя ренты требовать сумму денежных средств в счет оплаты ренты и т. д. При этом, как правило, императивная обязанность одной стороны корреспондируется императивному праву другого участника обязательства, например, императивная обязанность покупателя по оплате полученного от продавца товара корреспондируется императивному праву продавца в возможности выдвижения требования к покупателю об оплате. Полагаем, что иной подход к описанной конструкции изменит сущность возникших обязательственных отношений: если представить, что обязанность покупателя оплачивать товар, полученный по договору купли-продажи, является диспозитивной то, в случае, если стороны упразднят такую обязанность, представляется, что перед нами будет уже договор дарения, а не договор купли-продажи, который предполагает наличие встречного эквивалентного имущественного предоставления.

В связи с изложенным следует сделать вывод, что содержание обязательственных отношений раскрывается в правах и обязанностях его субъектов, которые могут предусматриваться как императивными, так и диспозитивными нормами гражданского права. Далее по тексту настоящего пособия будут рассмотрены основные права и обязанности субъектов отдельных обязательственных правоотношений, направленных на удовлетворение потребностей в жилье.

⁷⁰ О значении и роли Постановления Пленума ВАС РФ от 14 марта 2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах» для судебной практики см.: Карапетов А.Г., Бевзенко Р.С. Комментарий к нормам ГК об отдельных видах договоров в контексте Постановления Пленума ВАС РФ «О свободе договора и ее пределах» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 8. С. 4–97.

§ 4. Общая характеристика порядка возникновения, изменения и прекращения договорных обязательственных отношений, связанных с удовлетворением потребности в жилье

Возникновение, изменение и прекращение взаимных прав и обязанностей у субъектов договорных обязательственных правоотношений обусловлено заключением, изменением и расторжением соответствующего договора, в связи с чем в рамках настоящего параграфа мы постараемся дать общую характеристику указанным процессам с точки зрения договорного права. Между тем нельзя не отметить справедливое высказывание В.А. Хохлова: «...К сожалению, в законе отсутствует норма (нормы), которая бы устанавливала соотношение категорий «прекращение обязательства» и «прекращение договора». Однако следует учитывать, что само по себе прекращение обязательства обычно не влечет прекращения договора, а наступление даты прекращения договора как таковое не означает, что более не будет обязательств, подчиняющихся условиям данного соглашения (здесь не лишне вспомнить, что договор, строго говоря, – это «программа будущих совместных действий»). Правда, в судебной практике имеются решения, в которых признается, что прекращение основного правоотношения (часто оно может оказаться и единственным в данном договоре) дает основания полагать, что прекратил действие и договор в целом. Таким случаем, в частности, следует признать прекращение обязательства по уплате суммы, взятой в кредит, т. к. помимо этого обязательства кредитный договор обычно не порождает иных правоотношений...»⁷¹.

Возникновение договорного обязательства сопряжено, прежде всего, с наличием активного поведения со стороны субъектов гражданского оборота. Указанная активность возникает, поскольку у субъекта появляется стойкая потребность (интерес) в имущественном благе – жилье. Таким образом, куда лицом движет указанный интерес, существует поле для возникновения обязательственных отношений. При этом лицо может быть заинтересованным в возникновении обязательственных отношений, направленных на удовлетворение потребностей в жилье, несмотря на отсутствие фактического объекта недвижимости. В связи с чем анализируемые обязательственные отношения могут возникать:

1. В отношении жилья уже существующего, т. е. построенного и пригодного для постоянного проживания;
2. В отношении жилья, которое будет построено или введено в эксплуатацию в будущем.

Правомерность выделения второго вида подтверждается в т. ч. положением, закрепленным в п.2 ст.455 ГК РФ, согласно которому допускается заключение договора купли-продажи в отношении имущества, которое будет построено или приобретено продавцом в будущем.

Учитывая, что в момент вступления в обязательственные отношения, направленные на удовлетворение потребностей в жилье, лицо, передающее жилое помещение другой стороне, должно обладать законными правами на объект, который подлежит передаче. На протяжении длительного периода времени в правоприменительной практике высказывалась точка зрения, что в отношении отдельных видов договорных обязательств (например, аренда) заключение договоров, где объектом выступает еще несозданный объект недвижимости, считается недопустимым. Так, в одном из дел судом было установлено: «...Как следует из судебных актов, между ИП Петришиным В.В. (арендодатель) и ООО «ПРиСн» (арендатор)

⁷¹ Хохлов В.А. Общие положения об обязательствах: учебное пособие. М.: Статут. 2015. С. 191–217.

заключен договор аренды нежилого помещения от 12 апреля 2010 г. № 11, по условиям которого арендодатель обязался предоставить, а арендатор принять во временное возмездное пользование (в аренду) нежилое помещение общей площадью 1500 кв. м, находящееся в здании по адресу: г. Новосибирск, ул. Бориса Богаткова, д. 266а. Ссылаясь на то, что названный договор аренды является недействительной сделкой, ООО «ЭПРиСн» обратилось в арбитражный суд с иском по настоящему делу. В соответствии со ст.608 Гражданского кодекса Российской Федерации право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику.

Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя исковые требования, установили, что ИП Петришин В.В., передавая имущество во временное пользование, не зарегистрировал в установленном порядке право собственности на нежилое помещение, в связи с чем не был вправе сдавать имущество в аренду. При таких обстоятельствах суды признали, что договор аренды от 12 апреля 2010 г. № 11 является недействительной сделкой как не соответствующий требованиям ст.608 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с чем ответчик был обязан возвратить полученные им от истца денежные средства в сумме 1 820 000 рублей. Суд кассационной инстанции, признав правомерным вывод судов нижестоящих инстанций о недействительности договора аренды от 12 апреля 2010 г. № 11...»⁷².

Однако в настоящее время подход к разрешению указанного вопроса изменился, в связи с чем суды стали признавать договоры аренды заключенными, несмотря на отсутствие у арендодателя, зарегистрированного права на объект, подлежащий передаче. Приведенная позиция получила свое распространение благодаря указаниям Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ, в котором указано, что по смыслу ст.608 ГК РФ арендодатель, заключивший договор аренды и принявший на себя обязательство по передаче имущества арендатору во владение и пользование либо только в пользование, должен обладать правом собственности на него в момент передачи имущества арендатору. С учетом этого договор аренды, заключенный лицом, не обладающим в момент его заключения правом собственности на объект аренды (договор аренды будущей вещи), не является недействительным на основании ст.168 и 608 ГК РФ⁷³. Следовательно, момент возникновения обязательственной связи обусловлен не фактом наличия тех или иных правомочий на объект соглашения, а достижением субъектами таких отношений договоренности по всем его существенным условиям.

Еще одним интересным фактором, связанным с моментом возникновения обязательственных отношений, являются случаи, когда договор, направленный на удовлетворение потребностей в жилье, подлежит государственной регистрации.

До недавнего времени преимущественное количество договоров, где объектом выступает объект недвижимости, признавались заключенными с момента их государственной регистрации. Указанное правило было ликвидировано в связи с изданием Федерального закона от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ⁷⁴, который закрепил положение, согласно которому правило о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, существовавшее в отношении договора купли-продажи, договора дарения, договора ренты, не подлежит применению.

⁷² Определение ВАС РФ от 6 сентября 2012 г. № ВАС-11547/12 по делу № А45-15773/2011 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс». Также, см.: Постановление ФАС Северо-Западного округа от 04.05.2011 по делу № А44-3260/2010 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

⁷³ П.10 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

⁷⁴ Федеральный закон от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) «О внесении изменений в главы 1,2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 31.12.2012. № 53 (ч. 1). ст. 7627.

Между тем в ГК РФ сохранилось правило о государственной регистрации договоров аренды, в т. ч. аренды жилых помещений. Указанный вывод можно сделать на основании толкования п.2 ст.671 ГК РФ и п.2 ст.651 ГК РФ. Следовательно, можно сделать вывод, что момент возникновения обоюдных прав и обязанностей у субъектов договора аренды, заключенного сроком более, чем на один год, и где объектом выступает жилое помещение, обусловлен не только достижением сторонами соглашения по всем существенным условиям, но и фактом государственной регистрации такового. Между тем в правоприменительной практике Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ в превентивных целях случаев злоупотребления правом выразил иной подход и указал, что «...договор аренды, подлежащий обязательной государственной регистрации, является заключенным и влечет возникновение прав и обязанностей у сторон, несмотря на упущения с их стороны вопроса государственной регистрации.»⁷⁵. В связи с чем на законодательном уровне была сделана попытка имплементации выработанного на практике подхода, которая была реализована посредством дополнения ст.433 ГК РФ п.3 в следующей редакции: «договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом»⁷⁶.

Таким образом, следует заключить, что обязательственные отношения, основанные на договорах, направленных на удовлетворение потребностей в жилье, возникают с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям такового и не связаны с фактом государственной регистрации, несмотря на существующие указания по тексту ГК РФ.

Процессы, связанные с изменением и прекращением договорных обязательств, несут в себе схожие черты, поскольку оба указанных действия символизируют, что обязательство в том состоянии, в котором оно возникло утратило свою актуальность и действительность для субъектов относительного правоотношения. «Изменение» и «прекращение» как процессы в обязательственных отношениях имеют схожие черты с реорганизацией и ликвидацией юридического лица. Аналогично реорганизации, под которой понимается прекращение деятельности юридического лица с последующим правопреемством, происходит процесс изменения обязательственного правоотношения, т. е. прекращается «жизнь» одного обязательства, при условии, что возникает новое. Схожая симптоматика проявляется у процесса ликвидации юридического лица и прекращении обязательства, где в обоих случаях «жизнь юридического лица» и «жизнь обязательства» прекращается без какого рода правопреемства. Учитывая, что действия, связанные с изменением и прекращением обязательственной связи, имеют схожую сущность, что отражается на способах их реализации на практике, в рамках настоящего параграфа оба указанных процесса будут рассмотрены совместно.

По общему правилу изменение и прекращение обязательственных правоотношений может осуществляться одним из следующих способов:

1. По соглашению субъектов обязательственных отношений;
2. По инициативе одной из сторон обязательства;
3. Иных обстоятельств.

Изменение или прекращение договорного обязательства по соглашению сторон может быть осуществлено сторонами в любое время при достижении соответствующего соглаше-

⁷⁵ П.14 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1. Также см.: Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 18 июня 2015 г. № 04АП-2643/2015 по делу № А10-5811/2014 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

⁷⁶ Федеральный закон от 8 марта 2015 г. № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 09.03.2015. № 10. ст. 1412.

ния. Непосредственный процесс, связанный с изменением или прекращением договорных обязательств регулируется нормой, закрепленной в ст.452 ГК РФ, согласно которой, соглашение об изменении или расторжении договора должно быть совершено в той же форме, что сам договор. Таким образом, в случае, если основной договор был заключен в форме письменной форме путем оставления единого документа, соглашение об изменении или расторжении указанного договора должно быть также составлено в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами.

Что касается вопроса обязательной государственной регистрации соглашения об изменении или расторжении договора, необходимо отметить, что сама по себе государственная регистрация не относится к разновидности формы сделки. Аналогичный вывод делает К.П. Татаркина, которая указывает, что государственная регистрация не является формой сделки⁷⁷. Схожая позиция прослеживается и в судебной практике⁷⁸. Между тем, согласно п.2 ст.164 ГК РФ сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации. Казалось бы, что указанная норма вводит некий дисбаланс в установленный в теории и на практике подход, однако указанная государственная регистрация является не правоустанавливающей, а выполняет огласительную функцию в целях уведомления третьих лиц о наличии соответствующий прав у лица в отношении конкретной вещи.

Следовательно, необходимо сделать вывод, что одним из способов изменения или расторжения договора является заключение его субъектами соответствующего соглашения, которое должно быть совершено в той же форме, что и само соглашение.

Инициативное изменение или прекращение договорного обязательства происходит по волеизъявлению одной из его сторон и может быть реализовано как в судебном, так и во внесудебном порядке, при этом сама предпосылка изменения или расторжения договора может быть, как мотивированной, т. е. зависеть от поведения контрагента, так и не мотивирована и быть связана лишь с волеизъявлением инициатора процесса изменения или расторжения существующей обязательственной связи. Как указывается в юридической литературе «...Одностороннее изменение обязательства встречается довольно редко. Обычно законодатель наделяет таким правомочием одну из сторон в силу существенного изменения обстоятельств или нарушения норм права (или договора) другой стороной, что требует корректировки баланса прав и обязанностей...»⁷⁹.

Мотивированное изменение или прекращение обязательства происходит, как правило, в связи с нарушением контрагентом условий договора, что неотъемлемо сказывается на интересах кредитора и является побудителем для начала инициативного изменения или прекращения обязательства. В то время как немотивированное изменение или расторжение не зависит от поведения контрагента в целом, оно обусловлено лишь внутренней потребностью лица, обладающего правом на изменение или расторжение договора в одностороннем порядке. Важно обратить внимание, что в зависимости от того в каком порядке будет осуществляться изменение или прекращение (судебный или внесудебный) обязательства, основанием для изменения или прекращения соответствующей обязательной связи будут отличные акты (см. Таблица № 2).

⁷⁷ Татаркина К.П. Форма сделок в гражданском праве России: монография. Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники. 2012. С.53, 94–95, 130. Также, Алексеев С.С., Аюшеева И.З., Васильев А.С. [и др.] Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 1 (под общ. ред. С.А. Степанова). М.: Проспект. Екатеринбург: Институт частного права. 2010. С. 139–143.

⁷⁸ П.9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.

⁷⁹ Хохлов В.А. Общие положения об обязательствах: учебное пособие. М.: Статут. 2015. С. 191–217.

Аналогичный вывод следует из п.3 ст.453 ГК РФ, согласно которой в случае изменения или расторжения договора в судебном порядке договор считается с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении соответствующего договора. При этом независимо от того был ли ранее зарегистрирован в государственном реестре договор, на основании которого возникли обязательственные отношения, моментом их изменения или прекращения будет вступление соответствующего судебного акта в силу, а не момент внесения соответствующего записи в реестр. Схожая позиция следует из судебной практики: «...Как разъяснено в п.6 постановления Пленума от 17 ноября 2011 г. № 73, если в соответствии со ст.651 ГК РФ договор аренды здания, сооружения или помещения был зарегистрирован, то по смыслу ст.26 Закона о государственной регистрации любая из сторон договора аренды вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о внесении в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) записи о прекращении договора аренды. Сохранение в ЕГРП записи о договоре аренды не означает, что договор аренды не прекратился.»⁸⁰.

Таблица № 2

	Судебный порядок	Внесудебный порядок
Мотивированное изменение или расторжение	Судебный акт, вступивший в законную силу	Уведомление, полученное контрагентом
Немотивированное изменение или расторжение		

Применительно к внесудебному порядку моментом изменения или прекращения соответствующих обязательственных отношений, как правило, является дата получения контрагентом уведомления об изменении или расторжении договора, если иное прямо не указано в уведомлении или договоре. Правомерность такого подхода⁸¹ к определению момента изменения или прекращения обязательственных отношений во внесудебном порядке продиктована статьей п. 1 ст. 165.1 ГК РФ, согласно которому юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Аналогичный вывод следует из следующего судебного дела: «.Лицо, состоящее в договорных отношениях с другим лицом, не может предполагать о прекращении этих отношений по правилам п.3 ст.450 ГК РФ до тех пор, пока оно не будет проинформировано об одностороннем отказе контрагента от исполнения сделки, а потому договорные отношения считаются прекращенными с момента доставки соответствующего уведомления.»⁸². При этом указанная позиция распространяется также на случаи, когда договор был зарегистрирован в установленном законом порядке, поскольку сама по себе регистрация, как указывалось ранее, выполняет лишь огласительную функцию. Подтверждение указанной позиции можно найти в судебной практике: «...Если договором предусмотрено право стороны немотивированно отказаться от его исполнения, сторона, воспользовавшаяся этим правом, вправе в одностороннем порядке обратиться в орган, зарегистрировавший

⁸⁰ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 20 декабря 2013 г. по делу № А03-18457/2012 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

⁸¹ Белов В.А. Прекращение арендных отношений. Как арендатору расторгнуть договор без лишних переплат // Юрист компании. 2014. № 2. С. 30–36.

⁸² Постановление Президиума ВАС РФ от 25 июля 2011 г. № 3318/11 по делу № А40-111672/09-113-880 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 11. Также, см.: Постановление ФАС Уральского округа от 5 августа 2013 г. № Ф09-5032/13 по делу № А76-20329/2012, Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2012 по делу № А41-477/12 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

договор, с заявлением о внесении в реестр записи о прекращении договора, представив доказательства уведомления другой стороны о состоявшемся отказе от исполнения договора (ст. 165.1 ГК РФ)...»⁸³.

Под иными обстоятельствами, являющимися основанием для изменения или прекращения договорных обязательств, стоит понимать такие события, которые возникают независимо от воли субъектов относительного правоотношения. К таким основаниям можно отнести существенное изменение обстоятельств, из которых исходили стороны при вступлении в договорное обязательство (ст. 451 ГК РФ).

Кроме того, к обстоятельствам, являющимся основанием для прекращения договорных обязательств, возникающих вопреки воли субъектов можно отнести:

- Невозможностью исполнения;
- Принятие органом государственной власти или местного самоуправления нормативного акта;
- Смерть или ликвидация стороны обязательства.

Возникновение указанных обстоятельств никаким образом не связано с активными или пассивными действиями субъектов относительного правоотношения, в связи с чем их происхождение не зависит от волеизъявления кредитора и должника по обязательству. Аналогичный вывод следует из судебной практики: «...в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения на основании акта государственного органа или ликвидации организации, т. е. ... в силу объективных обстоятельств, независящих от воли сторон, в т. ч. в связи с изданием акта государственного органа либо ликвидацией должника...»⁸⁴.

Подытоживая, необходимо отметить, что процессы возникновения, исполнения и прекращения договорного обязательства являются его отдельными стадиями развития, которым свойственны индивидуальные отличительные черты друг от друга. Между тем, вместе указанные стадии представляют жизненный цикл (динамику развития) всего обязательственного правоотношения в целом. Представляется, что в любом обязательственном правоотношении можно выделить три стадии его развития⁸⁵:

- Начальная стадия;
- Исполнительная стадия;
- Завершающая стадия развития.

Используя устоявшийся подход, используемый при игре в шахматы, полагаем, возможным охарактеризовать выделенные стадии следующим образом: начальная стадия – является дебютом (*от фр. début – начало, появление*) развития любого обязательственного правоотношения, и, как правило, связана она с моментом заключения договора, т. е. возникновением обязательственной связи между конкретно определенными субъектами; исполнительная стадия – является миттельшпилем (*от нем. mittelspiel – середина игры*) обязательственного правоотношения, именно на данной стадии, как правило, начинается процесс удовлетворения интереса участников обязательства; эндшпиль (*от нем. endspiel – «конец игры»*) – завершающая стадия обязательственного отношения, когда обусловлена одним возникновением одного из ранее названных оснований прекращения обязательственного пра-

⁸³ Пункт 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 6 июня 2014 г. № 35 «О последствиях расторжения договора» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 8.

⁸⁴ Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 1 октября 2009 г. № 07АП-7076/09 по делу № А67-3641/09 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант-Плюс». Также, см.: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 8 декабря 2009 г. по делу № А67-3641/2009 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант-Плюс».

⁸⁵ Белов В.А. Аренда как возвратное обязательство. Дисс... канд. юрид. наук: 12.00.03. / Белов Валерий Александрович. Москва. 2016. С. 60–85.

воотношения. Между тем, нельзя не отметить, что в ряде обязательственных отношений исполнительная и завершающая стадия могут совпадать во времени, поскольку встречное предоставление по договору происходит одновременно, а временной разрыв при встречной передачи имущественного эквивалента между сторонами договора отсутствует.

Таким образом, характеристика процесса возникновения, изменения и прекращения обязательственных отношений по отдельным видам договорных обязательств будет осуществляться, в т. ч. путем выделения и характеристики соответствующих стадий его развития.

IV. Отдельные виды обязательств, направленных на удовлетворение потребностей в жилье

В рамках настоящей главы будут рассмотрены отдельные виды обязательств, направленных на удовлетворение потребностей в жилье. При этом материал, изложенный в настоящей главе, будет основан на сведениях, упомянутых ранее по тексту настоящего пособия, дабы не создавать излишних повторений. Кроме того, при описании прав и обязанностей субъектов, а также процессов, связанных с вступлением, изменением и прекращением в отдельные обязательственные отношения, преимущественное внимание будет уделяться наиболее спорным вопросам, являющимся основаниями для возникновения судебных разбирательств между участниками соответствующих обязательственных правоотношений.

§ 1. Обязательства, связанные с приобретением статуса собственника

Договор купли-продажи жилого помещения

Понятие:

Под договором купли-продажи жилого помещения понимается соглашение, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать жилое помещение в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять такое жилое помещение и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Признаки: Консенсуальный, двусторонне обязывающий (синаллагматический), срочный, эквивалентный, присутствует встречное имущественное предоставление.

Элементы:

1. Субъекты

Продавец – любые физические и юридические лица, а также органы публично-правовых образований, обладающие:

- полной правосубъектностью⁸⁶;
- правом собственности или иным правом на отчуждение жилого помещения (объекта договора),

Покупатель – любые физические и юридические лица, а также органы публично-правовых образований, обладающие полной правосубъектностью. Необходимо обратить внимание, что именно на покупателе лежит обязанность по проверке наличия прав у продавца, предоставляющих ему возможность отчуждать жилое помещение покупателю. Аналогичный вывод следует из судебной практики: «...Разрешая вопрос о добросовестности (недобросовестности) приобретателя жилого помещения, необходимо учитывать осведомленность приобретателя жилого помещения о наличии записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве собственности отчуждателя имущества, а также принятие им разумных мер для выяснения правомочий продавца на отчуждение жилого помещения...»⁸⁷.

Кроме того, согласно ст.558 ГК РФ существенным условием договора купли-продажи жилого помещения применительно к субъектному составу данного договора является указание перечня лиц, сохраняющих право на проживание в продаваемом жилом помещении. Реализация на практике указанного условия прослеживается в следующем судебном деле: «...Как видно из договора купли-продажи спорной квартиры, заключенного между А.Н.А. (продавец) и Л.Л.Н. (покупатель), п.5 данного договора содержит указание на наличие регистрации в указанной квартире Ш.В.П., обязанности сняться с регистрационного учета зарегистрированного в квартире лица договор не содержит. Таким образом, при совершении сделки Л.Л.Н. надлежащим образом была уведомлена о лицах, сохраняющих право даль-

⁸⁶ Гражданская правосубъектность – это возможность лица быть носителем прав и обязанностей в сфере гражданского оборота. Это понятие включает в себя такие свойства субъекта, как правоспособность (обеспеченная законом возможность быть носителем гражданских прав и обязанностей) и дееспособность (установленная законом возможность своими действиями приобретать и осуществлять соответствующие права и обязанности). Полноценное участие в гражданском обороте возможно лишь при наличии у субъектов гражданских правоотношений двух составляющих правосубъектности в полном объеме. См.: Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации: Общая часть. М.: Статут. 2014. С. 25–35.

⁸⁷ Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.10.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 2.

нейшего пользования жилым помещением при смене собственника. При таких обстоятельствах Ш.В.П. мог быть признан утратившим право пользования спорным жилым помещением только в установленном законом порядке либо в случае его добровольного отказа от права пользования данным помещением. Однако указанных обстоятельств по настоящему делу судом не установлено...»⁸⁸.

⁸⁸ Определение Верховного Суда РФ от 16 июня 2015 г. № 13-КГ15-1 // Справочноправовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс».

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.