

петенция которых делают их положение более выгодным, по сравнению с подозреваемым/обвиняемым, не имеющим ни высшего юридического образования, ни, тем более, сравнимых полномочий и компетенции.

Поэтому принцип состязательности сторон будет соблюдаться в полной мере только тогда, когда на стороне защиты выступает профессиональный защитник-адвокат.

Москаленко С.А.,
преподаватель кафедры административно-правовых дисциплин
Белгородского юридического института МВД России, к.ю.н.

Батова О.В.,
доцент кафедры гражданского права и процесса
Юридического института Белгородского государственного
национального исследовательского университета, к.ю.н.

Ноздрин С.С.,
магистрант кафедры гражданского права и процесса Юридического
института Белгородского государственного национального
исследовательского университета

О НЕКОТОРЫХ ОСОБЕННОСТЯХ ПРЕДМЕТА ЖИЛИЩНО-ПРАВОВОГО ДОГОВОРА

Жилищное законодательство содержит и ряд других проблем, связанных уже с установлением особенностей предмета жилищных правоотношений. Число этих проблем значительно увеличилось с принятием нового ЖК РФ.

Так, ст. 15 ЖК РФ определяет объект (согласно предлагаемому нами решению здесь имеется в виду предмет) жилищных прав, а следовательно, и предмет всех жилищно-правовых договоров как изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) и в установленном порядке отнесено к числу жилых помещений.

Отсюда первая особенность предмета жилищно-правовых договоров заключается в том, что их предмет определяется не столько его естественными свойствами (что имеет место практически во всех иных договорах), сколько в силу его юридических свойств. В связи с этим сами по себе естественные свойства помещения, его фактическая способность и возможность выполнять функции жилого помещения еще не свидетельствуют о том, что данное помещение может быть предметом жилищно-правовых договоров, как и вообще объектом (предметом) жилищных прав. Для этого должна иметься в наличии определенная совокупность юридических фактов, образующих некий фактический состав. Началом его формирования является утверждение проектной документации вновь создаваемого или реконструируемого здания, которая в необходимых случаях подлежит государственной экспертизе (ст.ст. 48, 49 Градостроительного кодекса), после чего в необходимых случаях уполномоченным органом выдается разрешение на строительство (ст. 50

Градостроительного кодекса), затем объект строительства или реконструкции включается в регистр жилых домов, строящихся на территории субъектов Российской Федерации (Постановление Правительства РФ от 22 октября 1997 г. № 1348 «О создании и порядке ведения регистра жилых домов, строящихся на территориях субъектов Российской Федерации»¹). По окончании строительства осуществляется сдача-приемка объекта строительства, порядок проведения которой в соответствии со ст. 753 ГК РФ определяется законом, иными правовыми актами и договором, после завершения которой застройщику выдается технический паспорт (Постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»²; Постановление Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности»³). Завершается рассматриваемый фактический состав стадией государственного учета прав на него как на жилое помещение учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, поскольку в соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним⁴ (п. 30) в числе прочей информации об объекте недвижимого имущества указывается его назначение – жилое, нежилое, производственное и т.п.

Разумеется, практически все элементы указанного фактического состава могут быть заменены решением суда о признании права собственности на самовольно возведенную постройку (ст. 222 ГК РФ), что, однако, не опровергает, а, напротив, подтверждает юридический характер свойства пригодности для проживания, о котором идет речь, поскольку право собственности на данный объект также возникнет с момента государственной регистрации, при осуществлении которой на основании данных технического учета также будет указано его назначение.

Из указанных положений в их совокупности следует, что естественные свойства помещения, делающие его фактически пригодным для проживания, сами по себе не позволяют относить его к предмету жилищно-правовых договоров (как и к объектам (предметам) жилищных прав). Это помещение должно обладать и определенными юридическими свойствами, только при наличии которых оно способно выступать в качестве предмета жилищно-правовых договоров, а во всех остальных случаях оно может быть только предметом гражданско-правовых договоров, например договора аренды. Как следствие, вполне вероятна ситуация, когда на соседних участках находятся два аналогичных по своим естественным свойствам домовладения, при этом одно из них должно быть предоставлено для проживания по договору аренды, а другое - по договору найма жилого помещения, в зависимости от того, имеется ли у собственника технический паспорт этого домовладения, из которого следует, что оно отно-

¹ СЗ РФ. 1997. № 43. Ст. 4999.

² СЗ РФ. 1997. № 42. Ст. 4787.

³ СЗ РФ. 2000. № 50. Ст. 4901.

⁴ СЗ РФ. 1998. № 8. Ст. 963.

сится к жилищному фонду, а также внесена ли на основе данного документа соответствующая запись в Единый реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Именно к такому, казалось бы, парадоксальному выводу заставляет прийти действующее законодательство. Однако именно на этом, по сути, и основано разграничение договоров найма жилого помещения и иных договоров, содержанием которых является предоставление помещения (юридически «нежилого») для проживания одной из сторон договора.

Так, поскольку помещения в гостиницах (за исключением домов ночного пребывания или гостиниц-приютов) традиционно не включаются в состав жилищного фонда, хотя и используются, и предназначены именно для проживания (в том числе долговременного) граждан, то договор о предоставлении номера в гостинице является не договором найма жилого помещения, не жилищно-правовым договором, а договором предоставления гостиничных услуг. С другой стороны, сегодня уже получают значительное распространение ситуации, когда многоквартирный жилой дом изначально возводится в целях предоставления жилых помещений в нем любым желающим гражданам на короткий срок (как и в гостинице), но поскольку в этом доме находятся помещения, официально отнесенные к жилым, к этим отношениям будет применяться не договор о предоставлении гостиничных услуг, а положения о краткосрочном найме жилого помещения (ст. 683 ГК РФ)¹.

Предмет жилищно-правовых договоров должен характеризоваться не столько юридическими признаками, сколько его естественными свойствами и фактическим использованием, как и предметы иных договоров. По такому пути, хотя не совсем последовательно, идет и судебная практика.

Так, например, по одному из дел гражданину было отказано в предоставлении жилого помещения взамен занимаемого им помещения, находящегося в подлежащем сносу здании. Отказ мотивирован тем, что помещение, которое он занимал, находилось в сборно-разборном домике и на учет БТИ в качестве жилого помещения не принималось, следовательно, отношения по использованию этого помещения должны регулироваться нормами о договоре аренды, а не найма жилого помещения, и, как следствие, истец не обладает правом на получение жилого помещения по ст. 92 ЖК РСФСР. Президиум Верховного Суда РФ не принял во внимание то обстоятельство, что помещение, которое занимал истец, не было юридически отнесено к числу жилых помещений, поскольку фактически оно использовалось истцом именно для проживания, являлось для него единственным жилищем. Президиум применил к данным отношениям нормы о договоре найма жилого помещения, а не о договоре аренды².

В литературе описываются случаи, когда суды применяют к отношениям по проживанию в гостиницах, которые за всю бытность существования тех-

¹ У кого квартплата больше (интервью с П.В. Крашенинниковым) // Российская газета. 2005. 6 мая.

² Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 1 декабря 1999 г. № 160пв99пр // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2000. № 8.

нического учета никогда не признавались жилыми помещениями, именно нормы о договоре найма жилого помещения, а не о договоре аренды и не тем более нормы о предоставлении гостиничных услуг.

Мнение о том, что предметом (объектом) жилищно-правовых отношений должны быть признаны помещения, естественные свойства которых позволяют использовать их для проживания, высказывалось и ранее¹. Оно опровергалось, однако, теми возражениями, что признание предметом жилищно-правовых отношений любых помещений, фактически используемых для проживания, приведет к нарушению прав и свобод граждан, создаст препятствия в реализации ими конституционного права на жилище. В принципе подобного рода возражения используются и в настоящее время². Представляется, что в период, когда основным средством реализации права на жилище было предоставление помещения в домах государственного или муниципального фонда, указанные аргументы действительно имели значение, поскольку посредством этих отношений государство выполняет свою конституционную обязанность по удовлетворению права граждан на жилище. Более того, соответствующие аргументы сохраняют свое значение и в настоящее время, но только лишь применительно к одной из разновидностей жилищно-правовых договоров – договоров социального найма жилого помещения и иных социальных жилищно-правовых договоров. В остальных же жилищно-правовых договорах данные аргументы обращаются против своих приверженцев. Так, если мы исходим из того, что предметом жилищно-правовых договоров может являться только помещение, отнесенное в установленном порядке к числу жилых, то, как следствие, мы не можем применять к отношениям по проживанию в помещении, не отвечающем определенным требованиям, нормы о жилищно-правовых договорах, предоставляющих, как известно, больше гарантий лицу, проживающему в этом помещении, чем гражданско-правовые договоры о пользовании имуществом или об оказании услуг (например, гостиничных).

С другой стороны, господствующая точка зрения о том, что только признанное в установленном порядке пригодным для постоянного проживания жилое помещение может являться предметом жилищно-правовых договоров, весьма порочна и в другом отношении. Так, даже утрата этим помещением его естественных свойств, делающих его пригодным для проживания, сама по себе не свидетельствует об изменении жилищно-правовых отношений по поводу его использования. В соответствии со ст. 15 ЖК РФ для этого необходимо также наличие определенного акта, принимаемого межведомственной комиссией, которым констатируется утрата жилым помещением его естественных свойств³.

При этом признание в указанном порядке помещения непригодным для проживания (т.е. утрата предметом жилищно-правового договора его юриди-

¹ См., напр.: Мокроусова Л.М. Договор коммерческого найма жилого помещения // Нотариус. 2003. № 2.

² Кузьмина И. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. 2001. № 9.

³ Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

ческого признака) по логике авторов, придерживающихся указанной точки зрения, должно неминуемо и незамедлительно влечь не то что расторжение, а прекращение жилищно-правового договора либо его трансформацию в гражданско-правовой договор, поскольку предметом договорных отношений является уже помещение, которое официально признано непригодным для проживания, т.е. нежилое помещение. В то же время в ст. 83 ЖК РФ говорится, что основанием прекращения договора социального найма является лишь полная утрата (разрушение) жилого помещения, т.е. исчезновение вообще какого-либо предмета договора. Аналогичным образом решается вопрос и применительно к договору найма, поскольку в случаях, если жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, любая из сторон договора может лишь потребовать расторжения этого договора, и, следовательно, до предъявления подобного требования (которое и вообще может быть не предъявлено) договор найма в полной мере сохраняет свою силу. Следовательно, хотя предмет договора найма жилого помещения и утрачивает свой юридический признак, отношения по его использованию продолжают регулироваться нормами о договоре социального найма или о договоре найма, и возникает лишь право требовать предоставления жилого помещения, отвечающего необходимым требованиям (ст.ст. 85 и 87 ЖК РФ), или расторжения договора (ст. 687 ГК РФ), причем сроки удовлетворения или предъявления подобных требований ни ЖК РФ, ни ГК РФ не оговаривает, из чего можно сделать вывод, что такая ситуация может длиться сколь угодно долго, в особенности в случаях, если у наймодателя отсутствует другое жилое помещение, которое может быть предоставлено взамен.

Подводя итог, можно отметить, что особенности в жилищно-правовых договорах отражены в том, что большинство из тех признаков объекта (т.е. предмета) жилищных прав и, следовательно, предмета жилищно-правовых договоров, на которые указывает ст. 15 ЖК РФ, не удовлетворяют понятию предмета различных жилищно-правовых договоров, в связи с чем в данную статью необходимо внести изменения, сформулировав понятие предмета жилищных прав как имущества, которое в силу своих естественных свойств может быть использовано в качестве жилища. При этом применительно к каждому из названных видов жилищно-правовых договоров должны быть предусмотрены особенности его предмета.

Осипова Л.В.,

доцент кафедры гражданского права и процесса Юридического института Сыктывкарского государственного университета, к.ю.н.

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ОБРАЩЕНИЯ С МЕДИЦИНСКИМИ ОТХОДАМИ

Всемирная организация здравоохранения с 1979 г. относит медицинские отходы к группе опасных, и рекомендовала создание специальных служб по их переработке. А в 1992 г. Базельская Конвенция выделила 45 видов опасных отходов, список которых открывается «клиническими» отходами. Кон-