

НОВЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ  
СЕРИЯ «Экономика и право»

6 (64)  
2016

Научный журнал

Издается с марта  
2011 года

ISSN 2309-6969 (Online), ISSN 2221-7347 (Print)

• Выходит один раз в месяц •

Учредитель:

© 2016 ООО «Коллоквиум»

ул. Первомайская, 136 «А».  
г. Йошкар-Ола,  
Республика Марий Эл,  
424002, Россия,

Тел/Факс +7 987 70 988 34  
8 (8362) 65-44-01.

E-mail: [ujourn@gmail.com](mailto:ujourn@gmail.com).

Web: // [www.universityjournal.ru](http://www.universityjournal.ru).

Все поступившие статьи проходят  
обязательное рецензирование.  
Авторы несут ответственность за  
оригинальность своих статей и  
содержащиеся в них сведения.  
Мнение издательства может не  
совпадать с мнением  
авторов статей.

НОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
индексируется:

Science index, Universal Impact  
Factor {UIF}, Google scholar, Open  
Academic Journals Index (OAJI),  
EBSCO, Directory of Research  
Journal Indexing (DRJI),  
Ulrich's Periodicals Directory.

Все статьи доступны для  
свободного некоммерческого  
использования на сайте журнала  
[www.universityjournal.ru](http://www.universityjournal.ru).

Главный редактор *А. В. Бурков*

Редакционная коллегия:

**А.В. Бурков**, д-р. экон. наук, доцент, *Россия*.  
**Е.А. Мурзина**, канд. экон. наук, доцент, *Россия*.  
**А.В. Затонский**, д-р техн. наук, профессор, *Россия*.  
**Н.В. Митюков**, д-р техн. наук, доцент, *Россия*.  
**В.В. Носов**, д-р. экон. наук, профессор, *Россия*.  
**Л.В. Лукиенко**, д-р техн. наук, доцент, *Россия*.  
**Т.В. Ялялиева**, канд. экон. наук, доцент, *Россия*.  
**К.В. Дядюн**, канд.юрид. наук, доцент, *Россия*.  
**В.В. Вышкварцев**, канд.юрид. наук, доцент, *Россия*.  
**Т.А. Магсумов**, канд. истор. наук, профессор РАЕ, *Россия*.  
**О.В. Белоус**, канд. психол. наук, доцент, *Россия*.  
**И.Д. Котляров**, канд. экон. наук, доцент, *Россия*.  
**Н.Е. Назарова**, канд. техн. наук, доцент, *Россия*.

Международный редакционный совет:

**А. Анка Аламильо**, д-р естествознания, профессор, *Испания*.  
**К.З. Вачева**, д-р архитектуры, профессор, *Болгария*.  
**И.В. Древаль**, д-р архитектуры, профессор, *Украина*.  
**Н.П. Крадин**, д-р архитектуры, профессор, заслуженный архитектор  
России, член-корреспондент Российской академии архитектуры и  
строительных наук, *Россия*.  
**Кент Ренд Крауфорд**, д-р естествознания (натуральной истории),  
профессор, *США*.  
**З. Фрифогель**, доктор богословия, *Германия*.  
**В.Н. Поливцев**, д-р истории, профессор, *Республика Молдова*.  
**Е.И. Ремизова**, д-р архитектуры, профессор, *Украина*.  
**Н.М. Насыбуллина**, д-р фармацев. наук, профессор, *Россия*.  
**Л.И. Фалюшина**, д-р педаг. наук, доцент, *Россия*.  
**Г. Велковска**, д-р. экон. наук, доцент, *Болгария*.  
**О.Н. Кондратьева**, д-р. фил. наук, доцент, *Россия*.  
**Р.И. Олексенко**, канд. экон. наук, доцент, *Украина*.  
**Г.А. Мамедова**, канд. химич. наук, старший научный сотрудник,  
*Азербайджан*.  
**К.И. Курпаяниди**, канд. экон. наук, профессор РАЕ, *Узбекистан*.  
**Т.С. Воропаева**, канд. психол. наук, доцент, *Украина*.

NEW  
UNIVERSITY  
Economics & Law

6 (64)  
2016

International peer reviewed science journal

Has been issued  
since 2011

ISSN 2309-6969 (Online), ISSN 2221-7347 (Print)

• *Journal is issued monthly* •

Publisher

*Editor in Chief* A. V. Burkov

© 2016 Published by Colloquium Ltd.

Pervomayskaya, 136A, Yoshkar-Ola,  
Mari El, 424002 Russia

Tel/Fax: +7 987 70 988 34

E-mail: [ujourn@gmail.com](mailto:ujourn@gmail.com)

Web: <http://www.universityjournal.ru>

All articles are subject  
to compulsory peer reviews.  
The mission of our journal is to reveal  
the level of the modern researcher's  
scientific knowledge.

NEW UNIVERSITY  
is included on the following  
index/abstracting/library:  
Science index, Universal Impact  
Factor {UIF}, Google scholar, Open  
Academic Journals Index (OAJI),  
EBSCO, Directory of Research  
Journal Indexing (DRJI),  
Ulrich's Periodicals Directory.

Available online at  
[www.universityjournal.ru](http://www.universityjournal.ru).

*Editorial Board*

**A.V. Burkov**, Doctor of Economics, Associate Professor, *Russia*  
**E.A. Murzina**, Candidate of Economics, Associate Professor, *Russia*  
**A.V. Zatonsky**, Doctor of Technical Sciences, Professor, *Russia*  
**N.V. Mityukov**, Doctor of Technical Sciences, Associate Professor, *Russia*  
**V.V. Nosov**, Doctor of Economics, Professor, *Russia*  
**L.V. Lukienko**, Doctor of Technical Sciences, Associate Professor, *Russia*  
**T.V. Yalyalieva**, Candidate of Economics, Associate Professor, *Russia*  
**K.V. Dyadyun**, Candidate of Law, Associate Professor, *Russia*  
**V.V. Vyshkvartsev**, Candidate of Law, Associate Professor, *Russia*  
**T.A. Magsumov**, Candidate of History, Professor, *Russia*  
**O.V. Belous**, Candidate of Psychology, Associate Professor, *Russia*  
**I.D. Kotlyarov**, Candidate of Economics, Associate Professor, *Russia*  
**N.E. Nazarova**, Candidate of Technical Sciences, Associate Professor, *Russia*

*International Editorial Board*

**A. Anka Alamillo**, Dr. Natural Sciences, Professor, *Spain*.  
**K.Z. Vacheva**, Doctor of Architecture, Professor, *Bulgaria*  
**I.V. Dreval**, Doctor of Architecture, Professor, *Ukraine*  
**N.P. Kradin**, Doctor of Architecture, Professor, Honored Architect of Russia,  
Corresponding Member of the Russian Academy of Architecture and Building  
Sciences, *Russia*.  
**Rend Kent Crawford**, Doctor of Natural Science (Natural History), Professor,  
*USA*.  
**Z. Freivogel**, DD, German Society for the Maritime and Naval History,  
*Germany*  
**V.N. Polivtsev**, Doctor of History, Professor, *Republic of Moldova*.  
**E.I. Remizova**, Doctor of Architecture, Professor, *Ukraine*.  
**N.M. Nasybullina**, Doctor of Pharmaceutics, Professor, *Russia*.  
**L.I. Falyushina**, Doctor of Pedagogy, Associate Professor, *Russia*.  
**G. Velcovska**, Doctor of Economics, Professor, *Bulgaria*.  
**O.N. Kondratieva**, Doctor of Philology, Associate Professor, *Russia*  
**R.I. Oleksenko**, Doctor of Economics, Professor, *Ukraine*.  
**G.A. Mamedova**, Candidate of Chemistry, Senior Research Officer, *Azerbaijan*  
**K.I. Kurpayanidi**, Candidate of Economics, Professor, *Uzbekistan*.  
**T.S. Voropaeva**, Candidate of psychological sciences, Associate Professor,  
*Ukraine*.

**Выпуск подготовлен по итогам  
I Межрегиональной научно-практической конференции  
«ЮРИДИЧЕСКИЕ КЛИНИКИ: АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ КЛИНИЧЕСКОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ И ОКАЗАНИЯ БЕСПЛАТНОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОМОЩИ»**

**«Хабаровский государственный университет экономики и права»  
Юридический факультет**

*28 апреля 2016 года, г. Хабаровск, Россия*

**СОДЕРЖАНИЕ**

***МЕТОДИКИ КЛИНИЧЕСКОГО ОБРАЗОВАНИЯ: ОБМЕН ОПЫТОМ И ПОИСКИ  
ЭФФЕКТИВНЫХ ФОРМ СОТРУДНИЧЕСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ  
С ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ОРГАНАМИ И  
ОРГАНИЗАЦИЯМИ, ОКАЗЫВАЮЩИМИ ПРАВОВУЮ ПОМОЩЬ***

- 4** | *И.В. Орлова*  
Образовательные методики в юридической клинике  
ФГБОУ ВО «Хабаровский государственный университет экономики и права»
- 8** | *С.П. Портянкина*  
Юридическая клиника – метод юридического образования

***ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ СТУДЕНТОВ ЮРИДИЧЕСКОЙ  
КЛИНИКИ: АНАЛИЗ АКТУАЛЬНЫХ ВОПРОСОВ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ  
ПРАКТИКИ***

- 13** | *Р.С. Зардов*  
Предоставление необходимой информации о товаре мелким шрифтом
- 19** | *Н.В. Корнилова*  
Реализация критериев применения норм Гражданского кодекса РФ о приобретательной давности судами общей юрисдикции в Хабаровском крае
- 25** | *Н.В. Корнилова*  
О применении исковой давности в обязательствах до востребования
- 28** | *В.В. Кудряшова*  
О порядке перевода долга при продаже жилого помещения с условием о принятии покупателем обязательств по оплате задолженности по коммунальным платежам
- 33** | *Ю.А. Куликова*  
Проблемы реализации собственниками земельных участков в садоводческих товариществах права на строительство жилых строений на примере Городского округа «Город Хабаровск»
- 40** | *Е.А. Мотлохова*  
Актуальные аспекты гражданско-правового регулирования оснований сноса самовольных построек
- 44** | *А.А. Нечипорук*  
Проблемные вопросы практической реализации отдельных правомочий потребителей
- 48** | *А.А. Овчинникова*  
О признании права собственности в порядке приватизации за военнослужащими, а также гражданами, уволенными с военной службы, и членами их семей на жилые помещения, занимаемые ими по договорам служебного найма
- 57** | *И.В. Орлова*  
Существенные условия мирового соглашения в гражданском процессе

---

## **МЕТОДИКИ КЛИНИЧЕСКОГО ОБРАЗОВАНИЯ: ОБМЕН ОПЫТОМ И ПОИСКИ ЭФФЕКТИВНЫХ ФОРМ СОТРУДНИЧЕСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ С ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ОРГАНАМИ И ОРГАНИЗАЦИЯМИ, ОКАЗЫВАЮЩИМИ ПРАВОВУЮ ПОМОЩЬ**

---

*И.В. Орлова\**

### **ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ МЕТОДИКИ В ЮРИДИЧЕСКОЙ КЛИНИКЕ ФГБОУ ВО «ХАБАРОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ЭКОНОМИКИ И ПРАВА»**

Юридическая клиника, осуществляющая свою работу на юридическом факультете ХГУ-ЭП, имеет давнюю историю. Впервые студенты очной и заочной форм обучения начали оказывать гражданам юридическую помощь в сентябре 2000 года под руководством Грось Людмилы Алексеевны, д.ю.н., профессором, в то время заведующей кафедрой гражданского процессуального права, и при активном содействии молодых преподавателей кафедры – Набоки Андрея Сергеевича, Полина Артёма Александровича и Сыздыкова Романа Владимировича. Большинство преподавателей, работающих в настоящее время на кафедре гражданского права и гражданского процессуального права и прошедших обучение в ХГАЭП (в настоящее время – ХГУ-ЭП), обучались в студенческие годы в этой юридической клинике. 18 января 2011 года юридическая клиника официально стала структурным подразделением юридического факультета ХГУЭП.

Как известно, деятельность юридической клиники имеет две основные цели – профессионально-ориентированные, направленные на повышение уровня профессиональной подготовки студентов, совершенствование их практических навыков, формирование профессионально значимых черт характера, и социально-ориентированные, направленные на участие в решении социальных проблем общества, защиту прав и свобод граждан, правовое просвещение населения. Направления специализации общественной приёмной юридической клиники ХГУЭП:

---

© Орлова И.В., 2016.

*\*Орлова Ирина Витальевна* – старший преподаватель кафедры гражданского права и гражданского процессуального права юридического факультета ФГБОУ ВО «Хабаровский государственный университет экономики и права» (г. Хабаровск), Россия.

трудовое право, жилищное право, семейное право, гражданское право, гражданское процессуальное право, административное право, право социального обеспечения.

Одним из принципов деятельности юридической клиники является принцип добровольности участия в работе юридической клиники. Студенты 2 курса, выразившие желание в будущем работать в юридической клинике и оказывать юридическую помощь, проходят обучение в качестве стажёров, получая базовые знания, необходимые для дальнейшей работы по интервьюированию и консультированию граждан. Студенты 3-4 курсов, прошедшие стажировку, непосредственно работают в общественной приёмной юридической клиники, оказывая различные виды правовой помощи.

В соответствии с рабочей программой дисциплины «Юридическая клиника» студенты изучают следующие темы: клиническое юридическое образование в Российской Федерации и за рубежом, правовой статус юридической клиники ХГУЭП и организация её работы, профессиональная этика юриста, основы интервьюирования и консультирования, работа с судебными доказательствами, подготовка процессуальных документов (в том числе вопросы юридической техники), альтернативные способы урегулирования правовых споров, порядок обращения в суды с исковыми заявлениями, заявлениями и административными исковыми заявлениями. Процесс обучения направлен на приобретение и освоение студентами теоретических знаний в вышеуказанных областях, формирование и совершенствование навыков использования полученных знаний в практической деятельности при решении юридических вопросов.

В настоящее время с учётом накопленного опыта преподавания дисциплины «Юридическая клиника» можно выделить несколько активно используемых форм и методов обучения студентов:

- проведение деловых игр по интервьюированию и консультированию (изучение каждым студентом «фабулы дела», инсценировка приёмов и консультаций граждан (студенты работают в паре), обсуждение результатов);

- ознакомление студентов с информацией о деле, проведение «мозговых штурмов» для определения круга вопросов, которые следует задать клиенту, эффективных вариантов решения юридического вопроса клиента;

- использование раздаточного материала (исковые заявления, заявления, жалобы и другие документы (в том числе с различными недостатками содержания) для проверки знаний студентов о требованиях, предъявляемых ГПК РФ к содержанию таких документов;

- подготовка студентами проектов исковых заявлений, заявлений, административных исковых заявлений, обмен друг с другом для последующей проверки на предмет соответствия требованиям процессуального законодательства и решения вопроса о «принятии его к производству»;

- проведение деловых игр «Судебное разбирательство»;
- подготовка студентами информационных брошюр для граждан по актуальным юридическим вопросам (социальное обеспечение, жилищно-коммунальные услуги, право собственности, наследование и т.п.).

Весьма плодотворно обучаются студенты, общаясь с практикующими юристами (нотариусами г. Хабаровска, прокурорами, адвокатами и другими), рассказывающими об основах и задачах своей деятельности, профессиональной этике, особенностях приёма граждан, рассмотрения их обращений, принятия решений по юридическим вопросам. Из числа проведённых занятий особенно хочется отметить интересные занятия студентов с прокурором отдела кадров Прокуратуры Хабаровского края Макаровой Ольгой Борисовной, психологом по специальности, которая обучила студентов навыкам делового общения с клиентами разных «психотипов».

Студенты юридической клиники ХГУЭП также принимают активное участие в конференциях и круглых столах, проводимых совместно со студентами и сотрудниками юридических клиник вузов города Хабаровска (в частности, юридических клиник Социально-гуманитарного института ФГБОУ «Дальневосточный государственный университет путей сообщения», Дальневосточного филиала ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия», Дальневосточного института (филиала) ФГБОУ ВО «Всероссийский государственный университет юстиции» и др.).

Однако, несмотря на проводимые мероприятия, студенты юридической клиники нуждаются в постоянном дополнительном образовании. Обусловлена эта необходимость рядом причин объективного характера. Во-первых, студенты регулярно решают конкретные практические вопросы, зачастую не рассматриваемые на лекциях и практических занятиях. Во-вторых, некоторые вопросы касаются дисциплин, которые вовсе не изучаются студентами вуза, либо изучению которых отведено малое количество часов.

В связи с этим представляется необходимым развивать тесное сотрудничество с юридическими клиниками вузов в вопросе «повышения квалификации» студентов юридических клиник, их дополнительного образования. Предлагается проводить совместные тематические занятия с целью обмена опытом по узким вопросам, вызывающим трудности при оказании юридической помощи (значительные сложности возникают у студентов при решении вопросов социального и пенсионного обеспечения, жилищно-коммунального хозяйства, землепользования и т.п.). Особенно полезным видится приглашение к участию в таких занятиях практических работников, но как показывает опыт, такое сотрудничество на безвозмездной основе возможно только при наличии договоров о сотрудничестве, заключённых вузом и соответствующей организацией или государственным органом.

Видится необходимым искать и иные формы сотрудничества юридических клиник вузов, поскольку это взаимодействие будет способствовать достижению не только схожих профессиональных задач, стоящих перед юридическими клиниками, но и их единой цели социального характера.

С.П. Портянкина\*

**ЮРИДИЧЕСКАЯ КЛИНИКА –  
МЕТОД ЮРИДИЧЕСКОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

Проблема соотношения теоретического и практического компонентов в обучении является одной из злободневных для современного юридического образования. В ее обсуждении принимают участие вузовские преподаватели, ученые, практикующие юристы. В последние годы по этой теме написано много работ. Большинство авторов высказываются в пользу усиления практической, прикладной направленности правовой подготовки студентов. Согласимся с теми авторами, которые считают, что обучение будущих юристов не может носить абстрактный, теоретический характер. Справедливости ради, отметим, что в то время, когда законодательная база была почти неизменной, пассивное обучение юристов позволяло готовить достаточно квалифицированные кадры. На современном же этапе развития законодательства и постоянного усложнения правовых отношений такое состояние юридического образования нельзя признать удовлетворительным.

О возрастающем значении практики, о необходимости освоения студентами профессиональных умений и навыков говорят в своих работах В.И. Безрядин, М.В. Немытина, Е.Д. Проценко, З.Д. Еникеев и др.

Формой внедрения новых методов правовой подготовки стали юридические клиники. Они были созданы в Ижевске, Москве, Твери, Петрозаводске и многих других городах как особые подразделения юридических факультетов.

Этот опыт оказался удачным. Во-первых, работа в клинике знакомит студентов с реальными проблемами юридической практики, позволяет на деле применять приобретенные знания, формирует профессиональные и личные качества будущих юристов. Во-вторых, клинические занятия выполняют важную социальную функцию: обеспечивают право малоимущих граждан на получение квалифицированной юридической помощи.

Первые юридические клиники были созданы в России более 150 лет тому назад. Неоднократно предпринимались попытки реализовать клиническую форму подготовки на юридических факультетах. Однако повышенное внимание к юридическим клиникам сменялось полным забвением.

---

© Портянкина С.П., 2016.

\*Портянкина Светлана Петровна – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского и административного судопроизводства Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА) (г. Москва), Россия.



Первая в России юридическая клиника была организована при Казанском университете еще в 40-е годы 19 века. Ее создателем был известный цивилист Д.И. Мейер (1819-1856). Обосновывая необходимость клинических занятий для студентов юридического факультета, Д.И. Мейер проводил аналогию между правовой и медицинской подготовкой: «В самом деле, звание юриста, как и звание врача, - практическое, и потому, как практическое приготовление учащихся к врачебной науке происходит в школе, точно так же практическое приготовление юриста должно совершаться там же» [1]. Юридическая клиника в Казани действовала около 10 лет. Она прекратила свою работу практически сразу же после смерти ученого ее основавшего. Новая методика, не успев утвердиться и завоевать признание в обществе российских юристов, стала постепенно забываться и долгое время оставалась в тени.

Новый всплеск интереса к клиникам приходится на окончание девятнадцатого начало двадцатого века. Именно в тот период вопрос о практической подготовке юристов был впервые поставлен на государственном уровне. В 1899 году министр народного просвещения генерал – адъютант Ванновский во всеподданнейшем отчете о студенческом вопросе (студенческих волнениях) высказал определенные мысли о необходимости развития практических знаний на юридическом факультете. В том же году тогдашний министр народного просвещения Боголепов Н.П. принял для выполнения этой идеи соответствующие меры... В 1901 году министерство разослало по всем университетам вопросные пункты с целью ознакомиться с результатами вышеозначенного распоряжения и содействовать наилучшей постановке практических знаний в университетах, особенно на юридических факультетах.

Идея создания юридических клиник по образцу клиник на медицинских факультетах стала одним из аргументов сторонников практической подготовки специалистов.

Первая юридическая клиника в современной России была открыта в Петрозаводске в 1995 году. За время существования юридических клиник накоплен определенный опыт. Стало уже привычным и получило признание само понятие «юридической клиники». По поводу юридических клиник действуют нормативные документы Минобразования, в частности Приказ Министерства образования РФ № 433 от 30 сентября 1999 г. «О правовых консультациях («правовых клиниках») для населения на базе вузов, осуществляющих подготовку юридических кадров»; Приказ Министерства образования РФ № 2909 от 7 августа 2001 г. «О дополнении приложения к приказу Министерства образования РФ № 433 от 30 сентября 1999 г. «О правовых консультациях («правовых клиниках») для населения на базе вузов, осуществляющих подготовку юридических кадров».

Клиническое юридическое образование во всех странах началось по инициативе «снизу», развивалось неформализованно и творчески. Вместе с тем с накоплением опыта объективно проявились себя такие общие черты и закономерности, которые со временем позволяли присту-

пять к выработке стандартов. Такая работа была завершена осенью 2003 года. В феврале 2004 года Примерные правила организации деятельности юридических клиник были представлены клиническому сообществу и открыты для присоединения.

Примерные правила представляют собой минимальные требования, которые юридические клиники предъявляют к своей деятельности. Они призваны гарантировать соответствие деятельности юридических клиник общепризнанным в юридическом движении нормам и обеспечить качество обучения и качество юридической помощи, оказываемой клиентам клиник. Примерные правила носят рекомендательный характер и адресованы преподавателям и студентам юридических клиник в качестве ориентиров при создании и деятельности юридических клиник.

Цель деятельности юридической клиники – совершенствование и развитие профессиональной подготовки студентов, обучающихся по направлению подготовки «Юриспруденция» (квалификация (степень) «бакалавр»). В связи с этим, представляется интересным опыт работы юридической клиники, созданной при Саратовском юридическом институте МВД России. Значительный вклад в популяризации идеи развития клинического юридического образования внесла М.В. Немытина, доктор юридических наук, профессор. В соответствии с приказом № 288 от 15 октября 2004 года в СЮИ МВД России впервые было создано структурное внебюджетное подразделение подготовки специалистов по специальности «Юриспруденция» юридическая клиника «Центр правовой помощи». Сотрудниками юридической клиники стали преподаватели кафедры гражданского права и процесса и преподаватели кафедры конституционного и международного права указанного вуза. Юридическая клиника «Центр правовой помощи» осуществляла свою деятельность по следующим направлениям: образовательное и консультационное, научно – методическое, информационно – аналитическое, патриотическое, социально – правовое. К, сожалению, юридическая клиника при СЮИ МВД РФ, прекратила свое существование вместе с ликвидацией вышеуказанного учебного заведения в августе 2011 г.

В период с 2001 г. по август 2011 г. мне довелось работать в должности доцента в вышеуказанном учебном заведении и быть куратором в юридической клинике «Центр правовой помощи».

Главным направлением деятельности нашей клиники было совершенствование учебного процесса, путем применения нетрадиционных методов обучения, адаптация курсантов и студентов к будущей профессии юриста. Достижение поставленной цели осуществлялось посредством решения конкретных правовых проблем, с которыми обращались в клинику малоимущие граждане и граждане, направленные к нам из аппарата Уполномоченного по правам человека в Саратовской области. Взаимодействие с Уполномоченным по правам человека в Саратовской области осуществлялось не только в рамках оказания юридической помощи социально неза-

щищенным категориям населения, но и при организации и проведении научно-практических конференций и семинаров. В целях правового просвещения молодежи в рамках юридической клиники было налажено сотрудничество со школами г. Саратова.

Положительным моментом является и то, что в рамках юридической клиники осуществляется и межкафедральное сотрудничество, поскольку учебный процесс в клинике осуществлялся преподавателями кафедр гражданского права и процесса, конституционного и международного права, теории и истории государства и права, с приглашением практических работников. Деятельность студентов и курсантов в клинике и ее результаты тщательно контролировались преподавателями-кураторами клиники, имеющими опыт практической юридической деятельности.

Юридическая клиника «Центр правовой помощи» была инициатором проведения на базе института ряда научно-практических конференций и семинаров: по проблемам социально-правовой защиты семьи материнства и детства, правовому положению инвалидов в современной России, по вопросам гражданства, статусу беженцев и вынужденных переселенцев, защите прав потребителей и др.

По нашему мнению, необходимость и целесообразность внедрения клинического метода обучения юристов очевидна. Работа в клинике позволяет формировать у студентов (курсантов) правовое мировоззрение как будущих сотрудников органов внутренних дел по вопросам роли и функций гражданского права в обществе, месте МВД в системе защиты права собственности, значении деятельности органов внутренних дел для охраны прав и свобод граждан. Юридическо-клиническое образование позволяет плодотворно взаимодействовать сотрудникам различных кафедр, правозащитными организациями благотворительными фондами, другими практическими организациями. Основными предпосылками создания и развития клинического образования в вузе являются внедрение передовых методик преподавания и связанные с этим результаты, прежде всего, повышение уровня качества юридического образования, что является основной целью любого юридического вуза России в целом. Другой объективной причиной создания юридических клиник в вузах являются усилившиеся требования, предъявляемые к выпускникам юридических вузов.

Отдельное внимание необходимо уделить задачам, которые ставятся в рамках клинического образования. Представляется, что приоритетными являются следующие задачи:

- выработка у студентов практических навыков профессиональной деятельности в процессе разрешения реальных правовых ситуаций;
- углубление и совершенствование правовых знаний студентов с точки зрения практической деятельности;

- усвоение студентами этических норм профессиональной деятельности, понимание роли юристов в современном обществе;
- подготовка квалифицированных кадров для правоохранительных и правоприменительных органов;
- разработка и совершенствование новых форм и методов профессионального обучения, прежде всего - интерактивных;
- укрепление и развитие связи теории права и юридической практики;
- создание и развитие модели клинического юридического обучения;
- оказание бесплатной правовой помощи социально незащищенным категориям граждан по вопросам гражданства, защиты прав беженцев и вынужденных переселенцев и по другим гражданско-правовым вопросам;
- обучение через практику.

Программа клинического образования должна реализовываться согласно учебному плану. Преподаватели, осуществляющие обучение в юридической клинике, выполняют программу клинического образования, используя различные формы: семинары и тренинги по консультированию, чтение лекций в образовательных учреждениях города, брейн - ринги, круглые столы и конференции, проведение учебных судебных процессов. Обучение в юридической клинике составляет необходимое дополнение к аудиторным занятиям. Занимаясь в клинике, будущие юристы приобретают первый опыт применения теоретических знаний на практике. Практика, полученная в юридической клинике – является проводником в будущую профессию.

Обучение в юридической клинике – это принципиально новая форма обучения, в рамках которой применяются новые методы обучения. Вместе с тем обучение и практику в юридической клинике можно рассматривать как вариант прохождения производственной практики.

Обучение специалистов-юристов в рамках работы юридической клиники можно рассматривать как наиболее перспективный методологический подход в образовании, который приносит свои положительные результаты.

#### *Список литературы*

- [1] Мейер Д.И. О значении практики в системе современного юридического образования. Казань. 1855.

---

## ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ СТУДЕНТОВ ЮРИДИЧЕСКОЙ КЛИНИКИ: АНАЛИЗ АКТУАЛЬНЫХ ВОПРОСОВ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

---

*Р.С. Зардов\**

### ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ НЕОБХОДИМОЙ ИНФОРМАЦИИ О ТОВАРЕ МЕЛКИМ ШРИФТОМ

Пункт 2 статьи 10 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» устанавливает, что необходимая и достоверная информация о товарах (работах, услугах) в обязательном порядке должна содержать целый ряд сведений, в том числе сведения об основных потребительских свойствах товаров, цену в рублях и условия приобретения товаров, гарантийный срок, срок службы, срок годности, а также иные сведения.

Вместе с тем, в настоящее время существует правовая неопределенность в вопросе о том, является ли нарушением положений действующего законодательства указание в договорах условий мелким шрифтом. Особенно это актуально для договоров, связанных с банковским обслуживанием. Именно они зачастую содержат условия, на которые потребителю необходимо обратить особое внимание, но написаны мелким, практически нечитаемым шрифтом. Предложения о законодательной регламентации понятия «мелкий шрифт» выдвигались неоднократно, однако отмеченный правовой пробел до настоящего времени не устранен [1; 2].

В свою очередь, мелкий шрифт затрудняет восприятие, побуждает пропускать изучение соответствующих условий договора, что в итоге может привести к неблагоприятным последствиям для гражданина.

Когда возникает подобная ситуация и должник использует данный довод в рамках линии защиты, суды встают на сторону банков. В частности, Белгородский областной суд в своем Апелляционном определении от 07.08.2012 № 33-2176 счел необоснованным довод о нарушении банком статьи 10 Закона РФ «О защите прав потребителей», выполнении кредитного договора мелким шрифтом, в связи с чем должник был ненадлежащим образом ознакомлен с усло-

---

© Зардов Р.С., 2016.

\*Зардов Руслан Сайдалиевич – юрисконсульт АО «Тралфлот» (г. Хабаровск), Россия.

виями кредитного договора по взысканию процентов. При этом суд отметил, что факт ознакомления со всеми условиями договора подтверждается подписью должника в договоре [3].

Суды Хабаровского края придерживаются в целом той же позиции и не признают использование банками мелкого шрифта в качестве основания для признания соответствующих условий кредитных договоров недействительными.

Так, в одном из своих недавних апелляционных определений Хабаровский краевой суд указал, что данное обстоятельство (использование банком мелкого шрифта) не может служить основанием для признания недействительным условий договора, поскольку потребитель не был лишен возможности обратиться в банк с просьбой выдать договор с увеличением шрифта, однако данным правом не воспользовался. Каких-либо претензий, в том числе о нечитаемости и мелком шрифте текста кредитного договора заемщик не предъявляла ни при заключении кредитного договора, ни в дальнейшем, подписав договор без каких-либо оговорок [4].

Подобная аргументация судов вызывает определенные сомнения, так как основана на формальном подходе, согласно которому поскольку понятие «мелкий шрифт» прямо не закреплено в действующем законодательстве – постольку указанное обстоятельство не может являться основанием для признания соответствующих условий договора недействительными [5; 6].

При этом не учитывается тот факт, что Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» ограничивает общий принцип свободы договора, прежде всего, в целях защиты интересов слабой стороны обязательства, которой признается потребитель.

Использование мелкого шрифта не позволяет потребителю доступным способом ознакомиться с условиями договора, получить полную информацию о товаре и не исключает возможности введения его в заблуждение при решении вопроса о выборе услуги по кредитованию. Фактически подобные действия являются злоупотреблением правом со стороны банков.

Той же логики придерживается и Верховный суд РФ. В соответствии с пунктом 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, *в том числе в получении необходимой информации* (выделено мной – Р.З.) [7].

Комментируя данный пункт, Заместитель Председателя Верховного Суда РФ Василий Нечаев отметил, что как недобросовестность может рассматриваться наличие в договоре пунктов, исполненных мелким шрифтом [8, с. 1].

Отметим, что в других регионах России суды соглашаются с тем, что использование мелкого шрифта в договорах является нарушением прав потребителей. В частности, Федеральный

арбитражный суд Московского округа в Постановлении от 28.12.2010 г. №КА-А41/16204-10 по делу № А41-12206/10 отметил, что в силу требований статей 8 и 10 Закона РФ «О защите прав потребителей» потребитель имеет право на получение предоставления необходимой и достоверной информации об услугах, обеспечивающих возможность их правильного выбора. Данная информация в наглядной и доступной форме доводится до сведения потребителей.

Между тем мелкий шрифт, включенный в условия договора о предоставлении возобновляемой кредитной линии для совершения операций с использованием кредитной карты, крайне затрудняет визуальное восприятие текста договора.

При этом суд подтвердил тот факт, что в таких случаях должны применяться Санитарные правила и нормативы «Гигиенические требования к изданиям книжным для взрослых» (СанПиН 1.2.1253-03) [9].

Схожие выводы были сделаны Федеральным арбитражным судом Уральского округа в Постановлении от 03.08.2011 г. № Ф09-4572/11 по делу № А60-37006/2010 [10].

Таким образом, отсутствие прямо закрепленного в законодательстве понятия мелкого шрифта, а также последствий его использования в тексте договора с потребителем, по нашему мнению, не может служить основанием для отказа в защите прав потребителей. Считаем, что в указанных случаях следует, руководствуясь вышеуказанным пунктом 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», а также положениями Санитарных правил и нормативов «Гигиенические требования к изданиям книжным для взрослых» (СанПиН 1.2.1253-03) [11].

Заслуживающей внимания в связи с этим представляется позиция судов Хабаровского края относительно использования мелкого шрифта на рекламных баннерах.

Очень часто банки при реализации кредитного продукта используют такой визуальный прием в рекламе, как неодинаковый размер шрифта размещенной информации, когда размер букв и цифр крупного шрифта во много раз превышает размер букв и цифр мелкого шрифта – тем самым вводит в заблуждение потребителя относительно рекламируемого товара. На специфику предоставления необходимой информации в сфере рекламы уже обращалось внимание в литературе [12; 13, с. 197 -205; 14, с. 41-43]

Так, Хабаровским Управлением ФАС России 04.08.2013 г. в ходе осуществления государственного контроля за соблюдением законодательства Российской Федерации о рекламе выявлена реклама ОАО НБ «ТРАСТ» распространяемая в г. Хабаровске, ул. Блюхера - ул. Волочаевская следующего содержания:

Крупным шрифтом: «Крутой удар по ставкам. Кредиты от 15%. Траст / Банк, ул. Шеронова, 66, (4212 32 99 99, 8 800 775 7575 [www.trust.ru](http://www.trust.ru))».

Значительно мелким шрифтом (36-37 мм): %-я ставка по кредиту рассчитывается Банком после анализа представленных заявителем документов по итогам оценки рисковых показателей, влияющих на платежеспособность клиента, и может быть увеличена до 19,2%, 21,4%, 23,6% и 25,8%. Сумма кредита рассчитывается индивидуально: мин. 100 000 руб., макс. - 600 000 руб. Срок кредита от 6 до 12 мес. Плата взимается НБ «ТРАСТ» (ОАО). Дополнительно может взиматься плата организацией - владельцем банкомата, кассы. Банк может отказать в выдаче кредита без объяснения причин. Требования к заявителю и комплекту документов, уточняйте в отделениях и на сайте Банка [www.trust.ru](http://www.trust.ru). информация действительна на 24.07.2013».

Посчитав, что реклама ОАО НБ «ТРАСТ» формирует у потребителя ошибочное представление о рекламируемой услуге, административный орган привлек общество к ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 14.3 КоАП РФ, за нарушения части 7 статьи 5, части 1, пункта 2 части 2 статьи 28 Закона РФ «О рекламе».

Не согласившись с указанным постановлением, ОАО НБ «ТРАСТ» обжаловало его в судебном порядке. В обоснование своих требований банк указал, что требования к размеру шрифта законодательно не установлены, кроме того, по мнению банка, реклама не является офертой, размер указанной процентной ставки по кредиту формирует интерес и побуждает потребителя обратиться за подробной информацией.

Проанализировав указанную рекламу, суды не согласились с доводами банка, отметив следующее.

Законодатель не устанавливает требования к размеру шрифта, но в то же время вышеуказанные сведения должны быть доведены до потребителя в разборчивой и читаемой форме, что позволит воспринимать указанную информацию.

Отсутствие в Законе РФ «О рекламе» четкого указания на размер шрифта рекламных надписей, не свидетельствует о том, что размер шрифта может быть любым, поскольку это противоречит положениям статьи 5 Закона РФ «О рекламе» относительно добросовестности и достоверности рекламы, которая не должна вводить в заблуждение потребителя.

Использованный в рекламном тексте шрифт своим размером должен обеспечить нормальное восприятие потребителем всего содержания рекламной надписи, без дополнительно предпринимаемых усилий по разглядыванию какой-либо ее части.

Совокупность таких особенностей спорной рекламы, как ограниченное время считывания информации, объем информации, размещенной в рекламе, размер шрифта, которым написаны существенные условия получения услуги, лишают возможности потребителя получить полный текст (информацию) рекламы.



Учитывая изложенное, несмотря на формальное наличие в рекламе существенной информации об условиях предоставления кредита, форма предоставления данных сведений такова, что они не воспринимаются потребителями [15; 16].

Отметим, что арбитражные суды в данном вопросе отошли от строго формального подхода, которого в настоящее время придерживаются суды общей юрисдикции при анализе мелкого шрифта в тексте кредитного договора. Так, отсутствие в законодательстве четкого указания на размер шрифта рекламных надписей - не препятствует им квалифицировать соответствующие действия как недобросовестную рекламу [17; 18; 19; 20].

Полностью разделяем позицию судов края по данному вопросу. Остается выразить надежду на то, что при анализе мелкого шрифта в тексте кредитных договоров – суды Хабаровского края, вслед за судами из иных обозначенных выше регионов, будут руководствоваться принципом добросовестности сторон, а также недопустимости злоупотребления правом.

#### *Список литературы*

- [1] Проект Федерального закона № 394101-6 «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» и статью 1098 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» // текст законопроекта доступен по ссылке: <http://asozd2.duma.gov.ru/mai№.№sf/%28Spravka№ew%29?Ope№Age№t&R№=394101-6&02>.
- [2] Проект Федерального закона № 636943-6 «О внесении изменения в статью 10 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» // текст законопроекта доступен по ссылке <http://asozd2.duma.gov.ru/mai№.№sf/%28Spravka№ew%29?Ope№Age№t&R№=636943-6&02>.
- [3] Апелляционное определение Белгородского областного суда от 07.08.2012 г. по делу № 33-2176 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
- [4] Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 23.10.2015 г. по делу № 33-7096/2015 // Архив Индустриального районного суда г. Хабаровска за 2015 г.
- [5] Решение Хабаровского районного суда Хабаровского края по делу № 2-1023/2015 от 19.05.2015 г. // Архив Хабаровского районного суда Хабаровского края за 2015 г.
- [6] Решение Хабаровского районного суда Хабаровского края от 18.06.2015 г. по делу № 2-1355/2015 // Архив Хабаровского районного суда Хабаровского края за 2015 г.
- [7] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2015. 30 июня. №140.

- [8] Газета «Коммерсант». Выпуск №101 от 10.06.2015 г.
- [9] Постановление ФАС Московского округа от 28.12.2010 г. № КА-А41/16204-10 по делу № А41-12206/10 // текст постановления доступен по ссылке <http://kad.arbitr.ru/Card/ac72c13d-7947-4f73-a509-83d8779dab93>
- [10] Постановление ФАС Уральского округа от 03.08.2011 № Ф09-4572/11 по делу № А60-37006/2010 // текст постановления доступен по ссылке <http://kad.arbitr.ru/Card/38e8d263-8b18-496b-9ea2-671cd770d3b0>.
- [11] Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10.04.2003 № 39 «О введении в действие Санитарных правил и нормативов СанПиН 1.2.1253-03» // Российская газета. 2003. 13 мая. № 88.
- [12] Пунанова У.Н. Актуальные вопросы правоприменения законодательства о рекламе // СПС «КонсультантПлюс». 2016.
- [13] Мазур О.В. Преддоговорная ответственность: анализ отдельных признаков недобросовестного поведения // Закон. 2012. № 5.
- [14] Сарнаков И.В. Реклама в сфере потребительского кредитования: особенности и тенденция правового регулирования // Конкурентное право. 2012. № 1.
- [15] Решение Арбитражного суда Хабаровского края от 14.01.2014 г. по делу № А73-13385/2013 // Архив Арбитражного суда Хабаровского края за 2014 г.
- [16] Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 27.03.2014 г. № 06АП-636/2014 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
- [17] Решение Арбитражного суда г. Москвы от 25.09.2013 г. по делу № А40-79811/2013 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
- [18] Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.12.2013 № 09АП-39479/2013 по делу № А40-79811/2013 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
- [19] Решение Арбитражного суда Хабаровского края от 28.06.2013 г. по делу № А73-4620/2013 // Архив Арбитражного суда Хабаровского края за 2013 г.
- [20] Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 19.08.2013 г. № 06АП-3816/2013 по делу // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».

*Н.В. Корнилова\**

**РЕАЛИЗАЦИЯ КРИТЕРИЕВ ПРИМЕНЕНИЯ НОРМ  
ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ О ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ  
ДАВНОСТИ СУДАМИ ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ  
В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ**

Законодательством и судебной практикой большинства стран признаётся такой первоначальный способ приобретения права собственности, как приобретательная давность, в силу которой право собственности при определённых условиях возникает по истечении определённого промежутка времени. Причём перечень условий, при которых возможно возникновение права собственности по приобретательной давности, тождественен в различных правовых системах. Так, в соответствии с п.1 ст. 234 ГК РФ условиями приобретения права по давности владения являются: 1) добросовестность владения; 2) открытость владения; 3) длительность и непрерывность владения; 4) владение имуществом как своим собственным. В силу ст. 999 Гражданского закона Латвийской Республики (Далее – ГЗ ЛР) [3], чтобы владение стало собственностью в связи с давностью, необходимы: 1) предмет, который можно приобрести в связи с давностью; 2) правовое основание; 3) добросовестность владельца; 4) непрерывное владение; 5) истечение определённого срока; 6) правовая возможность собственника вещи использовать своё право на вещь.

В некоторых странах могут предъявляться и иные признаки. Например, согласно ст. 1162 Гражданского кодекса Италии таковым будет внесение имущества в реестр или наличие зарегистрированного документа.

Различаются виды объектов, которые могут приобретаться в собственность по приобретательной давности. Согласно Французского Гражданского Кодекса [2] (Далее – ФГК) приобретательная давность применяется только к недвижимости (ст. 2265), тогда как Германское Гражданское Уложение [7] (Далее – ГГУ) закрепляет возможность возникновения права собственности по приобретательной давности в отношении движимых вещей (§ 937). В Российской Федерации ограничений в части объекта, которые могут приобретаться в собственность по приобретательной давности, нет.

ГЗ ЛР детально регулирует требования, предъявляемые к предмету, приобретённому в связи с давностью: это может быть предмет частной собственности и государства (ст. 1000); в отношении него не действует запрет закона на отчуждение (ст. 1001); такие вещи не могут быть

---

© Корнилова Н.В., 2016.

*\*Корнилова Наталья Викторовна* – кандидат юридических наук, доцент, заведующая кафедрой гражданского права и гражданского процессуального права ФГБОУ ВО «Хабаровский государственный университет экономики и права» (г. Хабаровск), Россия.

приобретены за давностью ни самим совершившим преступное деяние, ни третьим лицом, которое приобретает свои права на него (ст. 1003). Гражданское законодательство Российской Федерации однозначно закрепляет возможность приобретения по давности как движимых, так и недвижимых вещей (ст. 234 ГК РФ, ст. 242 Проекта).

Владение имуществом должно быть **открытым**, то есть очевидным для всех других лиц и известным неопределённому кругу лиц; **как для себя**, что означает пользование вещью как собственником: извлечение выгоды, несение расходов. Если лицо владело вещью в начале и в конце какого-либо периода как собственной, то предполагается, что оно владело этой вещью как собственной и в промежуточный период (§ 938 ГГУ). Владение, чтобы оно дало право приобрести какую-нибудь вещь в свою собственность, должно основываться на таком правовом основании, которое само бы по себе влекло бы за собой право собственности, но по которому в соответствующем случае из-за особого препятствия сразу не последовало приобретение собственности (ст. 1006 ГЗ ЛР). Такими правовыми основаниями считаются: 1) все действия и все изменения ситуации, которые сами по себе считаются одним из первых способов приобретения собственности, а именно приобретение и прирост; 2) все правовые сделки, имеющие в виду одностороннее выражение воли, а также договоры, цель которых передать собственность другому; 3) законное наследование, на основании которого наследник может приобрести с давностью также чужие вещи, которые вошли в состав полученного им наследства; вступившие в законную силу судебные приговоры, которыми за приобретателем признаётся право собственности (ст. 1007 ГЗ ЛР).

В связи с вышесказанным представляет интерес следующее дело. Гражданин О. обратился к Ш. с иском о признании в силу приобретательной давности права собственности на жилой дом и прилегающий к нему земельный участок, в обоснование указав, что с 1999 года следит за брошенным имуществом, осуществляет ремонт, открыто и добросовестно владеет им как собственным, использует для личных нужд. Право собственности на дом ни за кем не зарегистрировано, от соседей узнал, что земельный участок принадлежит ответчику, который никаких действий, связанных с владением, пользованием или распоряжением имуществом не предпринимает. Летом 1999 года он разыскал Ш. и договорился с ним о выкупе дома с земельным участком с учетом произведенных улучшений, ответчик разрешил ему распоряжаться домом как собственным.

Ш. исковые требования не признал, в письменном отзыве указав, что имеет документы о праве собственности на землю. Решением Николаевского-на-Амуре городского суда Хабаровского края от 03.10.2014 года исковые требования были удовлетворены, за О. было признано право собственности в силу приобретательной давности на квартиру и земельный участок к

дому общей площадью 1197 кв.м, с признанием права на государственную регистрацию права собственности.

Судебная коллегия по гражданским делам Хабаровского краевого суда отменила решение Николаевского-на-Амуре городского суда Хабаровского края обоснованно указав, что не является давностным владение, которое осуществляется по договору с собственником или иным управомоченным на то лицом, не предполагающему переход титула собственника. В этом случае владение вещью осуществляется не как своей собственной, не вместо собственника, а наряду с собственником, не отказавшимся от своего права на вещь и не утратившим к ней интереса, передавшим ее непосредственно или опосредованно во владение, как правило - временное, данному лицу.

Одним из важнейших условий приобретения права собственности по приобретательной давности является **добросовестность владения**, то есть «не зная препятствий, которые не позволяют приобрести его в собственность» (ст. 1013 ГЗ ЛР). Приобретение по давности исключается, если приобретатель в момент приобретения владения действовал недобросовестно либо узнал впоследствии, что право собственности ему не принадлежит (§ 937 ГГУ). Добросовестность всегда предполагается, и тот, кто ссылается на недобросовестность, должен её доказать (ст. 2268 ФГК).

Так, в одном из дел Николаевский-на-Амуре городской суд Хабаровского края отказал в признании права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности за гражданином А., который в 1998 году по устному согласию с малознакомым ему гражданином С. стал владеть принадлежащим ему земельным участком для ведения садоводства. Какого-либо договора между сторонами не заключалось. С. передал ему все необходимые документы на участок и выехал в неизвестном направлении, сведений о его местонахождении не имелось. Фактически с 1998 года А. открыто и добросовестно владел и пользовался земельным участком, который использовал под огород, на участке возвел деревянные постройки, посадил многолетние плодово-ягодные культуры, впоследствии стал членом СОТ «Связист», регулярно оплачивал членские взносы, принимал меры к сохранности имущества. Суд пришёл к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска, ввиду того, что истцу было известно об отсутствии у него основания возникновения на земельный участок права собственности, при этом факт пользования земельным участком основанием для признания за истцом права собственности в силу приобретательной давности не является, поскольку истец знал о принадлежности земельного участка другому лицу, следовательно, владение им не является добросовестным.

Вместе с тем такой вывод является необоснованным, так как давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности [1]. И, как констатировала Судеб-

ная коллегия Хабаровского краевого суда, к таковым относятся случаи, когда вещь приобретается внешне правомерными действиями, однако право собственности в силу тех или иных обстоятельств возникнуть не может. При этом лицо владеет вещью открыто, как своей собственной, то есть вместо собственника, без какого-либо правового основания (титула).

Однако по праву некоторых стран предусматривается возможность для *недобросовестного приобретателя* (выделено автором – Н.К.) стать собственником имущества. Согласно ст. 2262 ФГК, срок приобретательной давности установлен в тридцать лет, по истечении которого даже недобросовестному владельцу не может быть противопоставлено возражение о его недобросовестности, и он становится собственником. В случае же если владение было добросовестным, то действуют укороченные сроки приобретательной давности в 10 и 20 лет, в зависимости от того, проживал ли истинный собственник в том же округе, где была расположена недвижимость, или нет (ст. 2265 ФГК).

Таким, образом, для приобретения права собственности по приобретательной давности существенным условием является его *длительность*. Так, в Германии срок приобретательной давности составляет десять лет (§ 937 ГГУ) и, как уже отмечалось, применяется только в отношении движимых вещей.

Во многих странах срок приобретательной давности варьируется в зависимости от того, какая вещь находится во владении у добросовестного приобретателя – движимая или недвижимая. В Латвии (ст. 1023 и 1024 ГЗ ЛР) соответственно срок приобретательной давности составляет один год и десять лет; в Белоруссии (ст. 235 Гражданский Кодекс Республики Беларусь [4] (Далее – ГК РБ) и Казахстане (ст. 240 Гражданского кодекса Республики Казахстан [5] (Далее – ГК РК) – пять и пятнадцать лет. Такой подход к срокам приобретательной давности на движимое и недвижимое имущество является традиционным для постсоветских стран. В ст. 234 ГК РФ закреплены аналогичные сроки с Белоруссией и Казахстаном в отношении добросовестного приобретателя. Однако на практике нередко возникают случаи, когда лицо пусть и недобросовестно владеет имуществом, но нет лиц, которые претендуют на него. И поэтому нельзя не согласиться с тем, что этот признак является излишним [6]. Поэтому по аналогии с ФГК в Проекте в п. 1 ст. 242 закреплено положение о том, что лицо, владеющее движимой или недвижимой вещью, вышедшей из владения собственника помимо его воли, - в течение тридцати лет, приобретает право собственности на эту вещь (приобретательная давность).

Но в любом случае владение должно быть **непрерывным**, то есть «приобретатель должен всё указанное в законе время непрерывно и без помех управлять приобретаемым предметом и распоряжаться им как собственник» (ст. 1018 ГЗ ЛР).

Изменения в ГК РФ претерпевает срок, с которого начинает течь приобретательная давность. Согласно п. 4 ст. 234 ГК РФ течение срока приобретательной давности в отношении ве-

щей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со ст. 301 и 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям. А это, во-первых, увеличивает срок владения имуществом, которое может быть приобретено в силу приобретательной давности, во-вторых, способствует неопределённости, так как в соответствии, в свою очередь, с п. 1 ст. 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается с момента, когда лицо или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права. Течение срока приобретательной давности начинается с момента начала владения вещью (п. 2 ст. 242 Проекта). Представляется, что необходимость такого изменения назрела. Так, по уже упоминавшемуся выше делу гражданина А. к гражданину С., в иске было отказано правомерно в связи с тем, что не истёк срок приобретательной давности. Дело рассматривалось в 2015 году, тогда как пользоваться земельным участком А. начал в 1998 году, то есть на момент принятия судом решения истекло всего лишь 17 лет, при требуемых 18 годах (3 года – течение срока исковой давности и 15 лет – течение срока приобретательной давности).

В другом деле, по нашему мнению, суд неправомочно исчислил сроки. Так, гражданин Г. обратился в суд с иском к администрации г. Хабаровска о признании права собственности на жилой дом в силу приобретательной давности. В 1994 году Г. по договору купли-продажи, заключённому в устной форме, приобрёл дом, передав продавцу денежные средства в полном объёме. С 1994 года Г. владеет и пользуется данным домом, оплачивает коммунальные платежи, производит уход и ремонт, оплачивает налоги и иные взносы. Решением районного суда в 2011 исковые требования были удовлетворены, в том числе и со ссылкой на то, что с 1994 г. истец добросовестно, открыто и непрерывно, более 16 лет, владеет и пользуется жилым домом, в связи с чем имеет правовые основания для удовлетворения заявленных им требований.

Судом было установлено, что право собственности на жилой дом было зарегистрировано за продавцом в установленном законом порядке. Продавец умерла в г. Хабаровске. Наследники с заявлениями о принятии наследства после смерти продавца к нотариусу не обращались, наследственное дело не заводилось. Требования к истцу по поводу истребования спорного жилого дома заявлено не было.

Представляется, что в исследуемом деле в соответствии с п.4 ст. 234 ГК РФ срок должен был истечь в 2012 году. Поэтому в иске гражданину Г. должно было быть отказано.

К основаниям, прерывающим владение, относят: отказ владельца о владения или его замена, или какая-то иная потеря владения; заявление собственника приобретателю о своём праве, или признание приобретателем этого права; предъявление собственником иска в суд (ст. 1019 ГЗ ЛР). Схожие основания предусмотрены и в ГГУ: утрата владения вещью как собственной (§ 940 ГГУ); подача заявления об осуществлении либо осуществление судебного или адми-

нистративного действия по принудительному исполнению (§ 941 ГГУ). После перерыва течение срока приобретательной давности начинается заново (ст. 1021 ГЗ ЛР, (§ 942 ГГУ).

Кроме того, возможно и приостановление течения срока приобретательной давности, которое, в отличие от её перерыва, лишь приостанавливает течение срока приобретательной давности. Так, согласно § 939 ГГУ приобретательная давность приостанавливается, если требование о выдаче вещи предъявлено к лицу, владеющему вещью как собственной, а при опосредованном владении – к владельцу, получившему право на владение от лица, владеющего как собственник, в порядке, предусмотренном § 203, 204 ГГУ, о приостановлении давности.

Допускается в России правопреемство давностного владения (п. 3 ст. 234 ГК РФ, п. 2 ст. 242 Проекта). В Германии если на основании правопреемства вещь перейдёт во владение третьего лица, которое будет владеть ею как собственной, то срок приобретательной давности, истекший в период владения правопреемника, засчитывается в пользу третьего лица (§ 943 ГГУ). Равно как и срок приобретательной давности, истекший в пользу владельца имущества из состава наследства, засчитывается его наследнику (§ 944 ГГУ).

Таким образом, необходимо отметить, что нормы законодательства о приобретательной давности требуют дальнейшей работы по совершенствованию. И изменения, которые будут внесены в гражданское законодательство, в том числе и в нормы о приобретательной давности, вызваны потребностями гражданского оборота.

#### *Список литературы*

- [1] Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (п. 15) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.
- [2] Гражданское уложение Германии: ввод. закон к Гражд. уложению. – 2-е изд., доп. / науч. ред. А. Л. Маковский; пер. с нем. – М.: Волтерс Клувер, 2006.
- [3] Гражданский закон Латвийской Республики. – Рига: AFS, 2006. Ч 3.
- [4] Гражданский кодекс Республики Беларусь / науч. ред. и предисл. В. Ф. Чигира. – СПб.: Юрид. центр Пресс, 2003.
- [5] Гражданский кодекс Республики Казахстан / науч. ред. и предисл. Н. Э. Лившиц; вступ. ст. И. П. Грешникова. – СПб.: Юрид. центр Пресс, 2002.
- [6] Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации / Вступ. ст. А.Л. Маковского. – М.: Статут, 2009. С. 82.
- [7] Французский гражданский кодекс / науч. ред. и предисл. Д. Г. Лаврова; пер. с фр. А.А. Жуковой, Г. А. Пашковской. – СПб.: Юрид. центр Пресс, 2004.



*Н.В. Корнилова\**

## **О ПРИМЕНЕНИИ ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ В ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ ДО ВОСТРЕБОВАНИЯ**

Положения законодательства об исполнении обязательств до востребования всегда вызывают проблемы при их применении. «Неопределённость» срока исполнения таких обязательств вызывает следующие вопросы: когда наступает просрочка за неисполнение такого обязательства? Каков момент начала течения срока исковой давности по обязательствам до востребования?

В зарубежном праве вопрос о моменте исполнения таких обязательств регулируется следующим образом: если срок исполнения не установлен и не может быть определён, исходя из обстоятельств, кредитор может немедленно потребовать исполнения, а должник вправе его немедленно произвести (§ 271 Германского гражданского уложения [1], ст. 75 Швейцарского обязательственного закона [3]. Таким образом, такое обязательство должно быть исполнено «немедленно».

В своё время еще Д.И. Мейер писал: «Бессрочные обязательства подлежат удовлетворению по первому требованию верителя... По самому существу обязательства должно быть предоставлено время, в которое должник, без особого для себя стеснения, мог бы совершить действие, составляющее предмет обязательства. И только уже по прошествии этого времени можно считать право верителя нарушенным и признать наступление просрочки» [2, 145-146].

В действующем ГК РФ в п. 2 ст. 314 ГК РФ также регламентируется порядок исполнения таких обязательств, а именно такое обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства. Вместе с тем такой льготный период в некоторых договорах несколько иной, что и подтверждается примерами из судебной практики судов Хабаровского края.

Так, в одном из гражданских дел ответчик заявил в суде о пропуске истцом срока исковой давности по обязательству до востребования. Между Л.И. (займодавец) и Л.Н. (заёмщик) 07.11.2011 г. был заключён договор займа под 2 % в месяц или 24 % годовых. Причём в расписке ответчика отсутствовал срок исполнения договора займа. 15.04.2015 г. заёмщик направил

---

© Корнилова Н.В., 2016.

*\*Корнилова Наталья Викторовна* – кандидат юридических наук, доцент, заведующая кафедрой гражданского права и гражданского процессуального права ФГБОУ ВО «Хабаровский государственный университет экономики и права» (г. Хабаровск), Россия.

в адрес должника претензию, в которой Л.И. потребовал от Л.Н. возврата суммы займа в полном размере и процентов за пользование заемными денежными средствами. Соответственно такой разрыв во времени позволил ответчику прийти к выводу о том, что срок исковой давности истёк.

Вместе с тем согласно абз. 2 п. 2 ст. 200 ГК РФ по обязательствам, срок исполнения которых не определен или определен моментом востребования, срок исковой давности начинает течь со дня предъявления кредитором требования об исполнении обязательства, а если должнику предоставляется срок для исполнения такого требования, исчисление срока исковой давности начинается по окончании срока, предоставляемого для исполнения такого требования.

Поэтому, руководствуясь абз. п. 2 ст. 200 ГК РФ, а также п.1 ст. 810 ГК РФ, в котором льготный срок для исполнения должником обязательства по договору займа до востребования составляет тридцать дней, суд, разрешая заявленные требования и отказывая в удовлетворении ходатайства стороны ответчика о применении к спорным правоотношениям срока исковой давности, с учетом приведенных норм права и установленных обстоятельств обоснованно исходил из того, письменные требования о возврате займа были предъявлены истцом ответчику 15.04.2015 г., в суд истец обратился 14.05.2015г., то есть в пределах срока исковой давности.

В другом деле Хабаровский краевой суд, наоборот, отменил решение Центрального районного суда города Хабаровска от 20 февраля 2015 года по гражданскому делу по иску Жилищно-строительного кооператива №6 к Г. о взыскании денежной суммы и принял по делу новое решение (Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда №33-3315/2015).

Между ЖСК и Г. был заключён договор, согласно которому ответчица обязалась в интересах ЖСК № 6 совершить юридически значимые действия правового и технического характера, обратиться в органы государственной власти, местного самоуправления, другие учреждения, а также в суд с целью оформления документов и последующего признания права собственности за истцом на квартиру. Для этих целей ответчику были выплачены денежные средства. Однако, Г. не исполнила принятые на себя обязательства. 03.08.2011 года ЖСК № 6 обратился к ответчику с требованиями предоставить отчет о выполненной работе. Предоставленные ответчиком акты от 07.07.2009 г., 15.10.2009 г. не подтвердили исполнения ответчицей принятых на себя обязательств. 10.11.2011 г. кооператив направил Г. требование о возврате полученной денежной суммы, которое не было исполнено. В суд истец обратился 22.12.2014 г.

Решением Центрального районного суда города Хабаровска от 20 февраля 2015 года исковые требования ЖСК № 6 были удовлетворены частично, с Г. в пользу ЖСК № 6 были взысканы убытки. При этом, удовлетворяя исковые требования Г., суд руководствовался тем, что срок исковой давности по заявленным ЖСК № 6 требованиям о взыскании денежных средств

не пропущен, поскольку началом течения срока исковой давности, о применении которого ходатайствовала ответчица, следует считать дату окончания срока действия доверенности.

Однако из материалов дела следовало, что 10.11.2011 г. председателем ЖСК № 6 в адрес Г. было направлено досудебное уведомление, из которого следовало, что в связи с невыполнением взятых на себя ответчиком обязательств по оказанию услуг, кооператив требует возврата денежных средств на расчетный счет кооператива в десятидневный срок с момента получения уведомления. Данное уведомление не было получено ответчиком и вернулось истцу «за истечением срока хранения» 15.12.2011 г. Поэтому срок исковой давности и следовало исчислять с 15.12.2011 г., когда истцу стало известно о том, что ответчица не исполнит требование в установленный срок.

Таким образом, можно сделать вывод, что момент начала течения срока исковой давности в обязательствах до востребования не всегда определяется правильно, что обусловлено в том числе и «неопределённостью» срока исполнения таких обязательств.

#### *Список литературы*

- [1] Гражданское уложение Германии : ввод. закон к Гражд. уложению. – 2-е изд., доп. / науч. ред. А. Л. Маковский; пер. с нем. – М. : Волтерс Клувер, 2006.
- [2] Мейер, Д.И. Русское гражданское право (в 2-х ч. Часть 2) / Д.И. Мейер. – М.: Статут, 1997.
- [3] Швейцарский обязательственный закон. Федеральный закон о дополнении Швейцарского гражданского кодекса (Часть пятая: Обязательственный закон): от 30 марта 1911 г. / пер. с нем., фр. Н.И. Гайдаенко Шер, М. Шер. – М.: Инфотропик Медиа, 2012.

В.В. Кудряшова\*

**О ПОРЯДКЕ ПЕРЕВОДА ДОЛГА ПРИ ПРОДАЖЕ ЖИЛОГО  
ПОМЕЩЕНИЯ С УСЛОВИЕМ О ПРИНЯТИИ ПОКУПАТЕЛЕМ  
ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОПЛАТЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ  
ПО КОММУНАЛЬНЫМ ПЛАТЕЖАМ**

Перевод долга представляет собой изменение должника в обязательстве [6, с. 69]. Перевод долга может быть произведен как на основании закона, так и в силу договора.

Очевидно, что для кредитора личность его должника представляет важное значение, так как от этого зависит своевременное и правильное удовлетворение его требований. Поэтому изменение фигуры должника в обязательстве не может проходить без внимания кредитора. Кредитор, заключив сделку и выполнив по ней все свои обязанности, становится «слабой стороной», удовлетворение требований которой полностью зависит от второй стороны – должника. Поэтому, заключая сделку с одним лицом, кредитор должен быть уверен, что это лицо не изменится в течение всего обязательства, иначе как с его согласия.

В соответствии с п.1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации. Часть 1: от 30 ноя. 1994 г. № 51-ФЗ [1] (далее – ГК РФ) перевод долга с должника на другое лицо может быть произведен по соглашению между первоначальным должником и новым должником. Однако в п. 2 этой же статьи установлено ограничение указанного правила: перевод должником своего долга на другое лицо допускается с согласия кредитора.

Статьей 157.1 ГК РФ установлено, что если на совершение сделки в силу закона требуется согласие третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, о своем согласии или об отказе в нем третье лицо или соответствующий орган сообщает лицу, запросившему согласие, либо иному заинтересованному лицу в разумный срок после получения обращения лица, запросившего согласие.

Пунктом 53 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [3] предусмотрено, что если иное прямо не следует из закона или иного правового акта, статья 157.1 ГК РФ применяется к любому согласию третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления на совершение граж-

---

© Кудряшова В.В., 2016

\*Кудряшова Валерия Владимировна – аспирант, ФГБОУ ВО «Хабаровский государственный университет экономики и права» (г. Хабаровск), Россия.

данско-правовой сделки. Отсюда можно сделать вывод, что рассматриваемая статья в полной мере может быть применена к согласию кредитора на перевод долга.

Статья 391 ГК РФ устанавливает специальное последствие отсутствия указанного согласия – сделка по переводу долга является ничтожной.

Сделка может быть признана недействительной как в целом так и в части. Ст. 180 ГК РФ установлено, что недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.

Смена должника является достаточно распространенным случаем в правоприменительной практике. Особенно часто смена должника присутствует, когда граждане продают квартиры, указывая в договоре, что покупатель принимает на себя все обязанности, связанные с жилым помещением.

Рассмотрим для примера сделку купли-продажи квартиры, в которой по договору к новому покупателю переходят долги по оплате коммунальных услуг.

19 января 2016 г. мировой судья судебного участка № 74 судебного района «г. Амурск и Амурский район Хабаровского края» рассмотрел гражданское дело по иску акционерного общества «Дальневосточная генерирующая компания» к Сорокиной Надежде Валерьевне о взыскании задолженности за потребленную тепловую энергию, судебных расходов. Суд установил, что Сорокина Н.В. продала жилое помещение, расположенное по вышеуказанному адресу, при этом, согласно пункту 3.2 договора, обязанности по оплате долга по жилищно-коммунальным и иным платежам на содержание указанной квартиры принял на себя Покупатель, что подтверждается договором купли-продажи квартиры от 28.08.2014 года. Указанная сделка зарегистрирована в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 02.09.2014 года [5].

Как видим, в данном случае, да и во многих других подобных, суд признавал, что договор купли-продажи с условием о принятии покупателем на себя обязательств по оплате задолженности по коммунальным платежам, имеет силу и, следовательно, продавец не может являться ответчиком по иску теплоснабжающей организации о взыскании задолженности по коммунальным платежам.

Однако в последнее время энергоснабжающие организации стали подавать апелляционные жалобы на подобные решения. Например, 16 мая 2016 г. АО «Дальневосточная генерирующая компания» обратилась в Амурский городской суд с апелляционной жалобой на решение мирового судьи судебного участка № 74 судебного района «г. Амурск и Амурский район Хабаровского края».

Истец в обоснование своих требований указал, что согласно ст.391 ГК РФ перевод долга

на другое лицо допускается с согласия кредитора при отсутствии такого согласия является ничтожным. Согласие на перевод долга продавцом от АО «ДГК» получено не было. Отсутствие согласия ущемляет права кредитора, а также влечет не достижение правовых последствий такого договора для кредитора.

Суд учел данный факт и вынес новое решение по делу, которым удовлетворил требования истца [4].

Анализ судебной практики показывает неоднозначность позиций судов по вопросу о том, кто является ответчиком при обращении теплоснабжающей организации с иском в суд о взыскании задолженности по коммунальным платежам в случае, если квартира была продана вместе с задолженностью.

Очевидно, что с позиции гражданского права второе решение полностью соответствует нормам ст.391 ГК РФ.

Представляется, что данную проблему необходимо решать не на стадии судопроизводства, а намного раньше.

На сегодняшний день перечень документов, предъявляемых при регистрации права на недвижимое имущество, установлен Административным регламентом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и включает в себя:

1. Заявление о государственной регистрации (оригинал):
2. Документ, удостоверяющий личность заявителя (оригинал).
3. Документ, подтверждающий наличие зарегистрированного в установленном порядке права, подтверждающий право собственности лица, отчуждающего объект недвижимости.
4. Договор купли-продажи
5. Выписка из домовой книги (справка о лицах, имеющих право пользования жилым помещением).
6. Иные документы, которые в установленных законодательством случаях необходимы для государственной регистрации, в том числе для проверки законности сделки, включая:
  - документ, подтверждающий исполнение продавцом условия договора купли-продажи, с исполнением которого стороны договора связывают возможность перехода права на объект недвижимости к покупателю (например, когда договором предусмотрено, что право собственности на объект недвижимости сохраняется за продавцом до передачи покупателем продавцу обусловленной договором цены) (оригинал и копия);
  - удостоверенное в установленном порядке согласие другого супруга на заключение договора либо документ, свидетельствующий о том, что отчуждаемый (приобретаемый) объект

недвижимости не находится (не поступает) в совместной собственности супругов (брачный договор, соглашение о разделе общего имущества супругов, решение суда о разделе имущества и определении долей супругов (оригинал и копия, решение суда - не менее 2-х экземпляров копий));

- разрешение (согласие) органа опеки и попечительства на распоряжение имуществом лиц, не достигших 14 лет, и лиц, признанных судом недееспособными, их законными представителями (родителями, усыновителями, опекунами) (оригинал и копия);

- согласие органа опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц (оригинал и копия);

- письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей, если объект отчуждается (приобретается) несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет (оригинал и копия).

Рассмотренным Регламентом установлен исчерпывающий перечень документов, необходимых для государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

В данном перечне налицо правовой пробел. Регламентом предусмотрены различные случаи, в которых необходимо предоставлять документ, подтверждающий согласие лица на совершение сделки, однако ничего не сказано об обязательном предъявлении документа, подтверждающего согласие кредитора на перевод долга.

На наш взгляд, для устранения противоречий в судебной практике необходимо обязать продавцов при заключении договоров купли-продажи жилого помещения с условием о том, что покупатель принимает на себя обязательства по оплате задолженности по коммунальным платежам, получать согласие кредиторов (энергоснабжающих организаций) на перевод долга. Для этого необходимо в нормативном правовом акте, устанавливающем перечень необходимых документов для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, указать, что в числе прочих документов необходимо предъявлять также документ, подтверждающий согласие кредитора на перевод долга.

Это позволит создать единообразие судебной практики на всей территории Российской Федерации и устранить неточности в правоприменении.

Таким образом, предлагаем внести в п. 14.1.9 «Иные документы, которые в установленных законодательством случаях необходимы для государственной регистрации, в том числе для проверки законности сделки, включая» абзац следующего содержания:

«- документ, подтверждающий согласие кредитора на перевод долга (в случае, если по договору купли-продажи покупатель принимает на себя обязательства по оплате задолженности)».

*Список литературы:*

- [1] Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть 1: от 30 ноя. 1994 г. № 51-ФЗ [в ред. федер. закона от 31 янв. 2016 г. № 7-ФЗ] // Российская газета. 1994. - № 238-239.
- [2] Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: приказ Минэкономразвития России от 09 дек. 2014 г. № 789 // URL: <http://www.pravo.gov.ru>
- [3] О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: пост. Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 // Российская газета. - 2015. - № 140.
- [4] Апелляционное определение Амурского городского суда Хабаровского края № 11-18/2016 от 16 мая 2016 г. [Электронный ресурс] // режим доступа: [https://amursky-hbr.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo](https://amursky-hbr.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo)
- [5] Решение мирового судьи судебного участка № 74 судебного района «г. Амурск и Амурский район Хабаровского края» № 153/16 от 19 янв. 2016 г. [Электронный ресурс] // режим доступа: [http://74.hbr.msudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&op=rd](http://74.hbr.msudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&op=rd)
- [6] Российское гражданское право. Том II. Обязательственное право: учебник / В.В. Витрянский, В. С. Ем, С. М. Корнеев и др. — М.: Статут, 2015.— 1216 с.



*Ю.А. Куликова\**

**ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКАМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
В САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВАХ ПРАВА НА СТРОИТЕЛЬСТВО  
ЖИЛЫХ СТРОЕНИЙ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ХАБАРОВСК»**

В соответствии со ст. 36 Конституции РФ граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

Согласно части 1 статьи 263 Гражданского кодекса РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

В статье 40 Земельного кодекса РФ (часть 1 подпункт 2) закреплено аналогичное право собственника земельного участка на возведение жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, сооружений в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Таким образом, на реализацию права на застройку земельного участка прямым образом влияют градостроительные и строительные нормы и правила.

Законодатель разделяет понятия «целевое назначение» и «разрешенное использование». Понятие «разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства» раскрывается в ст. 37 Градостроительного кодекса РФ. Исходя из анализа данной статьи разрешенное использование - это составная часть градостроительного регламента земельного участка, посредством которого мы определяем, что нам разрешено делать с данным земельным участком.

Основным документом, ключом к пониманию объема «разрешенного использования земельного участка» являются правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Цели и состав ПЗЗ установлены в ст. 30 Градостроительного кодекса РФ.

---

© Куликова Ю.А., 2016.

*\*Куликова Юлия Александровна – главный специалист администрации города Хабаровска (г. Хабаровск), Россия.*

На территории города Хабаровска ПЗЗ утверждены решением Хабаровской городской думой от 21.05.2002 г. №211 [8]. В данный документ ежегодно вносятся изменения, в том числе в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов территориальных зон. Таким образом, необходимо дополнить к вышесказанному, что ПЗЗ позволяют определить, что можно сделать с данным земельным участком на данный момент времени.

В данной статье будет рассмотрена сложившаяся в городе Хабаровске ситуация со строительством жилых строений на территориях садоводческих товариществ. Актуальность вопроса состоит в том, что граждане используют возможность решения жилищного вопроса (улучшения жилищных условий) за счет строительства жилых строений на земельных участках, находящихся в границах садоводческих товариществ. Так, в 2015 году, согласно данным, размещенным на официальном портале ДАСиЗ, почти 40 граждан выразили свое намерение строительства ИЖС на землях садоводства.

Согласно карте градостроительного зонирования, являющейся составной частью ПЗЗ, почти все садоводческие товарищества находятся в территориальной зоне ведения садоводства Ж-6.

Отметим, что положения Федерального закона от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» [1], содержащиеся в абзаце втором статьи 1 с учетом постановлений Конституционного Суда РФ от 14.04.2008 г. №7-П [3] и от 30.06.2011 г. № 13-П [4] устанавливают, что садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

Таким образом, федеральный законодатель закрепил право возведения жилого строения на землях садоводства.

До недавнего времени Правила землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск» позволяли собственникам земельных участков, находящихся в территориальной зоне коллективных садов, возвести многоквартирные жилые дома. Однако, в связи с вступлением в силу решения Хабаровской городской Думы от 21.04.2016 г. №294 [7], в настоящее время такая возможность отсутствует. Местным правотворческим органом сформулировано следующее положение: «В территориальной зоне ведения садоводства Ж-6 устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: ведение садоводства - осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;

размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры».

Прослеживается резкий контраст между тем, что установлено Федеральным законом от 15.04.1998 г. №66-ФЗ (ред. от 31.01.2016 г.) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (абзац 2 ст. 1) и местной нормой. Очевидно, что понятие «садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры» много уже понятия «жилое строение с правом проживания (*а не просто отдыха*) и правом регистрации по месту жительства».

Объектами индивидуального жилищного строительства называются жилые дома, которые стоят отдельно и имеют не более трех этажей. Они предназначаются для проживания одной семьи, согласно п. 3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ.

Определение термина «жилое строение» находится в СП 53.13330.2011. Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97» (утвержден Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2010 г. №849) [9]. И трактуется следующим образом «жилое строение: здание, возводимое на садовом участке для временного проживания без права регистрации». Очевидно, что данное определение не соответствует правовой позиции Конституционного Суда РФ, высказанной в постановлении № 7-П от 14.04.2008 г.: «Одновременно в земельном законодательстве и в законодательстве о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан сохранен принцип целевого использования садового земельного участка, при том, что гражданским и жилищным законодательством возможность использования жилых строений в иных, помимо отдыха граждан, целях, в том числе для постоянного или преимущественного проживания, не исключается.

В соответствии с Законом Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» изменил правовой статус садовых домиков, определив соответствующие строения, расположенные на садовых земельных участках, как жилые. По смыслу абзаца второго его статьи 1, такие жилые строения предназначаются для отдыха, при этом норма, закрепляющая требование о первоочередном использовании садовых земельных участков для осуществления сельскохозяйственной деятельности, в действующем законодательстве отсутствует».

Вместе с тем, в действующей редакции ПЗЗ имеется отсылочная норма в пункте 8.2.6, согласно которой установлено, что территориальная зона выделена для использования земельных участков, предоставленных для ведения садоводства в соответствии с нормативными правовыми актами или приобретенных для указанных целей. Разрешенное использование земельных

участков, предназначенных для ведения садоводства, определяется в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Организация и застройка территории садоводческих некоммерческих объединений граждан осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 15.04.1998 г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», «СП 53.13330.2011. Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97» (утвержден Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2010 г. №849) и требованиями иных нормативных правовых актов.

Обратимся к классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 сентября 2014 г. № 540 (зарегистрирован в Минюсте РФ 8 сентября 2014 г. Регистрационный № 33995).

В классификаторе в п. 13.1, 13.2 и 13.3 относительно ведения садоводства мы имеем следующую формулировку «Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений».

Данные формулировки перенесены в ПЗЗ городского округа «Город Хабаровск».

С учетом вышеизложенного возникает проблема реализации собственниками земельных участков в с/т права на строительство жилых строений.

Следует отметить, что у собственников земельных участков в с/т есть возможность до 01 марта 2018 года решить данную проблему путем применения следующих норм:

1) части 4 ст. 8 Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» [10], согласно которой до 1 марта 2018 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

2) части 4 ст. 25.3 Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [2], которая также подтверждает, что до 1 марта 2018 года разрешение на ввод такого объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию не запрашивается и правоустанавливающий документ на зе-

мельный участок является единственным основанием для государственной регистрации прав на такой объект индивидуального жилищного строительства».

Однако, если гражданин будет использовать материнский капитал или заемные средства у кредитных организаций, то ему потребуется разрешение на строительство ИЖС или жилое строение. Здесь возникнет неустранимое препятствие в получении разрешения на строительство ИЖС или жилого строения в с/т, т.к. в границах территориальной зоны для ведения садоводства в настоящее время в городском округе «Город Хабаровск» отсутствует такой вид разрешенного использования как ИЖС или жилое строение.

При рассмотрении данной проблемы также нужно учесть ст. 32 и ст. 44 Федерального закона от 15.04.1998 г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» [1], в соответствии с которыми организация и застройка территории садоводческого или дачного некоммерческого объединения, осуществляются на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории и возведение строений и сооружений в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении осуществляется в соответствии с проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории, а также градостроительным регламентом.

Застройка садоводческих товариществ регламентируется достаточным количеством градостроительных, строительных норм и правил. Среди которых выделяются прежде всего СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ВНС 59-88 «Электрооборудование жилых и общественных зданий. Нормы проектирования»; СНиП 2.04.08-87 «Газоснабжение» и, конечно, СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения». Регламентируются расстояния между постройками на участке и расстояния от дома до границы соседнего участка, до улицы и проезда, причем эти дистанции зависят и от материалов, из которых дома построены. Определяется количество этажей, оговариваются различные ограничения, если вблизи – санитарная или природоохранная зона, железная дорога, памятник архитектуры. Например, на территории садоводческого, дачного объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть: для улиц - не менее 15 м; для проездов - не менее 9 м. Соответственно, возникновение массовой жилой застройки на территории с/т возлагает на органы местного самоуправления ряд обязательств. В числе которых: подъездные пути, детские площадки, инженерные коммуникации и т.д. Нормативы застройки на землях населенных пунктов устанавливаются органами местного самоуправления. На территории городского округа «Город Хабаровск» действует решение Хабаровской городской Думы 22.12.2015 г. № 225 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Хабаровск» [6].

С учетом изложенного, можно сделать выводы и определить проблемы, требующие разрешения на уровне законодательной власти или представительной власти органа местного самоуправления либо могущие породить судебные прецеденты.

Среди выводов: существующая редакция ПЗЗ городского округа «Город Хабаровск» противоречит положениям федерального законодательства.

Безусловно, позиция местного представительного органа весьма логична. Садоводческие товарищества не могут обеспечить нормативы градостроительного проектирования и, если предположить, что все или большинство реализуют право на строительство ИЖС или жилых строений в с/т, обеспечить соблюдение нормативов градостроительного проектирования становится крайне затруднительным.

Необходимо также учитывать, что в городском округе «Город Хабаровск» часть садоводческих товариществ находятся в границах земель населенного пункта, предусмотренных генеральным планом городского округа «Город Хабаровск» для комплексного перспективного развития. Согласно ПЗЗ такая территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных генеральным планом для комплексного перспективного развития. Особенностью зоны является необходимость проведения мероприятий по преобразованию территорий, предназначенных для ведения садоводства, в территории общественно-деловой и смешанной жилой застройки.

Представляется, что искусственное изменение градостроительной ситуации городского округа «Город Хабаровск» на перспективу посредством изменения Правил землепользования и застройки не может ограничивать права собственников земельных участков в с/т на застройку данного земельного участка жилым строением.

#### *Список литературы:*

- [1] «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»: ФЗ от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1998. №16. Ст. 1801.
- [2] О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: ФЗ от 17.06.1997 г. № 122-ФЗ // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.
- [3] Постановление Конституционного Суда РФ от 14.04.2008 г. № 7-П «По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобами ряда граждан» // Собрание законодательства РФ. 2008. № 18. Ст. 2089.
- [4] Постановление Конституционного Суда РФ от 30.06.2011 г. № 13-П «По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих,

- огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобой гражданина А.В. Воробьева // Собрание законодательства РФ. 2011. № 27. Ст. 3991.
- [5] Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» // Российская газета. 2014. 24 сентября. №217.
- [6] Решение Хабаровской городской Думы 22.12.2015 г. № 225 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Хабаровск» // Хабаровские вести. 2015. 29 декабря. №199.
- [7] Решение Хабаровской городской Думы от 21.04.2016 г. № 294 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск», утвержденные решением Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 № 211 // Хабаровские вести. 2016. 16 мая. №67.
- [8] Решение Хабаровской городской думой от 21.05.2002 № 211 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск» // Хабаровские вести. 2002. 14 июня. №87.
- [9] СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» // М.: Госстрой России, ЦНИИЭПгражданстрой, ГУП ЦПП, 2001.
- [10] «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»: ФЗ от 29.12.2004 № 191-ФЗ // Российская газета. 2004. 30 декабря. №290.

*Е.А. Мотлохова\**

**АКТУАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО  
РЕГУЛИРОВАНИЯ ОСНОВАНИЙ СНОСА  
САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК**

Впервые понятие самовольная постройка появилось в действующем Гражданском кодексе РФ (далее по тексту – ГК РФ), вступившем в силу с 1 января 1995 года. Тогда же появилась юридически закрепленная возможность трансформации самовольной постройки в иной правовой режим: признание права собственности на самовольную постройку и снос самовольной постройки.

С изменениями ст. 222 ГК РФ, появлениями актов толкования Верховного суда РФ и Высшего арбитражного суда РФ [1], эти две процедуры детализировались, уточнялись и видоизменялись. Последнее изменение данной нормы вступило в силу 1 сентября 2015 года.

Согласно ч. 1 ст. 222 ГК РФ, самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Особенностью правового режима самовольной постройки является то, что, обладая качественными характеристиками недвижимого имущества, с формальной точки зрения она таковой не является. Она не является полноценным объектом гражданских прав, поскольку не может быть предметом сделки, не может быть передана по наследству, не выступает объектом имущественного налогообложения.

До 1 сентября 2015 года, у самовольной постройки были две возможные судьбы: быть узаконенной и стать полноценным объектом гражданских прав, либо быть снесенной по заявлению заинтересованного лица.

Правовые основания признания права собственности на самовольную постройку и сноса самовольной постройки полностью антонимичны: при доказанности их наличия самовольная постройка будет узаконена, а при доказанности их отсутствия постройка будет снесена по ре-

---

© Мотлохова Е.А., 2016.

*\*Мотлохова Евгения Александровна* – старший преподаватель кафедры гражданского права и гражданского процессуального права юридического факультета ФГБОУ «Хабаровский государственный университет экономики и права» (г. Хабаровск), Россия.



шению суда.

Первое условие признания права собственности на самовольную постройку - земельный участок, на котором возведена самовольная постройка, должен находиться в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании лица, которое возвело самовольную постройку.

Второе условие признания права на самовольную постройку – фактическое использование земельного участка должно соответствовать его целевому назначению и разрешенному использованию.

Разрешенное использование земельного участка регламентируется правилами застройки и землепользования, принимаемыми органами местного самоуправления, которые регламентируют разрешенные виды использования земельных участков в пределах конкретных территориальных зон, максимальный и минимальный проценты застройки, этажность, отступы от границ земельного участка при строительстве.

Третье условие признания права на самовольную постройку - осуществление строительства с соблюдением строительных норм и правил и отсутствие нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц, угрозы жизни и здоровью граждан.

По этой категории дел в качестве эксперта (специалиста) по вопросу соответствия самовольного строения строительным нормам и правилам вправе выступать организация, являющаяся членом саморегулируемой организации и имеющая допуск к такому виду работ, как обследование строительных конструкций. Кроме этого, в материалы дела предоставляются заключения о соответствии объекта санитарно-гигиеническим нормам; о соответствии электрооборудования постройки требованиям безопасности; требованиям пожарной безопасности, охраны труда.

Четвертое условие признания права на самовольную постройку - принятие застройщиком мер по легализации самовольной постройки.

В качестве доказательств принятия мер по легализации постройки выступают: заявление на выдачу разрешения на строительство (ввод объекта в эксплуатацию); решение компетентного органа об отказе в выдаче разрешения на строительство (ввод объекта в эксплуатацию); иные документы, подтверждающие попытки истца легализовать постройку.

При этом важным обстоятельством, подлежащим доказыванию, является факт легализации постройки именно по его фактическому назначению [2]. То есть, в качестве доказательств по делу мы должны показать суду, что пытались получить разрешение на строительство (ввод в эксплуатацию) именно того, что было фактически построено.

Так в г. Хабаровске имел место прецедент, когда на земельном участке, находившееся в собственности гражданина было построено здание, на которое было получено свидетельство о

праве собственности, как на жилой дом. По факту здание не использовалось. Органом строительного надзора был предъявлен иск о сносе жилого дома. В ходе судебного разбирательства было установлено, что фактически здание жилым домом не является, а по своим проектным решениям является административным зданием. Несмотря на то, что здание по своему конструктиву никакой опасности не представляло, иск о сносе был удовлетворен, поскольку в материалах дела отсутствовали доказательства попыток легализации здания по его фактическому назначению[3].

В рамках исследования хотелось бы обратить внимание на пункт 4 ст. 222 ГК РФ, дополнивший ГК РФ с 1 сентября 2015 года. Именно этот пункт ввел третий сюжет развития судьбы самовольной постройки при определенных обстоятельствах.

Данная норма предоставила право органом местного самоуправления принимать решения о сносе самовольных построек во внесудебном порядке. Согласно указанной норме, органы местного самоуправления городского округа вправе принять решение о сносе самовольной постройки в случае создания или возведения ее на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если этот земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) или на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

На наш взгляд, данная норма противоречит принципу разделения властей. По смыслу ст. 118 Конституции РФ, полномочия по оценке сведений о факте самовольного строительства, оценке доказательств на их относимость, допустимость и достоверность принадлежат исключительно судам Российской Федерации.

Кроме того, п. 4 ст. 222 ГК РФ создает предпосылки для нарушения прав граждан. Нередки случаи, когда земельный участок был предоставлен в бессрочное пользование для индивидуального жилищного строительства в 40-60-х гг. прошлого века, до вступления в силу Земельного кодекса РФ, ГК РФ и принятия градостроительных регламентов. Затем, в отношении такого земельного участка правила землепользования и застройки устанавливаются красные линии, либо иной градостроительный регламент. В результате, все построенное на таком земельном участке признается самовольными постройками, и в силу п. 4 ст. 222 ГК РФ, может быть снесено по решению органа местного самоуправления.

Таким образом, п. 4 ст. 222 ГК РФ позволяет органам местного самоуправления без установления обстоятельств, которые могли бы препятствовать использовать такую постройку, на основании формальных критериев принимать решения о сносе построек.

Примером практической реализации указанной законодательной новеллы стало Поста-

новление Правительства г. Москвы 08 декабря 2015г. № 829, которым было решено снести 104 самовольных постройки. По мнению органа местного самоуправления, снос данных построек подходил под диспозицию указанной нормы. Однако по 27 из 104 построек у собственников на руках не только были свидетельства о государственной регистрации права собственности, но и вступившие в законную силу решения судов, подтверждающие безопасность этих строений, а также решения, согласно которым суды ранее отказывали надзорным органам в сносе этих построек.

Постановление от 08 декабря 2015 г. №829 стало предметом судебного обжалования. В своем решении Московский городской суд указал следующее: для правительства Москвы предыдущие судебные решения преюдициального значения не имеют. По мнению суда, обстоятельства, связанные с возведением объекта капитального строительства в охранной зоне сетей и сооружений централизованной системы водоотведения, подлежали установлению на общих основаниях и в предыдущих решениях не исследовались. Кроме того, решение было принято до принятия поправки в ст. 222 ГК РФ, которая изменила критерии самовольности постройки [4].

Из приведенного следует, что реформа ст. 222 ГК РФ создала дополнительные рычаги воздействия власти на население. Имея в руках законодательную возможность изменить градостроительный регламент, орган местного самоуправления автоматически получает возможность снести неудобную ему постройку.

*Список литературы:*

- [1] О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного суда РФ и Высшего Арбитражного суда РФ от 29.04.2010 г. №10/22 // Вестник ВАС. 2010. №6; Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством: Обзор Верховного суда РФ от 19.03.2014 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. №6.
- [2] Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством: Обзор Верховного суда РФ от 19.03.2014 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. №6.
- [3] Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 24.10.2014 г. по делу № 33-4966/2014 // Архив Хабаровского краевого суда за 2014 год.
- [4] Решение Московского городского суда от 24 декабря 2015 г. по делу № 3а-907/2015 // Справочная правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 26.04.2016 г.)

А.А. Нечипорук\*

**ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАКТИЧЕСКОЙ РЕАЛИЗАЦИИ  
ОТДЕЛЬНЫХ ПРАВОМОЧИЙ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ**

На сегодняшний день в правоприменительной практике в области частного права большое количество занимают дела, вытекающие из потребительских правоотношений.

Это обусловлено, во-первых, массовым характером рассматриваемой группы правоотношений, поскольку фактически каждый человек ежедневно заключает гражданско-правовые договоры в целях удовлетворения личных, домашних, семейных и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Во-вторых, законодательство в этой области не лишено недостатков, что в свою очередь обуславливает актуальность и значимость исследования потребительских правоотношений.

Абсолютное большинство заключаемых гражданами договоров сводятся к узкой группе, включающей в себя договоры розничной купли-продажи, договоры о выполнении работ либо оказании услуг. На практике покупатели товаров не всегда удовлетворены качеством переданных им вещей, о чем свидетельствует статистика обращений в Отдел по защите прав потребителей Администрации города Хабаровска за апрель 2016 года [1]. В соответствии с отчетом, в апреле 2016 года в отдел от жителей города поступило 360 обращений, из них по вопросам торговли – 222. Основная часть обращений, поступивших в отдел, связана с реализацией товаров с недостатками и составляет порядка 62 % от общего числа обращений.

Нередки обращения граждан – потребителей за защитой своих нарушенных прав и в судебные органы. Так, например, 19 мая 2015 года Железнодорожным районным судом города Хабаровска по делу № 2-1940/2015 были удовлетворены иски о замене товара ненадлежащего качества и о взыскании неустойки [2].

Исходя из анализируемой практики актуальными в настоящее время являются вопросы реализации потребителями установленных в нормах действующего законодательства моделей поведения в случае приобретения товара ненадлежащего качества.

На сегодняшний день отношения в области защиты прав потребителей, регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации [3], Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» [4], другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

---

© Нечипорук А.А., 2016

\*Нечипорук Артем Александрович – аспирант, ФГБОУ ВО «Хабаровский государственный университет экономики и права» (г. Хабаровск), Россия.

Так, в соответствии с п. 1 статьи 18 Закона РФ «О защите прав потребителей» потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе:

- потребовать замены на товар этой же марки (этих же модели и (или) артикула);
- потребовать замены на такой же товар другой марки (модели, артикула) с соответствующим перерасчетом покупной цены;
- потребовать соразмерного уменьшения покупной цены;
- потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом;
- отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар суммы. По требованию продавца и за его счет потребитель должен возвратить товар с недостатками.

При этом потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему вследствие продажи товара ненадлежащего качества. Убытки возмещаются в сроки, установленные настоящим Законом для удовлетворения соответствующих требований потребителя.

Реализуя по своему выбору одно из перечисленных правомочий потребитель вправе рассчитывать на скорейшее восстановление нарушенного права на приобретение товара надлежащего качества. Вместе с тем, отдельные нормы Закона РФ «О защите прав потребителей», более подробно регламентирующие порядок и сроки реализации перечисленных выше правомочий обременены практической и теоретической проблематикой.

Так, например, в соответствии со статьёй 20 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» в случае предъявления потребителем требования об устранении недостатков товара, срок, определяемый в письменной форме соглашением сторон, не может превышать сорок пять дней. В отношении товаров длительного пользования потребитель вправе предъявить требование о безвозмездном предоставлении ему на период ремонта товар длительного пользования, обладающего такими же потребительскими свойствами, что и товар, находящийся в ремонте. При предъявлении потребителем указанного требования, оно должно быть удовлетворено в трехдневный срок.

Аналогичное требование о безвозмездном предоставлении товара длительного пользования обладающего такими же потребительскими свойствами может быть предъявлено и в случае предъявлением потребителем требования о замене товара ненадлежащего качества. Данное право закреплено за потребителем в статье 21 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» и должно быть удовлетворено также в трехдневный срок. Однако, право предъявления данного требования при замене товара ненадлежащего качества ставиться законодате-

лем в зависимости от продолжительности замены. Так, в силу статьи 21 указанного закона, данное требование потребителя будет правомерным в случае, если для замены товара требуется более семи дней. Думается, что обуславливание передачи так называемого «подменника» количеством дней, необходимых для его замены, неверно. Учитывая, что при ремонте товара, срок которого может достигать до сорока пяти дней, потребитель может получить товар, обладающий такими же потребительскими свойствами вне зависимости от количества дней, необходимого на ремонт товара, в котором выявлен недостаток, следует распространить аналогичное правило и на замену товара ненадлежащего качества, поскольку потребитель в обоих случаях фактически лишается возможности владения и пользования товаром в силу выявления в нем недостатков и предъявления одного из вышеуказанных требований.

Однако, в первом случае законодатель закрепил за потребителем безусловное право на предъявление требования о предоставлении товара, обладающего такими же потребительскими свойствами, а во втором - право подобного требования обусловлено временем, необходимым для его замены. Предположим, что для ремонта и замены товара ненадлежащего качества потребуется шесть дней. При предъявлении потребителем требования о ремонте ему по его требованию обязаны в трехдневный срок предоставить товар, обладающий такими же потребительскими свойствами, а если потребитель выбирает вторую модель поведения и предъявляет требование о замене товара ненадлежащего качества, то предъявление подобного требования со стороны потребителя будет неправомерным, хотя он будет фактически лишен владения и пользования товаром длительного пользования также в течение шести дней.

Таким образом, в целях устранения существующих проблем, абзац 4 пункта 1 статьи 21 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» должен выглядеть следующим образом:

«по требованию потребителя продавец (изготовитель либо уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель) в течение трех дней со дня предъявления требования о замене товара обязан безвозмездно предоставить потребителю во временное пользование на период замены товар длительного пользования, обладающий этими же основными потребительскими свойствами, обеспечив его доставку за свой счет. Это правило не распространяется на товары, перечень которых определяется в соответствии с пунктом 2 статьи 20 настоящего Закона».

Таким образом, разрешение представленных вопросов по существу будет способствовать устранению пробельности законодательства и уменьшению количества проблемных вопросов, возникающих при рассмотрении и разрешении дел данной категории на практике.

*Список литературы:*

- [1] [http://www.khabarovskadm.ru/consumer\\_rights/index.php?ELEMENT\\_ID=156445](http://www.khabarovskadm.ru/consumer_rights/index.php?ELEMENT_ID=156445) (дата обращения: 30.04.2016).
- [2] [https://bsr.sudrf.ru/bigs/portal.html#id=5bd64f54d328426c90d6b3a17cd0c44e&shard=Гражданские\\_дела\\_после\\_2014&from=p&г={«query»: «требования\\_о\\_замене\\_товара\\_ненадлежащего\\_качества»: «хабаровск», «type»: «ALL», «sortOrder»: «desc»}](https://bsr.sudrf.ru/bigs/portal.html#id=5bd64f54d328426c90d6b3a17cd0c44e&shard=Гражданские_дела_после_2014&from=p&г={«query»: «требования_о_замене_товара_ненадлежащего_качества»: «хабаровск», «type»: «ALL», «sortOrder»: «desc»}) (дата обращения 30.04.2016 г.).
- [3] Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: от 21 октября 1994 г. № 51-ФЗ: [в ред. федер. закона от 5 мая 2014 г. № 352-ФЗ] // Собрание законодательства РФ. 1994. № 25. Ст. 2954.
- [4] Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» от 7 февраля 1992 года № 2300-1: [в ред. федер. Закона от 5 мая 2014 года № 112-ФЗ] // Ведомости Съезда Народных Депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1992. № 15. С. 766.

А.А. Овчинникова\*

**О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В ПОРЯДКЕ ПРИВАТИЗАЦИИ  
ЗА ВОЕННОСЛУЖАЩИМИ, А ТАКЖЕ ГРАЖДАНАМИ, УВОЛЕННЫМИ  
С ВОЕННОЙ СЛУЖБЫ, И ЧЛЕНАМИ ИХ СЕМЕЙ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ,  
ЗАНИМАЕМЫЕ ИМИ ПО ДОГОВОРАМ СЛУЖЕБНОГО НАЙМА**

В настоящей статье автором на примере правоприменительной практики Хабаровского краевого суда предпринята попытка проанализировать условия, при соблюдении которых военнослужащие, а также граждане, уволенные с военной службы, и члены их семей, вправе признать право собственности в порядке приватизации на жилые помещения, занимаемые ими по договорам служебного найма.

В соответствии со ст. 40 Конституции России каждый имеет право на жилище, органы государственной власти создают условия для осуществления права на жилище.

В соответствии со статьей 2 Закона от 04.07.1991 № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее - Закон от 04.07.1991 г. № 1541-І) граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Согласно ст. 4 Закона от 04.07.1991 г. № 1541-І не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также *служебные* жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения. Однако по п. 2 ст. 4 Закона № 1541-І собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, с согласия собст-

---

© Овчинникова А.А., 2016.

\*Овчинникова Анна Алексеевна – инспектор-ревизор Межрегионального управления Контрольно-финансовой инспекции Министерства обороны Российской Федерации (по Восточному военному округу) (г. Хабаровск), Россия.



венников вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений. Постановлением Конституционного Суда РФ от 30.03.2012 № 9-П данная норма признана не противоречащей Конституции РФ. Согласно данному Постановлению такие решения являются исключением из общего правила, установленного частью первой той же статьи, и не могут предполагать систематического и обязательного отчуждения жилых помещений специализированного жилищного фонда в собственность граждан, поскольку служебные жилые помещения имеют особое назначение. Для передачи новому собственнику служебное жилье должно быть выведено из специализированного жилищного фонда, с него должен быть снят статус служебного.

Статья 4 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" допускает при определенных обстоятельствах приватизацию служебных жилых помещений. Правовой нормой предусматривается, что собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, а также учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, вправе принимать решение о приватизации. Таким образом, запрет на приватизацию служебных жилых помещений не является абсолютным (Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 27 февраля 2015 г. по делу № 33-1243/2015).

В соответствии с п. 6 ст. 15 Федерального закона от 27.05.1998 № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» военнослужащие - граждане, а также граждане, уволенные с военной службы, и члены их семей имеют право безвозмездно получать в собственность занимаемые ими жилые помещения в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, за исключением служебных жилых помещений и жилых помещений в закрытых военных городках.

Рассмотрим условия, при соблюдении которых, иски о приобретении права собственности в порядке приватизации на жилые помещения, занимаемые ими по договорам служебного найма – будут удовлетворены.

1. Принятие уполномоченным органом решения о передаче служебных жилых помещений из государственной в муниципальную собственность.

Факт принятия решения о передаче служебных жилых помещений, которые находились в государственной собственности и были закреплены за государственными предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в муниципальную собственность, по мнению Верховного суда Российской Федерации, предполагает изменение статуса жилого помещения. Следовательно, при передаче в муниципальную собственность указанные жилые помещения утрачивают статус служебных и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

ма. Поэтому граждане, которые занимают указанные жилые помещения, вправе приобрести их в собственность, руководствуясь положениями ст. 2 Закона от 04.07.1991 г. № 1541-І. Таким образом, служебные жилые помещения, которые находились в государственной собственности и были закреплены за государственными предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а впоследствии были переданы в муниципальную собственность, могут быть приобретены гражданами в собственность в порядке приватизации [1,2,3].

2. Отсутствуют доказательства, что спорное жилое помещение отнесено к специализированному жилищному фонду.

В силу ч. 2 ст. 92 ЖК РФ использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом.

Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 г. №42 утверждены Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, в соответствии с п. 12 которых включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда производится на основании решения органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом, с учетом требований, установленных настоящими Правилами. Решение об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда направляется в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х рабочих дней с момента принятия такого решения (п. 14 Правил).

В соответствии с п. 2 Положения о государственном учете жилищного фонда в РФ, утвержденным Постановлением Правительства от 13.10.1997 г. № 1301 государственному учету подлежат независимо от формы собственности жилые дома, специализированные дома, квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Из изложенного следует, что после принятия решения о включении жилой площади в число служебных данное жилое помещение должно быть зарегистрировано в качестве такого в органах государственной регистрации недвижимости.

Таким образом, после принятия решения о включении жилой площади в число служебных, данное жилое помещение должно быть зарегистрировано в качестве такого в установленном законом порядке.

Если при рассмотрении данной категории споров доказательства, подтверждающие, что спорное жилое помещение в установленном законом порядке было включено в число служебных, отсутствует, это основание для удовлетворения исковых требований истца о признании права собственности в порядке приватизации [4,5,6,7].

## 2. Целевое назначение спорного жилого помещения.

Согласно правовой позиции, сформулированной в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 03.11.1998 г. № 25-П по делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона от 04.07.1991 г. №1541-І, вводящих ограничения права на приватизации жилых помещений, государство, закрепляя в законе право на приватизацию, обязано обеспечить гражданам возможность его реализации, гарантируя при передаче имущества в собственность соблюдение принципов и норм, закрепленных Конституцией Российской Федерации; ограничение прав и свобод гражданина и человека путем определения круга объектов, не подлежащих приватизации, допустимо только в том случае, если целевое назначение жилого помещения, место его нахождения и другие обстоятельства, обуславливающие особенности правового режима жилья, исключают возможность передачи его в частную собственность.

Аналогичная правовая позиция изложена в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 24 ноября 2000 года №13-П, поскольку исходя из конституционного принципа равной защиты прав граждан особый правовой режим жилого помещения предполагает определение законодателем не только специального целевого назначения жилого помещения, но и других критериев допустимости введения такого режима, в частности необходимость его введения должна быть обусловлена особенностями служебных обязанностей работников, для проживания которых предназначено жилое помещение.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 14 декабря 1999 года №229-О, суды, не ограничиваясь лишь формальным подтверждением целевого назначения жилого помещения, должны проверять факты, обосновывающие в каждом случае распространение на него особого правового режима, исходя из практики и перспектив целевого использования данного помещения, включения его в соответствующую производственную и социальную инфраструктуру и т.п. Без исследования таких

обстоятельств не может быть обеспечена реальная, гарантируемая статьей 46 Конституции Российской Федерации судебная защита прав граждан, в том числе права на приватизацию жилого помещения [8].

Так, очень часто суды указывают на то, что спорное жилое помещение в течение длительного времени не используется по целевому назначению, определенному при его предоставлении истцу, истец фактически пользуется указанным жилым помещением на условиях договора социального найма жилого помещения [9,10,11,12].

3. Период, в который спорное жилое помещение получило статус служебного.

Необходимо доказать, что наделение спорной квартиры статусом служебной было произведено в установленном порядке, до включения военного городка, в котором расположен указанный жилой дом, в перечень закрытых военных городков Вооруженных сил РФ, а также до предоставления квартиры истцу. Если решения органа, осуществляющего управление государственным жилищным фондом, об исключении спорной квартиры из специализированного жилищного фонда не принималось, то спорная квартира имеет статус служебной и не подлежит приватизации в силу положений статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», ч. 3 ст. 92 ЖК РФ [13,14].

4. Жилое помещение не зарегистрировано в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним как служебное жилое помещение.

Установленный законодательством запрет на приватизацию служебных жилых помещений является действительным только в том случае, если жилое помещение зарегистрировано в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним как служебное жилое помещение. В противном случае граждане имеют право реализовать свое право на приватизацию данного жилого помещения независимо от того обстоятельства, что оно предоставлялось им в связи с трудовой деятельностью в государственном или муниципальном учреждении.

Доводы жалобы о том, что указанная квартира является служебной и поэтому не подлежит приватизации, подлежит отклонению по следующим основаниям.

В соответствии со ст.101 ЖК РСФСР, действовавшего на момент предоставления квартиры истцу служебные жилые помещения предназначались для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны были проживать по месту работы или вблизи от него. Жилое помещение включалось в число служебных решением исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Таким образом, в соответствии с данной нормой жилое помещение приобретало статус служебного только после принятия решения соответствующим исполкомом Совета народных

депутатов, при этом независимо от того, к какому жилищному фонду принадлежит жилое помещение.

На основании Постановления главы администрации Хабаровского района № 1414 от 22.12.1994 года спорная квартира была отнесена к числу служебных. Указанное решение принято в то время, когда истцы уже проживали в квартире, правоотношения по пользованию квартирой были установлены, в связи с чем принятое постановление не могло повлиять и изменить характер возникших правоотношений по пользованию жильем. Ответчиком ни в суд первой, ни апелляционной инстанции не предоставлены допустимые доказательства о том, что ФИО1 в ДД.ММ.ГГГГ было предоставлено именно служебное жилое помещение. (Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 29 мая 2015 г. по делу №33-3293/2015).

Как следует из материалов дела спорное жилое помещение предоставлено Аверьянову Р.О. по решению жилищной комиссии войсковой части № от 01.06.2004 года (список распределения окончательно утвержден 12.10.2004 года), этим же решением данной квартире придан статус «служебная». В соответствии со ст.101 Жилищного кодекса РСФСР (действовавшего до 01.03.2005 года) жилое помещение включается в число служебных решением исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов. Между тем, доказательств, свидетельствующих об отнесении спорного жилого помещения к числу служебных в установленном законом порядке, не представлено (Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 06 мая 2015 г. по делу № 33-2805/2015).

5. Исключение закрытого военного городка из перечня закрытых военных городков.

В связи с этим представляет интерес следующее дело. Спорное жилое помещение было предоставлено на основании договора найма служебного жилого помещения. Впоследствии распоряжением Правительства РФ от 27.09.2012 г. закрытый военный городок был исключен из перечня закрытых. Поскольку а) в Реестре федерального имущества в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ № 447 от 16.07.2007 спорная квартира не закреплена, б) доказательств тому, что спорное жилое помещение до его предоставления признавалось служебным, ответчиком не представлено, в) квартира была передана без установления срока, г) военный городок из перечня закрытых исключен – суд пришел к правильному выводу о том, что истцы проживают в спорной квартире на условиях договора социального найма и имеют право на получение ее в собственность [15].

6. Фактическое проживание истца в спорном жилом помещении на условиях договора социального найма.

Так, в одном из дел суд отметил следующее «Так как Истцы в спорном жилом помещении фактически проживают на условиях договора социального найма, значит, они имеют право

на приобретение спорного жилого помещения в собственность в порядке его приватизации. Из материалов дела также усматривается, что в настоящее время на имя квартиросъемщика открыт финансовый лицевой счет, истцами производится оплата за жилищные и коммунальные услуги» [16].

7. Спорное жилое помещение является для истца единственным местом жительства [17,18].

8. Истец ранее не использовал имеющееся у него в силу закона право на приватизацию жилых помещений [19].

Хабаровским краевым судом сделан вывод, что спорной квартирой утрачен статус специализированного жилищного фонда, жилое помещение, занимаемое истцом, в соответствии со ст. 62 Жилищного кодекса Российской Федерации может быть самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения, и истец приобрела право пользования спорной квартирой на условиях договора социального найма [20].

Однако в практике Хабаровского краевого суда встречается и противоположная практика. Так, из Апелляционного определения СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 22 августа 2014 г. По делу № 33-5072/2014, Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 17 июля 2013 г. по делу № 33-3779 следует, что несмотря на то, что ответчиком не представлено доказательств регистрации спорного жилого помещения в качестве служебного в органах государственной регистрации недвижимости, отказано в приватизации правомерно, исключение из перечня закрытых военных городков не влечет автоматического изменения статуса жилого помещения, жилищный фонд военного городка в муниципальную собственность не передавался, поскольку является служебным и было предоставлено истцу в качестве такового на временной основе на период прохождения службы, отказано в приватизации на законных основаниях.

Таким образом, практика в Хабаровском краевом суде по спорам, связанным с приватизацией служебного жилья в основном сложилась.

Военнослужащими, а также гражданами, уволенными с военной службы, и членами их семей, при подаче искового заявления о признании права собственности в порядке приватизации на жилые помещения, занимаемые ими по договорам служебного найма, необходимо доказать следующие обстоятельства:

- 1) служебное жилое помещение передано уполномоченным органом из государственной в муниципальную собственность;
- 2) отсутствуют доказательства, что спорное жилое помещение отнесено к специализированному жилищному фонду;
- 3) целевое назначение спорного жилого помещения;

- 4) период, в который спорное жилое помещение получило статус служебного;
- 5) жилое помещение не зарегистрировано в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним как служебное жилое помещение;
- 6) закрытый военный городок, в котором расположено служебное жилое помещение, исключено из перечня закрытых военных городков;
- 7) фактическое проживание истца в спорном жилом помещении на условиях договора социального найма;
- 8) спорное жилое помещение является для истца единственным местом жительства;
- 9) истец имеющееся у нее в силу закона право на приватизацию жилых помещений ранее не использовал.

*Список литературы:*

- [1] Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 07.06.2006 г., 14.06.2006 г. «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2006 года» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2006. № 9;
- [2] Определение Верховного Суда РФ от 26.03.2013 г. № 5-КГ13-14 // СПС «Гарант»;
- [3] Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 05 июня 2015 г. по делу № 33-3557/2015 // СПС «Гарант»;
- [4] Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 27 февраля 2015 г. по делу № 33-1243/2015 // СПС «Гарант»;
- [5] Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 20 августа 2014 г. по делу № 33-5343/2014 // СПС «Гарант»;
- [6] Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 18 апреля 2014 г. по делу № 33-1837/2014 // СПС «Гарант»;
- [7] Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 27 августа 2014 г. по делу № 33-5396/2014 // СПС «Гарант»;
- [8] Постановление Президиума Хабаровского краевого суда от 02 марта 2015 г. по делу № 4Г-24/2015 // СПС «Гарант»;
- [9] Решение Президиума Хабаровского краевого суда от 02 марта 2015 г. по делу № 4Г-23/2015 // СПС «Гарант»;
- [10] Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 17 июня 2015 г. по делу № 33-3789/2015 // СПС «Гарант»;
- [11] Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 06 мая 2015 г. по делу № 33-2805/2015 // СПС «Гарант»;

- 
- [12] Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 05 июня 2015 г. по делу № 33-3559/2015 // СПС «Гарант»;
- [13] Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 03 июня 2015 г. по делу № 33-3411/2015 // СПС «Гарант»;
- [14] Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 10 июня 2015 г. по делу № 33-3564/2015 // СПС «Гарант»;
- [15] Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 22 апреля 2015 г. по делу № 33-1881/2015 // СПС «Гарант»;
- [16] Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 22 апреля 2015 г. по делу № 33-2367/2015 // СПС «Гарант»;
- [17] Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 29 мая 2015 г. по делу № 33-3321/2015 // СПС «Гарант»;
- [18] Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 27 августа 2014 г. по делу № 33-5396/2014 // СПС «Гарант»;
- [19] Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 22 мая 2015 г. по делу № 33-3118/2015 // СПС «Гарант»;
- [20] Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 27 февраля 2015 г. по делу № 33-1243/2015 // СПС «Гарант».



*И.В. Орлова\**

## СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ МИРОВОГО СОГЛАШЕНИЯ В ГРАЖДАНСКОМ ПРОЦЕССЕ

Нередко стороны – участники гражданского процесса соглашаются урегулировать существующий правовой спор на взаимоприемлемых условиях и заключают мировое соглашение, которое может быть утверждено судом в случае, если стороны обратятся к суду с заявлением об утверждении этого соглашения и прекращении производства по делу.

Для того чтобы мировое соглашение после утверждения судом повлекло материально-правовые последствия, на достижение которых рассчитывают стороны, содержание мирового соглашения должно соответствовать условиям, при которых соглашение (договор) считается заключённым.

Урегулирование правового спора в судебном процессе предполагает достижение сторонами определённости относительно существующих или новых прав и обязанностей. Это возможно в случае достижения ими соглашения о размере, сроках и условиях исполнения сторонами взаимных обязательств или одной стороны перед другой. Разработчики АПК РФ обоснованно отнесли перечисленные условия к числу существенных условий мирового соглашения (ч. 2 ст. 140 АПК РФ). Указанные условия не упоминаются в настоящее время в ГПК РФ, однако их необходимо оговаривать в мировом соглашении, чтобы в будущем у сторон не возникало трудностей при его исполнении в добровольном, и в случае необходимости – в принудительном порядке. Рассмотрим их подробнее.

Итак, в мировом соглашении должны быть оговорены условия исполнения сторонами взаимных обязательств или одной стороны перед другой. Мировое соглашение может содержать условия о рассрочке или отсрочке исполнения обязательства ответчиком, об уступке права требования, о полном или частичном прощении либо признании долга, о распределении судебных расходов и иные условия, не противоречащие федеральному закону.

Условия о рассрочке или отсрочке исполнения обязательства ответчиком являются наиболее распространёнными условиями мировых соглашений, заключаемых в гражданском и арбитражном процессе. Нередко они сопряжены с частичным прощением долга. В тех же случаях, когда ответчик признаёт в полном объёме размер предъявленных истцом требований, и сто-

---

© Орлова И.В., 2016.

\*Орлова Ирина Витальевна – старший преподаватель кафедры гражданского права и гражданского процессуального права юридического факультета ФГБОУ ВО «Хабаровский государственный университет экономики и права» (г. Хабаровск), Россия.

роны предусматривают в мировом соглашении условие о рассрочке или об отсрочке исполнения ответчиком обязательства, у суда нет оснований рассматривать действия ответчика как признание иска и отказывать в утверждении мирового соглашения с таким условием. Если эти условия являются для сторон взаимоприемлемыми и они совместным волеизъявлением выбирают форму окончания производства по делу – мировым соглашением, то факт признания иска ответчиком не имеет места.

Поскольку законодатель допускает возможность урегулирования правового спора на условиях, не предусмотренных гражданским и гражданским процессуальным законодательством, но не противоречащих федеральному закону, нередко в мировом соглашении стороны предусматривают условие об отступном или о новации.

По мнению многих учёных, на предмет отступного распространяются общие правила о предмете обязательства, содержащиеся в ст. 307 ГК РФ и, соответственно, отступное может заключаться не только в передаче имущества, но и в совершении иных действий (выполнении работ, оказании услуг, уплате денег и т.д.) [5 с.541]. Наряду с вещами (деньги, ценные бумаги, иное имущество) в качестве отступного могут быть переданы имущественные права – права требования (ст. 128 ГК РФ). Вопрос о возможности заключения мирового соглашения с таким условием в теории и практике решается неоднозначно [1 с.70].

В ситуации, когда одна сторона в качестве отступного осуществляет уступку права требования другой стороне по условиям мирового соглашения, материально-правовое последствие – прекращение существовавшего между сторонами обязательственного правоотношения – наступает только после утверждения этого соглашения судом (при этом сроком исполнения ответчиком обязательства по уступке права требования является день вступления определения в законную силу). Поэтому представляется допустимым заключение мировых соглашений с таким условием, если оно является для сторон взаимоприемлемым. Напротив, если по условиям мирового соглашения уступка права требования осуществляется стороной иным лицам, участвующим или не участвующим в деле, то такое соглашение не является мировым, так как предмет соглашения не касается прав, являющихся предметом спора. Оно приобретает юридическую силу с момента его подписания и, соответственно, одна из сторон выбывает из судебного процесса в результате процессуального правопреемства. Суд обязан отказать в утверждении соглашений с подобными условиями.

Аналогичным образом он должен поступить, когда в мировом соглашении содержатся условия о переводе долга. Нередко суды вышестоящих инстанций отменяют судебные определения, которыми утверждены мировые соглашения с таким условием. Основание – нарушение прав и законных интересов третьих лиц, не привлечённых к участию в деле. Однако и в том случае, когда долг переведён на лицо, участвующее в деле, такое условие не может содержать-

ся в мировом соглашении, поскольку соглашение о переводе долга представляет собой двустороннее соглашение между стороной и лицом, не являющимся участником правового спора. Как и в предыдущей ситуации, предмет этого соглашения не связан с предметом спора, а, следовательно, это соглашение не является мировым.

Мировые соглашения с условием о новации встречаются в судебной практике редко. В этих соглашениях они договариваются о замене существующего между ними спорного обязательства другим обязательством, которое предусматривает иной предмет или способ исполнения. Поскольку новое обязательство призвано заменить обязательство, прекращающее своё действие, действительность нового обязательства зависит от действительности прежнего [5 с.541]. Это обстоятельство должен учитывать суд, рассматривая вопрос об утверждении мирового соглашения. Примерно десять лет назад в гражданском процессе мировым соглашением о новации нередко завершались дела по искам о возмещении материального ущерба, причинённого автотранспортному средству в результате дорожно-транспортного происшествия. Например, по условиям такого соглашения ответчик покупал у истца повреждённый автомобиль по рыночной цене автомобиля с аналогичными техническими параметрами либо по иной, согласованной сторонами цене, и возмещал сумму судебных расходов, истец, в свою очередь, принимал на себя обязанность передать повреждённый автомобиль ответчику.

Иногда в мировом соглашении встречаются условия о зачёте встречных обязательств. Представители юридической науки занимают разные позиции по вопросу о допустимости осуществления зачёта в процессе судебного рассмотрения спора. Некоторые учёные полагают, что гражданское законодательство не содержит каких-либо норм, ограничивающих право управомоченного субъекта сделать заявление о зачёте после предъявления иска, когда он может быть осуществлён в форме возражения или встречного иска [4 с.81]. По мнению других, зачёт не может быть осуществлён в суде путём заявления ответчиком возражения против иска по нескольким причинам: во-первых, при рассмотрении такого возражения суд выйдет за пределы заявленных истцом требований; во-вторых, возражения заявляются с целью опровержения основного иска, в то время как зачёт можно совершить только против действительного требования; и, в третьих, ответчик не утрачивает право в будущем предъявить к истцу (по предыдущему делу) самостоятельный иск по тому же предмету и по тем же основаниям, по которым он возражал [3 с.81-82].

Согласно абз. 2 ст. 138 ГПК РФ, п. 1 ч. 3 ст. 132 АПК РФ ответчик вправе предъявить встречный иск, направленный к зачёту предъявленного истцом иска, и в такой ситуации допустимо заключение мирового соглашения о зачёте встречных требований. Аргументы учёных о недопустимости заявления ответчика о зачёте в форме возражения против иска представляются убедительными.

В числе условий, на которых может быть заключено мировое соглашение, АПК РФ упоминает условие о полном или частичном прощении либо признании долга (ч. 2 ст. 140 АПК РФ). Возможность прощения долга по условиям мирового соглашения сомнительна. Это подтверждают выводы, полученные на основе анализа нормы ст. 415 ГК РФ: прощение долга означает, что кредитор (истец) освобождает должника (ответчика) от исполнения всех лежащих на нём обязанностей и, соответственно, обязательство прекращается полностью. Однако в любом случае, как справедливо отмечает Н.В. Корнилова, вопрос о природе прощения должен решаться в каждом конкретном деле с учётом всех обстоятельств [2 с.53].

Относительно второго условия – признание долга – нужно отметить следующее: очевидно, что заключение мирового соглашения на условиях о предоставлении рассрочки или отсрочки, о предоставлении отступного, о новации всегда сопряжено с полным или частичным признанием ответчиком долга.

Другое существенное условие мирового соглашения – сроки исполнения односторонних или взаимных обязательств, принятых на себя сторонами с целью урегулирования правового спора. На практике стороны нередко предусматривают в мировом соглашении условие о том, что ответчик обязуется исполнить определённую обязанность, срок исполнения которой начинает течь со дня подписания сторонами мирового соглашения. Этот день часто не совпадает с днём утверждения судом мирового соглашения, однако в теории и на практике распространена точка зрения о важном значении в подобной ситуации даты подписания мирового соглашения. Встречаются также примеры, когда стороны, исчисляя сроки от даты фактического подписания мирового соглашения, представляют суду на утверждение исполненное мировое соглашение. В последнем случае мировые соглашения являются внесудебными, поскольку они не были рассмотрены и утверждены судом в порядке, предусмотренном ГПК РФ.

Таким образом, очевидно, что не всегда стороны не имеют представления о порядке исчисления вышеуказанных сроков. Иногда с целью устранения разногласий по данному вопросу стороны обращаются к суду с ходатайством о разъяснении судебного определения, которым утверждено мировое соглашение. В связи с этим суду, предлагающему сторонам в ходе подготовки дела к судебному разбирательству или в судебном разбирательстве окончить дело мировым соглашением, необходимо разъяснять не только последствия окончания дела мировым соглашением, но и порядок исчисления сроков будущих обязательств.

Поскольку судебное мировое соглашение утверждается судом, то обязательство между сторонами возникает не со дня его фактического подписания или вынесения судебного определения об утверждении мирового соглашения, а со дня вступления этого судебного акта в законную силу.

Анализ ч. 2 ст. 101 ГПК РФ позволяет прийти к выводу о том, что в гражданском процессе обязательным условием мирового соглашения является условие о распределении судебных расходов. Законодатель возлагает на стороны обязанность при заключении мирового соглашения предусмотреть порядок распределения судебных расходов. Вместе с тем неисполнение вышеуказанной обязанности в гражданском процессе влечёт возникновение у суда обязанности решить этот вопрос. Таким образом, законодатель допускает возможность решения вопроса о судебных расходах не только сторонами, но и судом. При этом стороны могут предусмотреть любые приемлемые для них условия распределения судебных расходов, а суд обязан руководствоваться общими правилами распределения судебных расходов.

Таким образом, решение вопроса о распределении судебных расходов в ходе урегулирования правового спора – право, а не обязанность сторон. Во-первых, судебные расходы имеют процессуальную природу, и вопрос о них влияет на условия урегулирования правового спора лишь по усмотрению сторон. Во-вторых, если на стороны возложить такую обязанность, то вследствие её неисполнения будет для них крайне неблагоприятным – отказ в утверждении мирового соглашения, не содержащего всех существенных условий, что представляется по вышеуказанной причине недопустимым. В случае, если стороны не предусмотрели в мировом соглашении условие о распределении судебных расходов, этот «сопутствующий» вопрос должен решить суд первой инстанции в определении об утверждении мирового соглашения и прекращении производства по делу или в самостоятельном определении, вынесенном после вступления в законную силу определения, которым утверждено мировое соглашение.

*Список литературы:*

- [1] Грось Л. А. Научно-практическое исследование влияния норм материального права на разрешение процессуально-правовых проблем в гражданском и арбитражном процессе: учеб. пособие. Хабаровск, 1999.
- [2] Корнилова Н.В. Договор дарения в российском гражданском праве. – Хабаровск, РИЦ ХГАЭП, 2011.
- [3] Макеева Т. И., Кресс В. В. О практике разрешения арбитражным судом Томской области гражданско-правовых споров, связанных с зачётами и взаимозачётами // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 2000. №11.
- [4] Сарбаш С. Прекращение обязательств зачётом в арбитражной практике // Хозяйство и право. 2001. № 10.
- [5] Фаддеева Т. А. Изменение и прекращение обязательств (гл. 29): Гражданское право. Часть I: учебник / под ред. Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. М. 1996.

### Информация для авторов

Журнал «Новый университет» выходит в форме ежемесячного альманаха в сериях:

- Экономика и право.
- Актуальные проблемы гуманитарных наук и общественных наук.
- Вопросы естественных наук.
- Технические науки.

К публикации принимаются статьи студентов, магистрантов, аспирантов, докторантов, а также всех исследователей, которые желают опубликовать результаты своего исследования и представить их своим коллегам.

В редакцию журнала предоставляются **в отдельных файлах** по электронной почте следующие материалы:

1. Авторский оригинал статьи (на русском языке) в формате Word (версия 1997–2007).

Текст набирается шрифтом Times New Roman Cyr, кеглем 14 pt, с полуторным междустрочным интервалом. Отступы в начале абзаца – 0,7 см, абзацы четко обозначены. Поля (в см): слева и сверху – 2, справа и снизу – 1,5.

#### Структура текста:

- **Сведения об авторе/авторах:** имя, отчество, фамилия.
- **Название статьи.**
- **Аннотация** статьи (3-5 строчек).
- **Ключевые слова** по содержанию статьи (6-8 слов) размещаются после аннотации.
- **Основной текст статьи.**

Страницы **не нумеруются!**

Объем статьи – не ограничивается.

В названии файла необходимо указать фамилию, инициалы автора (первого соавтора). Например, **Иванов И. В.статья.**

Статья может содержать **любое количество иллюстративного материала**. Рисунки предоставляются в тексте статьи и обязательно в отдельном файле в формате TIFF/JPG разрешением не менее 300 dpi.

Под каждым рисунком обязательно должно быть название.

Весь иллюстративный материал выполняется оттенками **черного и серого цветов**.

**Формулы** выполняются во встроенном редакторе формул Microsoft Word.

2. Сведения об авторе (авторах) (заполняются на каждого из авторов и высылаются **в одном файле**):

- имя, отчество, фамилия (полностью),
- возраст (если статья подается в рубрику для молодых ученых «Свежий взгляд»),
- место работы (учебы), занимаемая должность,
- сфера научных интересов,
- ученая степень, ученое звание,
- адрес (с почтовым индексом), на который можно выслать авторский экземпляр журнала,
- адрес электронной почты,
- контактный телефон,
- название серии альманаха, в которую необходимо включить публикацию,
- необходимое количество экземпляров журнала.

В названии файла необходимо указать фамилию, инициалы автора (первого соавтора). Например, **Иванов И. В. сведения.**

Адрес для направления статей и сведений об авторе: [ujourn@gmail.com](mailto:ujourn@gmail.com).

**Мы ждем Ваших статей! Удачи!**