

ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕУСТРОЙСТВО КАК ОСНОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Ю.В. Емельянова

Ключевые слова: изменение жилищного правоотношения, наем жилых помещений, основания изменения правоотношения, перепланировка, переустройство, прекращение жилищного правоотношения.

Не все из возможных случаев изменения договора найма жилого помещения квалифицируются жилищным законодательством в качестве таких, хотя при их наступлении происходит именно изменение первоначальных условий договора найма жилого помещения. Одним из таких оснований является перепланировка и переустройство. Вопрос о возможности отнесения переустройства и перепланировки жилого помещения к основаниям изменения договора найма жилого помещения является спорным.

В этой связи, целью настоящей статьи является исследование отношений, возникающих при проведении перепланировки и переустройства, и их последствий для правоотношения найма жилого помещения.

Материал и методы. В качестве материалов для исследования были использованы научные труды белорусских и зарубежных ученых, посвященные вопросам правового регулирования оснований изменения жилищного правоотношения, и нормативные правовые акты Республики Беларусь, регулирующие условия и порядок осуществления перепланировки и переустройства. В процессе исследования применялись следующие методы познания: сравнительно-правовой, системного анализа, формально-логический.

Результаты и их обсуждение. Вопросы, посвященные изменению правоотношения, возникающего из найма жилого помещения, всегда порождали дискуссии среди ученых, что обусловлено отсутствием универсального критерия, который позволил бы отграничить изменение правоотношения от его прекращения, поскольку в одних случаях изменение элементов правоотношения приводит к его изменению, а в других – к его прекращению. Такой критерий определяется индивидуально с учетом специфики конкретного вида жилищного правоотношения и основания изменения жилищного правоотношения.

Имеющиеся в юридической литературе подходы к определению понятия «изменение договора» можно условно свести к двум позициям, а именно: изменение договора есть изменение его условий [1, с. 22]; или изменение договора есть изменение элементов состава правоотношения [2, с. 132]. Следует согласиться с О. Б. Новиковой, что «одни ученые выделяют в качестве главного признака последствия, другие – сами юридические факты, их порождающие» [3, с. 68].

Представляется, что поскольку именно юридические факты порождают определенные правовые последствия, то изменение договора есть

изменение элементов правоотношения. А понятия «изменение договора найма жилого помещения» и «изменение правоотношения найма жилого помещения» можно рассматривать как синонимы.

Изменение договора найма жилого помещения представляет собой изменение элементов жилищного правоотношения, вытекающего из договора, при сохранении вида самого правоотношения. При этом, изменение правоотношения найма жилого помещения может затрагивать все элементы этого правоотношения: субъектный состав, содержание и объект, – причем как порознь, так и в совокупности.

Наиболее распространенными основаниями изменения жилищного правоотношения являются изменения в субъектном составе, но изменение договора найма жилого помещения может быть связано и с изменениями в объекте правоотношения. Так, жилое помещение может претерпеть определенные изменения вследствие осуществления переустройства и перепланировки. Стремление осуществить перепланировку и переустройство, как правило, обусловлено необходимостью повысить благоустройство жилого помещения и улучшить условия проживания, либо обеспечить сохранность жилого помещения.

Переустройство и перепланировка могут быть осуществлены как по инициативе наймодателя, так и по инициативе нанимателя. Наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда согласно ст. 17 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК) [4], вправе осуществить переустройство и (или) перепланировку после получения разрешения районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе. По инициативе же наймодателя переустройство и (или) перепланировка, как правило, осуществляются в рамках осуществления капитального ремонта.

Вопрос о влиянии переустройства и перепланировки на динамику жилищного правоотношения и возможности отнесения перепланировки и переустройства к основаниям изменения правоотношения найма жилого помещения в современной научной литературе относится к числу дискуссионных.

По мнению одних, переустройство и перепланировка, осуществляемые как в ходе капитального ремонта, так и независимо от него, являются основанием изменения жилищного правоотношения, поскольку изменяется жилое помещение, а, следовательно, и содержание правоотношения [5; 6, с. 326]. По мнению других, изменение предмета договора найма жилого помещения в связи с перепланировкой и переустройством является основанием для прекращения одного жилищного правоотношения и возникновения нового [7, с. 11–12]. По мнению третьих, переустройство и перепланировку жилого помещения можно отнести к основаниям изменения договора найма жилого помещения с определенной степенью условности [8, с. 60–61], поскольку, изменение договора найма жилого помещения происходит

только в тех случаях, когда переустройство и перепланировка вызывают изменение прав и обязанностей сторон [3, с. 111].

Наличие такого разнообразия мнений обусловлено тем, что нет четкого критерия, при котором изменения, происходящие в ходе перепланировки и переустройства, приводят к изменению договора найма жилого помещения.

Исходя из легальных определений переустройства и перепланировки, закрепленных в п. 41 и п. 40 ст. 1 ЖК можно сделать выводы, что в процессе выполнения ремонтно-строительных работ по переустройству происходит изменение инженерных систем в жилом помещении и (или) его конструктивных элементов, а при перепланировке изменяются планировочные решения жилого помещения.

Закрытый перечень ремонтно-строительных работ, которые относятся к переустройству и перепланировке, предусмотрен п. 3 Положения об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16 мая 2013 г. № 384, в частности, к работам по переустройству и (или) перепланировке относятся следующие:

- замена или перенос систем газоснабжения, центрального отопления, мусороудаления, газоудаления;

- устройство гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции; изменения в несущих конструкциях;

- изменение площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;

- изменение площади и количества помещений в изолированных нежилых помещениях за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;

- устройство, увеличение проемов в ненесущих стенах и перегородках [9].

Проанализировав данный перечень работ, можно прийти к выводу, что работы по переустройству и перепланировке могут привести к различным правовым последствиям. В одних случаях изменение жилого помещения вследствие перепланировки и переустройства влечет изменение прав и обязанностей сторон, например, изменение площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире, влияет на содержание правоотношения найма, поскольку происходят изменения в порядке пользования жилым помещением. В других случаях, например, при увеличении проемов в ненесущих стенах, изменения касаются исключительно предмета договора найма подобно тому, как в отдельных случаях изменение субъектного состава не изменяет содержание правоотношения.

В связи с вышеизложенным, следует согласиться с мнением Ю. П. Свит, что «переустройством и перепланировкой признаются все же достаточно значимые изменения жилого помещения, отражаемые в техническом паспорте» [5], поскольку данные технического паспорта отражаются и в договоре найма

жилого помещения, а изменения, внесенные в технический паспорт жилого помещения, должны быть отражены и в договоре найма жилого помещения посредством внесения соответствующих изменений.

Следует отметить, что в ходе переустройства и перепланировки жилое помещение, являющееся предметом договора найма, может как измениться, так и прекратить свое существование. Это возможно, когда переустройство и перепланировка жилого помещения осуществляется в ходе капитального ремонта жилого дома, в результате которого жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится (ст. 102 ЖК). В данном случае, договор найма жилого помещения прекращается в связи с невозможностью дальнейшего использования жилого помещения по обстоятельствам, которые не зависят от сторон. А по требованию нанимателя жилого помещения, согласно ст. 102 ЖК, ему вместе с постоянно проживающими совместно с ним гражданами должно быть предоставлено собственником жилищного фонда другое жилое помещение, на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения.

Однако, прекращение правоотношения найма жилого помещения в результате перепланировки и переустройства является скорее исключением, чем правилом.

Заключение. В результате переустройства и перепланировки возможны следующие варианты динамики правоотношения, возникающего из договора найма жилого помещения: во-первых, изменения могут затронуть исключительно жилое помещение, вследствие чего происходят изменения в предмете договора; во-вторых, могут измениться, как предмет жилого помещения, так и содержание договора; и, в-третьих, жилое помещение перестанет существовать, что приведет к прекращению жилищного правоотношения найма.

Список использованных источников

1. Кабалкин, А. Ю. Изменение и расторжение договора / А. Ю. Кабалкин // Российская юстиция. – 1996. – № 10. – С. 19–22.
2. Толстой, Ю. К. Жилищное право / Ю. К. Толстой. – М.: ТК Велби: Проспект, 2015. – 192 с.
3. Новикова, О. Б. Основания изменения и расторжения договора найма жилого помещения: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / О. Б. Новикова. – Волгоград, 2006 – 210 л.
4. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: 28 авг. 2012 г., № 428-3 : принят Палатой представителей 31 мая 2012 г.; одобр. Советом Респ. 22 июня 2012 г.; в ред. Закона Респ. Беларусь от 04.05.2019 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
5. Свит, Ю. П. Основания и правовые проблемы изменения договора социального найма жилого помещения / Ю. П. Свит // Жилищное право. – 2006. – № 12. – С. 50–57.
6. Папушина, Н. Ю. Изменение правоотношения найма служебного жилого помещения как самостоятельный этап развития правоотношения // Н. Ю. Папушина // Пермский юридический альманах. – 2021. – № 4. – С. 324–339.

7. Васильев, В. В. Гражданско-правовое регулирование отношений, возникающих из договора социального найма жилого помещения : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. В. Васильев. – Тверь, 2004. – 212 л.

8. Гонгало, Б. М. Основания изменения жилищных правоотношений: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Б. М. Гонгало. – Свердловск, 1984. – 202 л.

9. Положение об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки [Электронный ресурс]: утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 16 мая 2013 г., № 384: в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 17.09.2021 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2022.

УЧАСТИЕ ПРОКУРОРА В СУДЕБНОМ ПРОЦЕССЕ ОБ ОСПАРИВАНИИ НОТАРИАЛЬНЫХ ДЕЙСТВИЙ (ОТКАЗА В ИХ СОВЕРШЕНИИ) КАК ЭЛЕМЕНТ МЕХАНИЗМА ЗАЩИТЫ ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ

С.Ю. Катукова

Ключевые слова: нотариус, прокурор, судебный контроль, нотариальные действия, профессиональный контроль.

Нотариат – неотъемлемый элемент справедливой и эффективной правовой системы. Современный российский нотариат демонстрирует устойчивое поступательное развитие. Согласно данным Федеральной нотариальной палаты России в 2021 году было совершено 45.5 млн. нотариальных действий, что на 14% больше, чем годом раньше [11]. Пропорционально росту числа обращений к нотариусу возрастает необходимость в создании реального механизма защиты прав и законных интересов потребителей нотариальных услуг.

Целью исследования является выявление проблематики форм участия прокурора в защите законных интересов граждан и государства от незаконных нотариальных действий в судебном порядке. В основе исследования лежит анализ судебной практики, статистических показателей, системное и сравнительно-правовое толкование права.

Участие прокурора в гражданском процессе традиционно является предметом активной теоретической дискуссии, а полномочие прокурора по оспариванию нотариальных актов, как представляется, находится в зоне правовой неопределенности не только в России, но и в Республике Беларусь [17, с. 250]. С одной стороны, участие прокурора в судебном процессе в целях защиты публичных интересов или прав и законных интересов лиц, нуждающихся в особой опеке в силу возраста, недееспособности, болезни и прочих уважительных причин, бесспорно необходимо. С другой стороны, оно не должно подрывать принципов диспозитивности и равенства сторон в суде, принципов функционирования независимого нотариата. Действующие Основы законодательства о нотариате [3] (далее – Основы) предусматривают двойной контроль нотариальной деятельности: профессиональный контроль со стороны нотариальных